



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/947

GNR 130 BNR 4 OG BNR 5 REGULERINGSPLAN - SKRIKARLIA/KVITSTEINÅSEN

Saksbehandler:	Steinar Strøm	Arkiv:	GNR 130/4,5
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato	
85/15	Hovedutvalget for næring og drift	10.12.2015	
89/15	Kommunestyret	11.12.2015	

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Skrikarlia/Gvitsteinåsen gnr 130 bnr 4 og 5 med planID 2013001 med tilhørende bestemmelser datert 06.12.2015 og kart datert 06.12.15.

Vedtaket forutsetter at:

**Det ikke tillates hogst ved renseanlegget utover hva tiltaket selv krever.
Vannforsyning for hyttene skal godkjennes av mattilsynet.**

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 10.12.2015 sak 85/15

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtaket:

Hovedutvalgets forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Skrikarlia/Gvitsteinåsen gnr 130 bnr 4 og 5 med planID 2013001 med tilhørende bestemmelser datert 06.12.2015 og kart datert 06.12.15.

Vedtaket forutsetter at:

**Det ikke tillates hogst ved renseanlegget utover hva tiltaket selv krever.
Vannforsyning for hyttene skal godkjennes av mattilsynet.**

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 11.12.2015 sak 89/15

Behandling:

Hovedutvalgets forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtaket:



Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Skrikarlia/Gvitsteinåsen gnr 130 bnr 4 og 5 med planID 2013001 med tilhørende bestemmelser datert 06.12.2015 og kart datert 06.12.15.

Vedtaket forutsetter at:

**Det ikke tillates hogst ved renseanlegget utover hva tiltaket selv krever.
Vannforsyning for hyttene skal godkjennes av mattilsynet.**

Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift
Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart i 1:50.000
- Plankart 06.12.2015
- Bestemmelser 06.12.2015
- Gjeldende bestemmelser fra 18.06.2010
- Samlet saksframlegg fra kommunestyret 19.06.2015, sak 38/15
- Samlet saksframlegg fra kommunestyret 10.09.2015, sak 61/15

Saksutredning

Konklusjon: Det foreligger ingen innsigelser fra offentlige instanser. Det har kommet 3 merknader fra naboer. Det er gjort endringer etter offentlig ettersyn på kart og bestemmelser for å komme naboene i møte.

Bakgrunn:

Grunneiere er Gudmund Olsen og Åse Lene Blegeberg Echhoff. Området ligger mellom Djupsjøen og grensa til Krødsherad.

Forslaget til reguleringsplan var ute på offentlig ettersyn første gang 23.09.14 til 04.11.14 og planen ble vedtatt i kommunestyret 19.06.15. Det kom inn klager til planen bl.a. på at reguleringskartet var vanskelig å forstå og at ikke alle innenfor planområdet var varslet. Det ble gitt delvis medhold i klagene og vedtatt at planen skulle legges ut på nytt offentlig ettersyn. Det har kommet inn 7 merknader til planen. De er som følger:

Fylkesmannen i Buskerud

De har ingen nye merknader til offentlig ettersyn. Se saksframlegg 38/15 når det gjelder tidligere merknad.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De er positive til at det er gjort skredfarevurdering, laget hensynssone og bestemmelser. De påpeker at overskrift i § 9.1 er feil i bestemmelsene.



Administrasjonens vurdering

Overskriften er rettet. Det sto hensynsone høyspentlinje i stedet for skredfare.

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknader til planen.

Rolf Leversby, hjemmelshaver på Gnr 130/178

Han ber om at navnet Gvitsteinåsen blir brukt i stedet for Kvitsteinåsen. Han ber også om at mønehøyden i de to nye tomtene i felt 3 begrenses til ca. 4 meter slik at det ikke kan bygges med oppløft. Dette fordi hyttene rundt er bygd i en etasje og de nye vil bli monsterhytter med stor mønehøyde og gir et dårlig estetisk bilde. Han ber om at hytte på ny tomt rett sørvest for hans hytte legges sentrert på tomten eller aller helst lagt i nedkant for å gi best mulig tilpasning til terrenget og minst mulig fyllingshøyder. Det vil gi minst mulig ulemper for han med tomten. Han vil at det endres nå og ikke via byggesøknaden.

Administrasjonens vurdering

Navnet på planen endres til Skrikarlia/Gvitsteinåsen. I gjeldende plan er maksimal mønehøyde satt til 5.7 meter for hytter nord for Djupsjøveien. Dvs. at eksisterende hytter kan bygges med det i dag, og det er eldre hytter innenfor planområdet som har bygd deler av hytta med det uten at de framstår som palasser. Vi ser ikke noen grunn for at de to nye tomtene i felt 3 skal ha andre regler når det gjelder høyde enn de eksisterende, da Leversby sin hytte og Gnr 130/126 ligger en god del høyere enn de nye tomtene. Bestemmelsene er endret slik at anneks kan være maksimalt 50 kvm BYA og anneks kan ha maksimal mønehøyde på 4 meter.

