



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/03272-29
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Detaljregulering for Dagali Panorama

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	16.08.2018	54/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 16.08.2018 sak 54/18

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Dagali Panorama til offentlig ettersyn.

DETALJREGULERING FOR DAGALI PANORAMA

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

Vedlegg:

Plankart, 23.05.18
Reguleringsbestemmelser, 02.07.18
Planbeskrivelse, 02.07.18
Vann- og avløpsplan, 16.05.18
Oversiktskart vann- og avløp, 15.05.18
Svarbrev, 29.05.2018
Uttalelse fra Miljøretta Helsevern, 23.03.2018
Samlet sett innkomne merknader, 03.08.2018
Reguleringsbestemmelser for del av 99/1, 08.12.05
Samlet saksfremstilling i teknisk hovedutvalg for del av 99/1, 16.11.05

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Geilo Laft AS
Forslagsstillers kontaktperson: Trond Eidsnes
Plankonsulent: Plan og Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar-André Halling og Friis Arkitekter AS v/ siv. arkitekt Nils Friis
Hjemmelshaver: Geir Halland
Beliggenhet: Hallandslie like øst for Dagali fjellpark (tidl. Dagali skisenter)
Planareal: 127,9 daa
Mottatt planforslag: 06.03.2018
Mottatt siste reviderte planforslag: 02.07.2018
Hovedinnhold: Videreutvikle område til fritidsbebyggelse i samsvar med kommuneplan. Ny fritidsbebyggelse planlegges i område som omfatter felt C1, C2 og C4 i gjeldende reguleringsplan for del av 99/1 (ikraftsettelsesdato 08.12.05). Det planlegges for 55 nye hyttetomter med barnefamilier som målgruppe, tomter på +/- 800 m² og en gjennomsnittlig størrelse på fritidsbebyggelse på rundt 100 m² BYA. Planområdet ligger like øst for alpinbakkene ved Dagali Fjellpark, ved et delvis utbygd felt i sør. I tillegg er det noe fritidsbebyggelse i nord samt vest for fjellparken. Beliggenhet er ca. 940-1000 moh. i en nordvendt li, hovedsakelig bestående av lav bjørkeskog dominert av mose og lyng i bunnsjiktet.

Trekkområdet for elg gjennom planområdet er videreført i planforslaget etter administrasjonens ønske. Det har medført at 6 hytter er tatt ut av opprinnelig planforslag.

Administrasjonen er blitt gjort oppmerksom på at grunneier pr. juli 2018 ikke står bak den privatrettslige avtalen som er gjort med forslagsstiller om utbygging av planområdet og at det jobbes

med en løsning på dette. Med rett i § 12-3 har forslagsstiller uttrykt ønske om den kommunale behandlingen av planen fortsetter.

Merknader ved varsel om oppstart:

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 05.10.2017. Merknadene er sammenfattet i eget vedlegg og kommentert i planbeskrivelsen s. 12. Det orienteres om at plankonsulent ikke har kommentert merknadene fra Statens vegvesen. Administrasjonen vil gi tilbakemelding til plankonsulent hvor det bes om at merknaden til Statens vegvesen tas til etterretning.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommuneplanen arealdel av 27.08.2014 avsatt som fritidsbebyggelse, med unntak av i vest hvor arealformål idrettsanlegg overlapper gjeldende reguleringsplan (figur 4. i planbeskrivelsen). Denne planavgrensningene er en videreføring av eldre kommuneplan som ikke er tilpasset arealgrensene etter gjeldende reguleringsplan i detalj. Det er derfor avklart med forslagsstiller at grensen for byggeområde iht. gjeldende reguleringsplan brukes videre for planlegging av fritidsbebyggelse.

Det er i gjeldende reguleringsplan stilt krav om godkjent bebyggelsesplan før områdene kan bygges ut med angitte bestemmelser for utnyttning og mønehøyde. Det har vært ønskelig at bestemmelsene videreføres for planområdet, jf. vår tilbakemelding i dokument 17/03272-23. Etter korrespondanse med planfremmer er planforslaget endret til å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsene er de samme eller lavere som for kommuneplanen, med unntak av mønehøyde (se kommentar under vurdering).

