

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Regulerings BF14-18 Skåbugrenda - flytting av utbyggingsområde

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal (MLA)	106/22	09.12.2022
Utval for miljø, landbruk og areal (MLA)	07/23	26.01.2023

Saksbehandler	Journalpost
Anders Nybakken	22/25360

Kommunedirektøren legger saka fram for MLA med slik

Innstilling:

Utvalg for Miljø-, landbruks- og arealsaker viser til utredningen og er positive til at det kan startes et planarbeid med de forutsetninger som er skissert. Utvalget understreker at om det kommer sterke merknader mot endringen i planområde så vil det være aktuelt å avgrense utbyggingsområde slik at det sammenfaller med avgrensningen i kommuneplanens arealdel. Utvalget ber også om at det ses på alternative adkomstveier til feltet.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 09.12.2022

Behandling i møte:

Saksnummer MLA 106/22, foreslått av Magnar Bratlien, Arbeiderpartiet
MLA utsetter saken til neste møte.

Magnar Bratlien (AP) la fram slikt forslag til vedtak:

MLA utsetter saken til neste møte.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Tilleggsforslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 4, H 1, SP 2

Mot: 0 stemmer (0%)

MLA - 106/22 Vedtak

MLA utsetter saken til neste møte.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 26.01.2023

Behandling i møte:

Innstilling blir redaksjonelt endra ved inndeling i 3 punkt:

1. Utvalg for Miljø-, landbruks- og arealsaker viser til utredningen og er positive til at det kan startes et planarbeid med de forutsetninger som er skissert.
2. Utvalget understreker at om det kommer sterke merknader mot endringen i planområde så vil det være aktuelt å avgrense utbyggingsområde slik at det sammenfaller med avgrensningen i kommuneplanens arealdel.
3. Utvalget ber også om at det ses på alternative adkomstveier til feltet.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 5 stemmer (83%) - AP 4, H 1

Mot: 1 stemme (17%) - SP 1

MLA - 07/23 Vedtak

1. Utvalg for Miljø-, landbruks- og arealsaker viser til utredningen og er positive til at det kan startes et planarbeid med de forutsetninger som er skissert.
2. Utvalget understreker at om det kommer sterke merknader mot endringen i planområde så vil det være aktuelt å avgrense utbyggingsområde slik at det sammenfaller med avgrensningen i kommuneplanens arealdel.
3. Utvalget ber også om at det ses på alternative adkomstveier til feltet.

Bakgrunn for saka:

Areal+ på vegne av Skåbu Fjellgrend AS leverte i april 2021 planinitiativ vedrørende planlegging av område BF18 i kommuneplanens arealdel som ligger i Skåbu. Det er i kommuneplanens arealdel *krav om felles planlegging for nærliggende områder* benevnt i kommuneplan som BF14, BF15, BF16 og BF17. MLA behandlet i møte 27.5.21 sak der planinitiativet ble stoppet med bakgrunn i at kravet om felles planlegging ikke var oppfylt.

Etter dette har Skåbu Fjellgrend kjøpt Fossli-teigen 204/44 – Fossli-teigen, benevnt som BF15 i kommuneplanens arealdel. I den forbindelse er det fra utbygger sin side ønskelig å justere område med utbyggingsformål. Det ble avholdt nytt oppstartsmøte 28.6.21 der blant annet flytting av areal var tema. Om flytting står det følgende: *Kommunen vil ikke ta stilling til spørsmålet om justering av byggeområdet før den miljøfaglige vurderinga er klar. Det vart avtalt at det likevel kan varslast om planstart og planprogram på høyring, da justering av byggeområde vil utløse krav til konsekvensutgreiing for dette området. Det er tenleg å leggje fram sak i regionalt planforum, for å få signal så tidleg som råd, spesielt på justering av utbyggingsområde. Kan vere tenleg å skissere utbyggingsområde på bakgrunn av miljøfagleg utgreiing.*

Den miljøfaglige vurderingen er nå på plass samt at det er gjort en landbruksfaglig vurdering av konsekvensen av flytting av utbyggingsområde. *Konklusjonen i den miljøfaglige vurderingen er: For å redusere negative konsekvenser for naturmangfold er det viktigste å unngå nedbygging og drenering av myrene i området. I tillegg er det viktig å unngå utbygging og større inngrep i de tidligere åpne naturbeitemarkarealene og den boreale heia i nedre del av planområdet. Dette inkluderer også vegkantene i dette området, både langs hovedvegen og stikkveger opp mot hytter. Å flytte tyngdepunktet av hytter nordover i feltet vil være positivt med tanke på å unngå de tidligere åpne naturbeitemarkene i nedre del. Disse har fortsatt et godt potensial for å bli artsrike og verdifulle med rydding og hardere beitetrykk. Samtidig må man da unngå inngrep og dreneringseffekter i rikmyrene i øvre deler, samt ha en tilstrekkelig buffer mot den åpne flatmyra som har viktige funksjoner for fugl. De største og eldste furuene i planområdet, som befinner seg i øvre deler, bør også bevares.*

Det er gjort en vurdering av endringsforslaget av landbrukskontoret. Dette *notatet* er vedlagt.

