



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/89

GNR 143 BNR 39 REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG BLEIKEMYRSTYKKET

Saksbehandler:	Steinar Strøm	Arkiv: GNR 143/39
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
73/15	Hovedutvalget for næring og drift	12.11.2015
90/15	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 Torebråten og Bleikemyrstykket gnr 143 bnr 39 med planid 2014001, med tilhørende bestemmelser datert 2.11.2015 og plankart datert 28.10.2015.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 12.11.2015 sak 73/15

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalgets forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket gnr 143 bnr 39 med planid 2014001, med tilhørende bestemmelser datert 2.11.2015 og plankart datert 28.10.2015.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 11.12.2015 sak 90/15

Behandling:

Hovedutvalgets forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket gnr 143 bnr 39 med planid 2014001, med tilhørende bestemmelser datert 2.11.2015 og plankart datert 28.10.2015.



Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Oversiktskart 1:50.000
2. Plankart av 28.10.2015
3. Bestemmelser av 02.11.2015
4. Situasjonsskart hvor tomtene er markert

Saksutredning

Konklusjon:

Det er ingen innsigelser til planen fra offentlige instanser, men merknader fra naboer. Det er gjort endringer for å komme naboene i møte. Planen kan egengodkjennes.

Bakgrunn og vurdering:

Grunneier er Lars Harald Larsen. Området ligger opp mot Tempelseter. Reguleringsplan for Torebråten og Bleikemyrstykket har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 13.01.2015 til 23.02.2015. Det kom inn 17 merknader. Fylkeskommunen hadde ikke vært i planområdet da saken ble lagt ut på høring, og det har forsinket godkjenning av planen. Administrasjonen har hatt møte med planlegger og grunneier etter offentlig ettersyn for å gå igjennom merknadene og justere plankartet.

Planen legger opp til fortetting av et eksisterende hytteområde samt adkomst til de fleste eksisterende hyttene. Området ligger i skogsterreng med gran og bjørk og undervegetasjon av gras, mose og lyng.

Det kom inn følgende merknader:

Arnfinn Erdvik (Gnr 143 Bnr 338)

Han har merknad til T53 og T54 fordi disse ligger innenfor 100-meters beltet fra vassdrag, hans hytte inneholder deler av gamle Hofland kjerke-korset og bør ha en hedersplass i fjellheimen og det er tiurleik på sletta nord for hytta hans.

Administrasjonens vurdering:

Det er allerede fraskilt ei tomt mellom vassdraget og tomt T53 og T54. I tillegg er det eksisterende hytte nærmere vassdraget både nord og sør for disse to tomtene. Administrasjonen mener derfor at det er bedre med fortetting i allerede eksisterende områder, enn å utvide områdene. Hytta til Erdvik ligger med grøntområde på alle kanter også i ny plan. Hytta hans vil derfor fortsatt ha en hedersplass uten hyttenaboer helt innpå seg. På slutten av 80-tallet ble det registrert mulig orreleik i området som trolig flyttet hit pga hyttebygging fra



området i nærheten. Det er lite sannsynlig at spillbiotoper for orrfugl er begrensende for bestanden. Tiur ble ikke registrert i ovennevnte registrering.

Aage H. Winger m/fam. (143/39/41)

Han skriver at de to tomtene T39 og T40 ligger på myrområde. Dette myrområdet benyttes til aktiviteter og renn og det har vært tiurleik og andre dyr på området. Han mener at vi ikke bør bygge hyttene tett på hverandre, men mer spredt og med luft rundt.

Administrasjonens vurdering:

Tomt T39 og T40 er redusert mye i størrelse for at de ikke skal legges på myra. Tomtene er lagt ved eksisterende vei og myra kan fortsatt benyttes til skileik. I tillegg kan disse to tomtene bebygges med en lavere mønehøyde enn de fleste andre tomtene for at de ikke skal bli for dominerende i nærheten av åpent terreng.

Administrasjonen mener generelt sett at det er bedre å fortette i eksisterende hytteområder, enn å ta i bruk nye områder til utbygging slik at eksisterende infrastruktur kan benyttes.

