



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1963

GNR 136 BNR 5 REGULERINGSPLAN SØLAND LANGSETERMARK

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 136/5
Saksnr.: Utvalg 93/16 Hovedutvalget for næring og drift	Møtedato 25.08.2016

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 25.08.2016 sak 93/16

Behandling:

Fellesforslag til vedtak fra hovedutvalget:

Hovedutvalg for næring og drift legger revidert plan for Søland Langsetermark gbnr 136/5 fra 2003 ut på nytt offentlig ettersyn. Det settes krav om at det legges inn rekkefølgebestemmelser som fører til at stier til Madonnaen bygges før nye tomter fradeles og bebygges.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan og bygningslovens paragraf § 27-1

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift legger revidert plan for Søland Langsetermark gbnr 136/5 fra 2003 ut på nytt offentlig ettersyn. Det settes krav om at det legges inn rekkefølgebestemmelser som fører til at stier til Madonnaen bygges før nye tomter fradeles og bebygges.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan og bygningslovens paragraf § 27-1

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift

Saksutredning

Bakgrunn:

Etter ønske fra hovedutvalg for næring og drift orienterte administrasjonen om reguleringsforholdene på Søland Langsetermark Gnr 136/5. I den forbindelse ble det fremmet et forslag til vedtak fra utvalget i forbindelse med nytt offentlig ettersyn på plan fra 2003.

Kopi: Christian Ihlen, 9/0 Sigdal Regnskapskontor,
3350 Prestfoss

SIGDAL KOMMUNE

Hovedutvalg for teknisk og ressurs

MØTEBOK

Arkivsaknr.: 99/02339-006
 Løpenr.: 006269/02
 Arkivnr.: GNR 136/5
 Saksbeh.: Rita Eriksen

Styre/råd/utvalg	Møtedato	Saksnr.
Hovedutvalg for teknisk og ressurs	19.02.2002	TH-02/0036
Hovedutvalg for teknisk og ressurs	14.11.2002	TH-02/0151

SAKSPROTOKOLL: GNR 136 BNR 5 REGULERINGSPLAN FOR SØLAND - LANGSETERMARK

Hovedutvalgets vedtak:

Teknisk sjef anbefaler at forslag til reguleringsplan for Søland –Langsetermark hytteområde g.b.nr. 136/ 5 datert 10.10.02 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.10.02 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1.

Følgende tas inn/ endres i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. B;
 Hyttene skal føres opp med en etasje. Oppstugu er tillatt der tomteform og silhuettforhold tillater det. Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m fra planert grunn.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. C;
 Det utarbeides en samlet utslippsøknad for hele området. Denne skal være godkjent av kommunen før det legges inn vann på hyttene.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. D;
 Det opparbeides plass til 2 biler pr. hyttetomt.

Saken avgjøres av: Hovedutvalget for teknisk og ressurs

Vedlegg:

1. Forslag til revisjon av reguleringsplan for Søland- Langsetermark hytteområde g.b.nr. 136/5 datert 10.10.02, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.10.02.
2. Oversiktskart hytteutbyggingsområde 10 – Frøvoldseterfeltet.
3. Brev datert 10.10.02 fra planlegger Leif Helgerud til Sigdal kommune

Saksutredning

Konklusjon:

Teknisk sjef anbefaler at forslag til reguleringsplan for Søland –Langsetermark hytteområde g.b.nr. 136/ 5 datert 10.10.02 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.10.02 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. B;

Hyttene skal føres opp med en etasje. Oppstugu er tillatt der tomteform og silhuettforhold tillater det. Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m fra planert grunn.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. C;
 Det utarbeides en samlet utslippsøknad for hele området. Denne skal være godkjent av kommunen før det legges inn vann på hyttene.
 Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. D;
 Det opparbeides plass til 2 biler pr. hyttetomt.

Bakgrunn:

Tidligere behandling

For dette området finnes en reguleringsplan som er egengodkjent i kommunestyret den 05.11.98. Grunneiere er Christian Ihlen. Planen er varslet igangsatt i to aviser.

Planbeskrivelse

Planområdet ligger innenfor område 10 i kommuneplanens arealdel- Frøvdseterområdet. I godkjente reguleringsplaner er det godkjent 98 hyttetomter innenfor g.b.nr. 136/ 5. Ny reguleringsplan legger til rette for ny hyttebebyggelse med nye adkomstveger helt øst i området. Planområdet ligger i en høydesoone opp mot 860 moh. I forslaget til reguleringsplanen er det lagt opp til 50 nye tomter. Planen må følges opp med god terrengtilpasning ved oppføring av enkelthyttene og veiene for å sikre at de flotte naturkvalitetene i området blir opprettholdt og at området framstår med et attraktivt preg.

Reguleringsplanens bestemmelser legger opp til at tomtene skal være store beregnet for tunløsninger. Bebygget areal ikke skal overstige 12 % av netto tomt og med mønehøyde 7,0m. Det vil være tillatt å legge inn vann på hyttene. Det skal opparbeides plass til parkering på hyttetomta, eller i umiddelbar nærhet.

Planavgrensning

Avgrensning av planområdet i øst er justert slik at plangrensen avviker noe fra den opprinnelig planavgrensning i øst. Dette i henhold til kommunestyret vedtak av 21.03.02 under behandlingen av analysen

"Grensene til "Frøvdseterfeltet" i kommuneplanens arealdel skal i hovedtrekk følges, imidlertid er det rom for en avgrensning som følger terrenget i større grad. Mindre justeringer av områdets avgrensning kan gjennomføres".

