



Tokke kommune
Plan, næring og teknisk etat

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Delegera sak
Delegert formannskapet - nr. 19/4

Dykkar ref: Vår ref Saksbeh: Arkivkode: Dato:
«REF» 2019/358-8 Gunhild 05.04.2019
Austjord,35075241

Framlegg til endring av reguleringsplan for Hallbjønnsekken Vest - F8, offentlig ettersyn

Buen Original AS har avtale om utbyggingsrettane til Hallbjønn Eiendom AS, eigarar av gnr 123 bnr 56. Gullord Geoservice AS har utarbeidd planframlegg om endring av utbyggingsområde F8 i gjeldande reguleringsplan for Hallbjønnsekken vest (2013).

Planarbeidet er varsla etter reglane i plan- og bygningslova § 12-8. Forslagsstillar Buen original hadde saman med administrasjonen i Tokke kommune synfaring i det aktuelle planområdet hausten 2018, der hovudtrekka i planendringa vart drøfta og sett på i terrenget. Etter dette var det halde formell førehandskonferanse med Tokke kommune, der det i referatet er gjeve innspel til planarbeidet. Framlegg til endring av reguleringsplan saman med vurdering av innkomne innspel er nå sendt til handsaming. Saka er drøfta i formannskapet og blir med dette handsama administrativt etter gjeldande delegasjonsreglement for Tokke kommune.

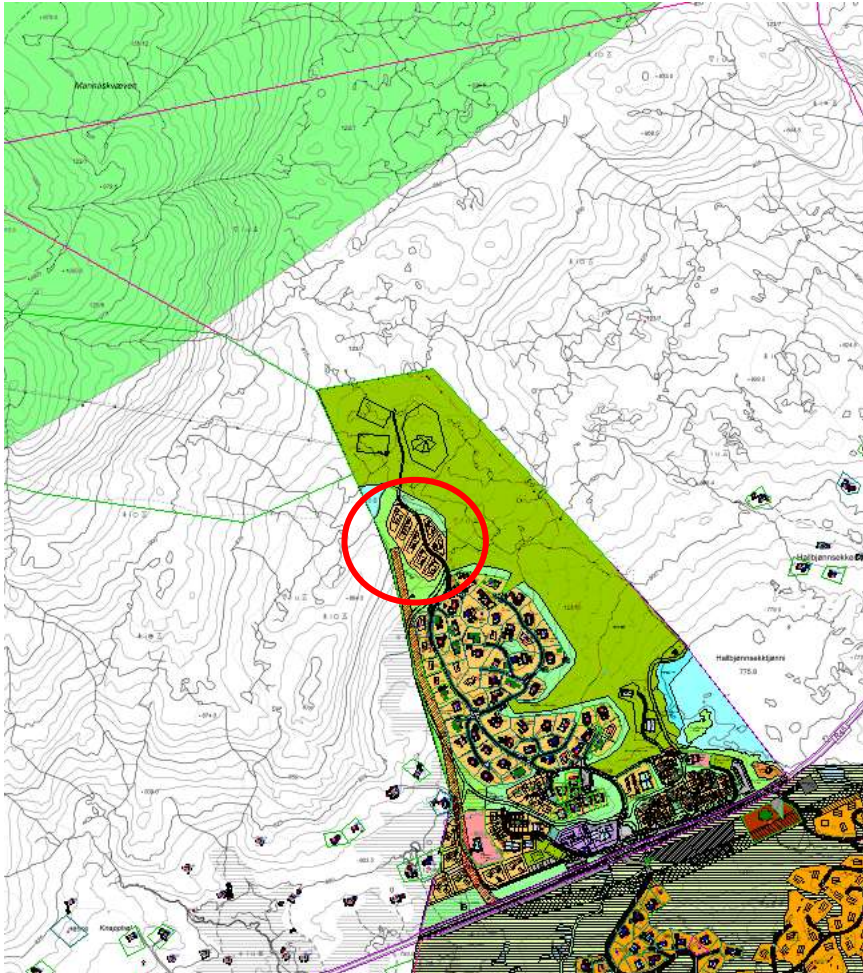
Planomtala gjer greie for innhaldet i planendringa: Utbyggjar ynskjer å leggje høgspenliner gjennom området H8 i jord, og som følgje av det regulere området med ei høgare utnyttingsgrad, frå i dag 7 til 15 hyttetomter. Vegen gjennom feltet er tenkt lagt om for å få til betre utnytting, og området inne i feltet som i dag er regulert til høgspen med sikringssoner samt ein akebakke, blir dels omregulert til utbygging.

Omsynet til villrein:

Utbyggingsområde H8 ligg inne i gjeldande plan for Hallbjønnsekken vest, vedteken 15.10.2013. Dei ekstra tomtene går ikkje ut over grensene mot skibakken i aust og nord, men tek noko meir areal internt i feltet.

Heile reguleringsplanen for Hallbjønnsekken vest, der H8 ligg i øvre/ nordre del, ligg innanfor bygdeutviklingssone for Heiplanen – regional plan for nasjonalt villreinområdet Setesdal austhei og Ryfylkeheiane. Forholdet til villreininteressene er etter vårt syn avklart i denne regionale planen for villreininteressene, der heile området kring

Hallbjønnsekken ligg som Bygdeutviklingszone, jfr det som ligg som «kvit» sone i karta under. Skianlegget ovanfor felt H8 strekkjer seg vidare opp på Berhomsfjell. Hyttefeltet H8 er slik sett avgrensa av bratt terreng mot vest, skianlegg/ skinedfartar og skitrekk i nord og aust, og av hyttefeltet i sør. Det er veldig lite truleg at 8 nye tomter i H8 vil føre til meir ferdsel innover mot villreinområdet, her er det lite tilgjengeleg vinterstid på grunn av skianlegg og terreng.