Mattilsynet

Hyttene knyttes til et godkjent vann og avløpselskap. De mener det er viktig å avklare om hver hytteeier er abonnent eller om hele hyttefeltet er det samlet. Dersom hyttefeltet er abonnent, har de selv ansvaret for ledningsnett og vedlikehold.

Administrasjonens vurdering:

Hver hytteeier innenfor området er abonnent, og Tempelseter Vann og Avløpselskap har således ansvar for ledningsnett.

Trinelise Jannang(143/143)

De er bekymret for plassering av T39 og T40. Tomtene er plassert i våtmarksområde hvor det er mye dyreliv og bær, området brukes til leikeplass med skirenn.

Administrasjonens vurdering: Som under Aage H. Winger sitt innspill.

Buskerud Fylkeskommune

De skrev i sitt svar på offentlig ettersyn at de ikke hadde fått aksept for sitt budsjett for arkeologiske registreringer og at de derfor ikke har vært der. Grunneier aksepterte da budsjettet og Fylkeskommunen registrerte området sommeren 2015. De fant ingen automatisk fredede kulturminner.

Administrasjonens vurdering:

Da det sto i planbeskrivelsen til planen at det hadde vært registreringer, regnet administrasjonen med at det stemte, men det viste seg at de var for gamle. Fylkeskommunen har nå vært der og har ingen merknad til planen.

Karina Udland (143/39/8)

Hun ønsker ikke vei til sin hytte slik det er tegnet inn i planen. Hun skriver også at hun har observert orreleik i området.



Administrasjonens vurdering:

At det er tegnet inn vei i planen, betyr ikke at den må bygges. Dersom den er tegnet inn er det derimot mulig å bygge den uten å måtte søke dispensasjon senere, noe som er en dyr og omfattende prosess. Administrasjonen anbefaler derfor at veien ligger i planen.

Marit og Christian Laache(143/194)

De er kritiske til T42- T46 og mener at de ligger i myrområdet. De mener også at det fortettes for mye og at maksimal mønehøyde på 6.3 meter er for høyt. De mener at T42, T43 og T44 skal tas ut av planen.

Administrasjonens vurdering

T42 er sterkt redusert i størrelse for å holde seg unna myrpytten. T43 til T46 er lagt med litt avstand til veien for å avsette området mot veien til friområde. Det er meningen at hyttene skal legges mot nordøst, inne på fastmark. Da tomt T42 er redusert i størrelse vil det bli et område foran deres hytte hvor det er grøntareal. I tillegg ligger deres hytte flere høydemeter høyere enn de nye tomtene. Når det gjelder fortetting er dette kommentert under innspill fra Aage Winger.

Bjørn G. Hillestad (143/39/36)

Han er i mot fortetting i området og at hyttene nå kan bygges høyere enn i gjeldende plan. Han ber om at spesielt T36 og T37 som har bebyggelse bak med lavere høyde ikke kan bygge så høyt. Han mener også at veien til T36 og T37 er uheldig og vil gjøre skade i terrenget. I tidligere plan var adkomst til F8 og F9 fra vest.

Administrasjonens vurdering:

Når det gjelder fortetting er dette vurdering under innspill fra Aage Winger. Bestemmelsene er endret når det gjelder maksimal tillatt mønehøyde på T36 og T37 slik at disse nå kan bygges med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. I tillegg ligger de nye tomtene lavere i terrenget enn hans hytte da det er skrånende terreng. Gjeldende plan bærer preg av at den ble laget i ei tid hvor alt var mer analogt og mange av vei- og hytteplasseringene ikke kunne gjennomføres i praksis uten å lage store skjæringer og fyllinger fordi planen var unøyaktig. Planen har derfor vært vanskelig å følge og tomter og veier er ikke bygd akkurat der de var tegnet inn. Det er derfor fint at det kommer en ny plan nå hvor det som er bygd er tegna korrekt inn i kartet. Vei til F8 og F9 fra vest vil bli brattere enn fra T36.