Planfaglig har en hatt en avventende holdning til å konkluderer runde den ønskede flyttingen av utbyggingsareal i påvente av ny kunnskap. Miljøfaglig uttale tilsier at deler av område som ligger i kommuneplanens arealdel som utbyggingsområde ikke bør bygges ut, men det er ikke automatikk i at dette arealet kan eller skal erstattes. Det har vært sendt oppstartsvarsel for reguleringsplanen og det har der kommet noen merknader. Disse vil bli vurdert i senere fase når et eventuelt planforslag er klart, men det er klart at det er relativt klare merknader fra enkelte. Blant annet Statsforvalteren i Innlandet skriver: *Arealbruken i området er avklart og vurdert i en helhetlig prosess gjennom*

kommuneplanens arealdel. Denne er relativt ny, og Statsforvalteren vil understreke at en omkamp av vurderingene i kommuneplanens arealdel ikke uten videre er greit. Det skal svært gode argumenter til for å avvike kommuneplanens arealdel. Et ønske om antall hytter vil ikke komme i denne kategorien. Med stadige avvik, vil planen miste sin funksjon som overordnet og langsiktig styringsverktøy. Dette kan ikke oppfattes på annen måte enn at de er negative og en er i utgangspunktet enig i at kommuneplanen gir en maksimal ramme for utbyggingsområde og antall enheter, ikke en rettighet på et vist antall utbyggings kvadratmeter.



Det er flere faktorer for og imot å åpne for en *eventuell* justering av utbyggingsarealet. Et er at det legges til grunn ny kunnskap og at det legges vekt på en miljøfaglig vurdering. Det legges også vekt på at det fra landbruksfaglig side ikke er vurdert til å ha negative konsekvenser. Det negative vil være at det er et avvik fra en relativt ny kommuneplan der avgrensningen ble satt på grunn av en grundig helhetsvurdering der blant annet avgrensning oppover i terrenget er viktig. Foreslåtte endring gjør at det vil bli utbygging opp mot 1.000 moh., dette er likevel ikke høyere enn det som er øvre grense i Sikkilsgrenda, Skardfjellgrenda og Holslågrenda.

Om det nå vedtas at planarbeidet kan starte med de forutsetninger som utbygger ønsker kan det på senere tidspunkt, om øvrige utredninger og høringsuttalelser er negative fortsatt, være aktuelt å avgrense planområdet slik at utbyggingsområde blir sammenfallende med avgrensningen i kommuneplanens arealdel.

Det er pr nå ikke skissert hvordan infrastruktur med VA blir løst, men det er blant annet utfordringer med vann og kloakk som må løses for feltet. Det er så langt skissert adkomst via Austlivegen. Austlivegen er lite egnet for økt trafikk og planfaglig mener en at det må vurderes alternativet med adkomst via Murudalsråket også. For Austlivegen vil viktige moment være økt trafikk og vurdering av den belastningen dette vil være for beboere langs Austlivegen. Mellom utbyggingsområde og areal for skistadion ligger det et areal som er dyrkbart, skisserte adkomst fra Austlivegen går gjennom dette og en vil unngå å røre dyrkbart areal om det velges alternativ adkomst. Om Austlivegen etter

grundig vurdering av tilkomstvei fortsatt velges må denne reguleres ned til Skåbuvegen for å vise nødvendige utbedringer.

Konklusjonen rent planfaglig er at det innstilles på at det kan startes opp planarbeidet for Skåbugrenda slik avgrensningen er skissert, men at det fremstår som klart at det kan være aktuelt å redusere område om det skulle komme sterke merknader i høringsperioder.

Kommunedirektøren sin vurdering:

Tjenesteleder Tom Nøvik er vurdert til å være inhabil i denne saken. I Veileder Habilitet i kommuner og fylkeskommuner står det i punkt 3.3:

Avledet inhabilitet – forvaltningsloven § 6 tredje ledd Er en tjenestemann inhabil, kan «avgjørelse i saken heller ikke treffes av en direkte underordnet tjenestemann i samme forvaltningsorgan», jf. § 6 tredje ledd. Dette kalles gjerne «avledet inhabilitet». Også den underordnede blir da inhabil til å treffe avgjørelse i saken, men ikke til å tilrettelegge grunnlaget for den. Bestemmelsen er derfor ikke til hinder for at en underordnet forbereder saken, men vedkommende må overlate selve avgjørelsen til andre. Dette kan være en som er overordnet den inhabile i kommunen, eller en som ikke er underlagt den inhabiles instruksjonsmyndighet.

Dette betyr at saksbehandler kan forberede saken på vanlig måte, men ikke fatte avgjørelse. I politiske saker er det utvalgene som fatter avgjørelsene og det vil være kommunedirektøren som legger frem sakene til behandling på vegne av administrasjonen. Det er således uproblematisk at saksbehandler forbereder saker på vanlig måte.

Kommunedirektøren viser til vurderingene over og støtter at det kan startes planarbeid med justert område, men påpeker det som er skrevet under den planfaglige vurderingen at det kan bli aktuelt å ikke fremme saken for kommunestyret for sluttbehandling om det skulle komme mange vesentlige merknader i høringsperioden.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Arne Sandbu