Figur 1 Plassering av H8 i reguleringsplan, innanfor bygdeutviklingszone Heiplanen

Sommarstid ligg det ein turveg til Berhomsfjell langs merka sti. Denne kanaliserar store delar av ferdsla nordover frå turistområdet sommarstid.

Vinterstid blir det køyrd opp fleire mil med skiløyper austover og sør for Hallbjønnsekken, sjå kartet under som syner skiløyper (raude liner). All ferdsel i området er med dette sterkt kanalisert til områda i bygdeutviklingssonene, og vekk frå villreinområda i nord mot Spafjell/ Berhomsfjellet.

Grøn sone heilt nord i kartet syner nasjonalt villreinområde i Heiplanen.



Figur 2 - Gjeldande reguleringsplanar saman med løypenett

Omsyn til born og unge sine interesser:

Ved område H8 i reguleringsplanen ligg ei område avsett til akebakke. Ved omlegging av veg, nedgraving av høgspont og fleire tomter, går dette arealet ut. I utgangspunktet bør ein søkje å erstatte areal til born. I dette tilfellet ser me det likevel annleis, då området ikring ligg veldig godt tilrette for born og unge sin aktivitet: Rett vest for tomtene ligg store, unyttta LNF-område som kan brukast til leik og friluftsliv.



Figur 3 - gjeldande regulering, tilgang skianlegg mørkegrønt areal

Nedlegging av luftstrekk til høgspont, vil her opne bruken og høgne kvaliteten i området. Rett sørvest for H8 ligg regulert areal som tilgang skianlegget frå hyttefelta. Denne delen blir ikkje preparert, men er opne «frioråde» kring anlegget. Totalt sett meiner vil H8 si plassering, med skianlegg og LNF – områda på alle kantar, gjev framifrå vilkår for born og unge.

Omsynet til ROS og beredskap

Tokke kommune jobbar med utbygging av reinseanlegg for dette området, der planen er utviding av kapasitet til 1900 pe i 2020-21. Etter det er planane å leggje til rette for utbygging i byggjeområda søraust for H8 og skianlegget, då også framføring av vatn/ utvida kapasitet og trykk for utbyggingsområda samla sett, må utgreiast.

I høve til auka nedbørsmengder og anna fare for ras, flaum o.l. kjenner me ikkje til særlege forhold som må takast omsyn til i området. Dimensjonering av vegar og anlegg bør dimensjonerast i høve til auka nedbørsmengder.

Omsynet til naturmangfaldlova og kulturminne

Dette er teke omsyn til og utgreia i planomtala.

Omsyn til landskap

H8 ligg øvst i regulert hyttefelt på Hallbjønnsekken, nede i eit landskapsrom med mektige fjellområde ikring, som dempar byggjeområda på Hallbjønnsekken. I høve til etsetikk og landskapsomsyn lokalt, skal gamle furutre i planområdet takast vare på. Dette er innarbeidd på dei fleste andre planar i området.

Planframlegget er særst positivt for landskapsopplevinga i området samla sett, ved at store skjemmaende høgspenliner skal leggjast i jord.

Konklusjon:

Framlegg til reguleringsendring for del av Hallbjønnsekken vest H8, er positivt for heile den øvre delen av Hallbjønnsekken vest, ved at høgspenline skal fjernast. Høgare utnytting av feltet er ei naturleg konsekvens for å få til naudsyn tilrettelegging av infrastrukturen og utvikle området. Kommunen har hatt god dialog med forslagsstillar undervegs i fyrste del av planprosessen, med førehandskonferanse og synfaring i området. Innspela som kommunen gav tidleg i prosessen, er i all hovudsak følgd opp i planframlegg.

Planomtala gjer greie for lovpålagte krav til prosess og utgreiingar jfr krava i Pbl. Regionale styresmakter og naboar til området er varsla, og merknader til planarbeidet som har kome inn, er vurdert. Andre relevante tilhøve utover dette er vurdert i denne saka.

Planframlegget er ei utviding/ utfylling innanfor gjeldande plan der ikkje hovudlinene/ reguleringsområdet er endra. Hallbjønnsekken er Tokke kommune sitt hovudområde for turistutbygging, og det å byggje tett i allereie regulerte/ utbygde område er både i samsvar med kommunen sin arealpolitikk, og i samsvar med nasjonale føringar.

Me rår til at planframlegget blir lagt ut på høyring og offentleg ettersyn, slik det ligg føre.

Vedtak:

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-11 jfr § 12-10, blir framlegg til reguleringsendring for felt H8 i reguleringsplan for Hallbjønnsekken vest, sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket er gjort etter fullmakt gjeve av kommunestyret, jfr delegasjonsreglement §9-3.

Med helsing

Gunhild Austjord
Kommunalsjef for plan, næring og teknisk

Vedlegg:

- 1 123/56 Forhåndskonferanse - oppstart av reguleringsendring F8
Hallbjønnsekken vest
- 2 PlanBeskrivelse 19.3.2019
- 3 Planbestemmelser 19.3.19
- 4 Regplankart Tokke F-8 revidert 19032019
- 5 Tilbakemelding - eno Arkitekter
- 6 Innspel til varsel om reguleringsendring Felt F8 - Hallbjønnsekken Vest

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.