Odd Bjarne Johansen (143/39/2)

Han mener at det fortettes for mye og lurte på hvor ofte det kan reguleres og behandles planer for samme område og om det er nye kriterier til fortetting siden 2002. T50 og T51 som vil berøre han og han har dårlig erfaring fra plassering av nabohytter som er flyttet etter at nabovarsel er sendt ut.

Administrasjonens vurdering:

Som beskrevet over mener administrasjonen at det heller bør fortettes enn å ta i bruk nye områder til hyttebygging. Det er også signalene fra sentralt hold. Det er ikke noen grense for



hvor ofte et område kan omreguleres. Det er ikke greit at hytter flyttes etter nabovarsel. Slik reglene er nå vil han få nabovarsel, vi mottar koordinater på plassering av hytta fra søker og søker må bekrefte plasseringen etter at forskaling er satt opp. Det vil derfor være liten sannsynlighet for at noen flytter hytta etter varsel uten at det oppdages. T50 og T51 blir liggende veldig mye lavere i terrenget enn Johansen sin hytte.

Håvard Melgaard og Monica Aaberg

Mener at de grønne områdene ikke må bebygges og at de er en felles samlingsplass vinterstid. Mener at T42-T46 og T39 og T40 er lagt på myrområder som utgjør friområder som benyttes til leik og annen allsidig bruk og at de bør strykes. De mener at det ikke hjelper at tomtene er flyttet mot nordøst, at det vil flytte nye hytter opp i terrenget og skape stygg kontrast i terrenget og komme i sterk konflikt med eksisterende hyttebebyggelse. De mener at T47-T49 er lagt på myrområde og utbygging vil skape store inngrep i naturen, at disse tomtene ikke kan flyttes nordover pga skrånende terreng. De har også sett rumpetroll/frosk og salamander i området ved T42.

Administrasjonens vurdering:

T39 og T40 er redusert betydelig for at området fortsatt skal kunne benyttes til skileik og for å trekke bygging vekk fra myr. T42 er også redusert veldig i størrelse for å legge grøntareal rundt myrpytten mellom T42 og T43. Vi har rådført oss med miljøavdelingen hos Fylkesmannen som mener at dette neppe er en lokalitet for storsalamander som er den sjeldne arten. Hyttene skal legges inne på fastmark/fjell og ikke ute på myra. Det er ikke noe problem med dagens hyttebygging å bygge i skrånende terreng. I mange tilfeller vil hyttene bli mindre synlige dersom de ligger godt plassert inn i terrenget framfor på et åpent område.

Anja Kjeldaas og Martin W. Nygaard (143/39/47)

De er godt fornøyd med at T41 ble fjernet før offentlig ettersyn.

Gustav Fiskum (143/142)

Skriver at han ikke kan se at tomte er inntegna på kartet og han ber om at kommunen hjelper til å få oppdatert kart så det stemmer med tomte hans. Ber om at dersom T47 og T48 blir lagt inn i planen må byggegrense opprettholdes mot hans eiendom.

Administrasjonens vurdering:

Det foreligger antagelig en gammel skylddelingsforretning på tomte hans. Dvs. at kommunen ikke har register over grensene på tomte og at han må bestille en oppmålingsforretning hvis han vil ha korrekte grenser inne på kartet. Ved oppmåling av tomtene som ligger inntil hans eiendom, vil han bli innkalt og kunne vise hvor grensene på hans tomt er. Han vil også få nabovarsel når nabotomtene skal bebygges.

Ida og Øystein Schønberg-Grevbo (143/39/19)

De mener at det er vanskelig å plassere tomter på tørt område ved T42 – T46 og at veier må krysse myr. De mener at dersom hyttene legges inn på nordøst siden av myra, vil hyttene løftes og komme i sterk kontrast til eksisterende hyttebebyggelse. Bygging av T42 – T46 vil



forringe området og gi redusert bruks- og totalverdi. De benytter friområdene i nærheten av hytta til aktivitet på dag og kveldstid. De blir direkte berørt av T43, T44, T45 og T46.