Frøvdseterområdet (området 10) – Områdeanalyse og videre planarbeid

Høsten 2000 og våren 2001 utførte Asplan en områdeanalyse for Frøvdseterområdet. Det var Sigdal kommune som ønsket en vurdering av området i forkant av videre planarbeid, for å avklare planbehov og valg av plantyper. Formålet var å avdekke områdets verdier, kvaliteter og begrensninger. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til hyttutbyggingsområde nr. 10, hvor det er tillatt med hytteutbygging i LNF- sone 2, samt at det er avsatt i samme område byggeområder for hytte/ fritidsbebyggelse.

I forbindelse med meklingsrunden angående kommuneplanens arealdel vedtatt i Ks. 29.04.99 sist 27.04.2000 satte Fylkesmannen et tak på 200 hytter i Frøvdseterområdet 10. Taket på 200 hytter ble satt ut i fra at Fylkesmannen den gang mente at Frøvdseterfeltet i kommuneplanen bla. er avsatt til spredt hytteutbygging. Det er imidlertid ikke gitt noen definisjon på hva som ligger i begrepet spredt i forhold til tett bebyggelse. I og med at

områdets kvaliteter er basert på friluftsliv og naturopplevelser, vil en ikke se for seg tett bebyggelse, i form av for eksempel leiligheter. Det er også en kjensgjerning at dagens krav til standard, og adkomst fører til et utbyggingsmønster som legger bebyggelsen i klynger med grønne korridorer/ soner imellom. Et mønster som også anbefales ut i fra hensynet til natur og miljø. Krav til teknisk standard som strøm, veg, vann og avløp krever en langsiktig og realistisk planlegging for at hyttefeltene skal kunne gjennomføres både praktisk og økonomisk.

Taket på 200 hytter i Frøvdseterområdet er nådd, og det er fra de fem grunneierne i dette området ønskelig med ytterligere utvikling, og tilrettelegging av flere hyttetomter. Det vises til fagrapporten fra Asplan april 2001 som gir muligheter og rom for en ytterligere hytteutvikling.

Følgende ble vedtatt i kommunestyret den 21.03.02;

”Videre utbyggings potensiale innenfor området er begrenset av hensyn til naturmiljø, verna vassdrag, terreng og grunnforhold. Områder som er mulige å utnytte går på tvers av eiendomsgrensene, og hovedmålet med videre planarbeid er å sikre at eksisterende og videre utbygging sees i sammenheng.

Primært bør det utarbeides en felles reguleringsplan for området hvor rapport og analyse over Frøvdseterområdet april 2001 legges til grunn. En felles reguleringsplan gir grunnlag for å vurdere utviklingen på et detaljert nivå i forhold til alle de hensyn som er ønskelig å ivareta.

Sekundært, for å unngå en felles reguleringsplan for det totale arealet gjennomføres felles plan for delområder i Frøvdseterområdet. Et minimum er at reguleringsplaner fra de enkelte eiendommer viser forholdet til naboeiendommene slik at området kan sees i sammenheng.

Den faglige vurderingen som er gjort i Frøvdseterområdet, gjennom en områdeanalyse datert april 2001 legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner i dette området, enten som en samlet plan eller ved enkeltvis reguleringsplaner. En form for samordning er en forutsetning hvis grunneierne i det området skal få til en positiv og ønsket utvikling av Frøvdseterområdet.

Grensene til ”Frøvdseterfeltet” i kommuneplanens arealdel skal i hovedtrekk følges, imidlertid er det rom for en avgrensning som følger terrenget i større grad. Mindre justeringer av områdets avgrensning kan gjennomføres”.

Vurdering:

Anbefaling

Teknisk sjef har i denne planprosessen valgt å fremme fem reguleringsplaner i dette området til 1. gangs behandling nesten samtidig. Dette for å ivareta det som ble vedtatt i kommunestyret den 21.03.02 om at planene skal ses i sammenheng, og at en form for samordning er en forutsetning hvis grunneierne skal få til en positiv og ønsket utvikling av Frøvdseterområdet.

Med bakgrunn i Asplans rapport fra april 2001, som kommunestyret sluttet seg til den 21.03.02

anbefaler teknisk sjef at forslag til reguleringsplan for Sølund –Langsetermark hytteområdet g.b.nr.136/ 5 datert 10.10.02 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. B;
Hyttene skal føres opp med en etasje. Oppstugu er tillatt der tomteform og silhuettforhold tillater det. Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m fra planert grunn.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. C;
Det utarbeides en samlet utslippsøknad for hele området. Denne skal være godkjent av kommunen før det legges inn vann på hyttene.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. D;
Det opparbeides plass til 2 biler pr. hyttetomt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Teknisk sjef anbefaler at forslag til reguleringsplan for Søland –Langsetermark hytteområde g.b.nr. 136/ 5 datert 10.10.02 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.10.02 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1.

Følgende tas inn/ endres i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. B;
Hyttene skal føres opp med en etasje. Oppstugu er tillatt der tomteform og silhuettforhold tillater det. Mønehøyde skal ikke overstige 6.0m fra planert grunn.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. C;
Det utarbeides en samlet utslippsøknad for hele området. Denne skal være godkjent av kommunen før det legges inn vann på hyttene.

Følgende tas inn i reguleringsplanens bestemmelse § 3 pkt. D;
Det opparbeides plass til 2 biler pr. hyttetomt.


Hovedutvalg for teknisk og ressurs behandlet saksnr. 0151/02 den 14.11.2002

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

RETT UTSKRIFT BEKREFTES

Prestfoss, 19.11.2002


Rita Eriksen
teknisk sjef

Utskrift: Christian Ihlen, Sigdal Regnskap BA, v/Helge Danielsen, 3350 Prestfoss
Leif Helgerud, Florsgt. 1, 3014 Drammen