Hilde Henmork Magnussen og Bjørn Walter Magnussen

De mener at utnyttelsen som ligger i de tre feltene representerer en alt for stor tilvekst av hytteareal og at det vil være en for stor belastning på veinettet, naturen og ønsket vern av området. De støtter forslaget som er framlagt av Frank/Stjernø datert 22.11.2015 der hvert felt er redusert i størrelse og utnyttelse.

Administrasjonens vurdering:

Det er fra sentralt hold gitt føringer om at en heller bør fortette enn å ta i bruk nye utbyggingsområde nettopp for å spare urørte områder. Dersom veinettet ikke tåler økt belastning, må det i tilfelle oppgraderes. Det er gjort en reduksjon i antall tomter i felt FF28 fra 5 nye til 3 nye tomter (felt 2). Når det gjelder forslaget til Frank/Stjernø, se under.

Lene Frank og Steinar Stjernø

-De synes §5.1 i reguleringsbestemmelsen er vanskelig å forstå og foreslår å fjerne den. De mener denne bestemmelsen åpnet for å legge inn ekstra tomter i planen som ikke var tegnet inn.

-De mener §§5.3 og 5.4 gir mulighet til at dobbelt areal kan bebygges som bruksareal siden det er skrånende terreng og at flere bruksenheter kan bygges da anneks og uthus ikke er definert. De vil at reguleringsbestemmelsene skal definere begrepet anneks og andre



bygninger. De mener at de 3 nordligste tomtene i FF28 (felt 2) skal utgå og at utnyttelsen skal endres til halvparten.

-De vil at de to nye tomtene i FF19 (felt 3) skal fjernes da det er bratt der og det vil ikke kunne bygges uten at §§ 4.2 og 4.3 brytes. Dersom tomtene tillates må kommunen sørge for at bestemmelsene holdes. De vil også at utnyttelsen halveres.

-De mener at de fire hyttene i felt FF4 og FF6 (felt 4) er plassert i sårbarhetsovergangsområdet som i kommuneplanen er avsatt til LNF og at de fire hyttetomtene har stor utnyttelse.

Tomtene er plassert inntil hverandre to og to og det vil ikke bli skog imellom. Dette blir svært urbant. Det er ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor man foreslår utbygging på felt 4 som utgjør 30 % av planens nye byggeområde. De vil at felt 4 fjernes.

- I tillegg kan eksisterende tomter øke utnyttelsen og veinettet belastes ytterligere.

Administrasjonens vurdering:

-§5.1 var ment som en forklaring på hvordan tomtene skulle skilles fra og ikke at det skulle kunne skilles fra ekstra tomter. Da bestemmelse §5.1 kunne misforstås, er den fjernet.

-I område FF28 (felt 2) er antall tomter redusert fra 5 til 3 i nytt reguleringskart. Anneks kan ha maks BYA på 50 kvm. Innen området FF29 (felt øst for felt 2) er det ingen nye tomter. Alle er med i gjeldende plan for området, men byggeområdet for tomtene er litt endret fra gjeldende plan.

-Reguleringsbestemmelsene skal følges av alle, og en må søke i henhold til plan- og bygningsloven dersom det skal gjøres endringer. I tillegg kan anneks ha maksimalt 50 kvm BYA for ikke å få mange store bygg. Uthus og anneks kan ha maksimal mønehøyde på 4 meter i FF19 (felt 3).

-Felt 4 (FF4 og FF6) ligger innenfor område avsatt til LNF med spredt boligbygging i kommuneplanen. Det er fra før bygget noen hytter nord for de nye tomtene og området framstår derfor som et hytteområde. De nye tomtene legges til eksisterende vei noe som gjør at eksisterende infrastruktur kan benyttes av flere. Nye tomter er lagt i terrenget slik at en kan utnytte eksisterende infrastruktur og fordi det er områder som vil være attraktive som tomter. Anneks kan ha maksimal BYA på 50 kvm i FF4 og FF6 (felt 4) og maksimal mønehøyde på 4 meter. Byggehøyde på fritidsboligene er 5.7 meter. Det er det samme som i gjeldende plan.

-I gjeldende plan kan vanlige hyttetomter ha 200 kvm BYA og tuntomter 300 kvm BYA. Eksisterende hyttetomter kan derfor allerede øke sin utnyttelse. Slik kommunen ser det er det fint at flere kan benytte samme veinett i stedet for å måtte bygge nye veier og ta friareal til det.

Det er lagt inn en tabell i bestemmelsene med hvor mange bruksenheter det er tillatt i hvert område for at det ikke skal bli noen misforståelser.

Mattilsynet

De ber om at drikkevannsforskriften skal følges. De anbefaler en detaljert plan med felles systemer for både vann og avløp som alle hyttene i hyttefeltet knytter seg til. Hyttefeltet har et antall fritidseiendommer som vil kreve godkjenning.

Administrasjonens vurdering:

Det legges inn som forutsetning i vedtaket.