Miljøkonsekvenser:

Utbygging i det aktuelle området er vurdert og godkjent i tidligere planprosesser, jf. reguleringsplan for del av 99/1. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter som kan defineres som spesielt viktige områder for biologisk mangfold ut fra gjeldende kriterier. Den øvre del av eiendommen 99/1 ligger innenfor nasjonalt villreinområdet, men utenfor planområdet og nye tiltak vil ikke planlegges her.

Det er positivt at det er tatt flere landskapshensyn i planleggingen i tråd med den Europeiske Landskapskonvensjonen og veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse. Dette minimerer omfanget av terrenginngrep og sikrer gode interne grønnsstrukturer.

Tiltaket vurderes til å ha liten negativ konsekvens for det biologiske mangfoldet i området og de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes å være oppfylt.

Buskerud fylkeskommune gjennomførte en registrering av planområdet i 2004, og forutsatte komplementerende registreringer i forbindelse med varsling av oppstart. Etter nærmere vurdering har Buskerud fylkeskommune trukket kravet om ny registrering innenfor deler av planområdet.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Det er lagt opp til at alle nye tomter skal lokaliseres rundt felles atkomstvei, og koples til strøm, vann og ha høystandard sanitære løsninger. Felles løsninger for drikkevann og avløp er positivt for den generelle forurensningsfaren.

ROS-analysen i planbeskrivelsen viser at området har høy samfunnssikkerhet, men at det bør foretas radonmåling. Avbøtende tiltak må gjøres ved for høye målinger.

Økonomiske konsekvenser:

En utbygging med flere hytter rundt fjellparken vil kunne gi Dagali et større grunnlag for å etablere nye tjenestetilbud og alpinanlegget vil kunne få flere brukere. I konsekvensutredningen til kommuneplan er det vurdert at en fortetting av området rundt Dagali skisenter vil kunne gi positive økonomiske ringvirkninger for en mindre grend som Dagali og styrke lokalt næringsliv.

Vurdering:

Administrasjonen har i sin vurdering av planforslaget vektlagt bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan av 2005. Denne planen setter krav til videre detaljplanlegging av planområdet etter gammel plan- og bygningslov (tidl. bebyggelsesplan). Gjeldende reguleringsplan er av relativ ny dato og har vært bearbeidet i flere omganger før vedtak, blant annet gjennom diverse fagutredninger og som følge av krav fra fylkesmannen, jf. samlet saksfremstilling i teknisk hovedutvalg (vedlagt). Samlet sett gir nåværende reguleringsplan etter administrasjonens skjønne gode føringer for videre planlegging av området i dag. Det følger også av prinsippet om at en vedtatt reguleringsplan skal gi forutsigbarhet for alle som er berørt av arealbruksendringer.

Planforslaget følger kommuneplanens bestemmelser, med unntak for mønehøyde for fritidsbolig som er satt 0,5 meter høyere. Vurderinger av terreng- og vegetasjonsutformingen viser at en ikke vil genere silhuettvirkninger ved 6 meters mønehøyde. Administrasjonen aksepterer derfor at mønehøyde på 6 meter i gjeldende reguleringsplan kan for videreføres for planområdet.

De nye hyttene er planlagt tilgrensende til et reiselivsområde med alpinanlegg i vest og et delvis utbygd hyttefelt i sør. Det legges opp til høyere tetthet enn omkringliggende hyttefelt, med lavere volum pr. bygning. Mer konsentrert utbygging gir øker arealutnyttelse og minsker arealinngrep noe som er i tråd med arealpolitiske retningslinjer. En fortetting av hytteområdet rundt Dagali fjellpark ses som positivt for driften av alpinanlegget.

Ved å tilrettelegge spesielt for barnefamilier vil en kunne bidra til mer aktivitet rundt fritidsparken noe som også vil komme resten av Dagalisamfunnet til gode.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Dagali Panorama til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT
DATO 16.august.2018