Administrasjonens vurdering:

Se vurdering under innspill fra Marit og Christian Laache når det gjelder plassering av T42 til T46. Området øst for T42 kan fortsatt benyttes til aking og annen leik. I tillegg kan de ake øst for sin egen hytte. Når det gjelder fortetting så å se vurdering under innspill fra Aage H. Winger.

Ole Magnus Bjerke (143/165)

T36 og T37 vil føre til sterk fortetting og det må foretas en oppmåling av deres eiendom for grunneiers regning før igangsetting slik at vei og tomter kommer utenfor deres grenser. De ønsker at kommunen skal vurdere om veien til T37 kan komme fra vest. Ved evt. anleggelse av vei må den legges skånsomt i terrenget og trær på deres eiendom må ikke felles uten samtykke fra dem. De vil at innkjørsel til T36 og T37 gjøres kjent før plassering. Utbygger må rydde opp etter seg etter etablering av veier og tomter. Veien må legges slik at det er mulighet for dem å få anlagt innkjøring. T36 og T37 må følge planen mhp mørke jordfarger og kommunen bør følge opp at alle følger bestemmelsen om mørke jordfarger.

Administrasjonens vurdering:

De vil få nabovarsel når nabotomtene skal bygges og oppmåles slik at de har mulighet til å være med på oppmåling og å komme med merknader før bygging. Reguleringsbestemmelsene skal gjelde for alle, men kommunen har ikke prioritert å reise rundt å passe på at alle følger fargebestemmelsene. Vi har diskutert om veien til T37 kan legges fra vest, men vi mener at det totalt sett er en bedre løsning slik det er foreslått. Å bygge vei er også søknadspliktig, så de vil få varsel på samme måte som ved bygging av nabohytter. Pkt 4.4 i reguleringsbestemmelsene ivaretar opprydding etter bygging og pkt 7.1 i bestemmelsene at veier skal legges skånsomt i terrenget.

Fylkesmannen i Buskerud

De sier at det tidligere er bygget mange hytter i området, og at de ser på det som positivt at eksisterende infrastruktur blir benyttet for tilrettelegging for ny bebyggelse. De ser det også som positivt at T41 er fjernet da den sperret et gjennomgående grøntdrag. Fylkesmannen forutsetter dessuten at hovedskiløypa har god tilknytning til løyper på naboeiendommene i samsvar med sti og løypeplan. De anbefaler at et begrenset areal kan gjerdes inn da det vil kunne begrense konflikt mellom eier/bruker av bebyggelse og dyr på utmarksbeite.

Administrasjonens vurdering:

Vi er enige i at det er bra å benytte eksisterende infrastruktur framfor å ta i bruk nye områder og er derfor positive til fortetting i allerede eksisterende hyttedefelt. Skiløypa er lagt inn slik den går i dag og korresponderer med løype i nabområdene. Det er lite beitedyr i området og administrasjonen ser det derfor ikke som nødvendig med inngjerding av deler av tomtene.

Statens vegvesen

De har ingen merknad til planen.



Leif Blindheim /Kristin Danielsen (143/39/21)

De mener at det fortettes for mye og at grønne lunger ødelegges. T42-T46, T47-T49 og T39-T40 er lagt på myrområder som utgjør friområder til lek og allsidig bruk. Flytting av hyttene mot nordøst til det skrånende terrenget ned mot myra, vil skape en stygg kontrast i terreng og komme i sterk konflikt med eksisterende hyttebebyggelse. De har registrert rumpetroll/frosk.

Administrasjonens vurdering:

Se vurdering under innspill fra Aage H. Winger når det gjelder fortetting og plassering av T39 og T40, Marit og Christian Laache for T42-46.

Det er gjort endringer i plankartet og bestemmelser underveis i prosessen for å komme hytteeierne i møte og for å legge hyttene utenom leikeområdet som benyttes til skirenn. Administrasjonen anbefaler at reguleringsplanen egen godkjennes.