



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1024

GNR 156 BNR 2 REGULERINGSPLAN FOR LAUVHAUGEN HYTTEFELT

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum

Arkiv: GNR 156/2

Saksnr.: **Utvalg**

Møtedato

100/16 Hovedutvalget for næring og drift

29.09.2016

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11 og legger reguleringsplan for Lauvhaugen hyttefelt på del av Gnr 156 Bnr 2 og planid. 2015001 ut til offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 29.09.2016 sak 100/16

Behandling:

Svein Jakob Hollerud (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Til pkt. 5 i §3, (ny tekst) – Inngjerding av tomter er ikke tillatt.

Frode Haugen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Vedtaket betinger at det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal legges inn krav om utbyggingsavtaler.

Votering:

Svein Jakob Hollerud sitt tilleggsforslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer.

Frode Haugen sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak med to tilleggsforslag ble vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11 og legger reguleringsplan for Lauvhaugen hyttefelt på del av Gnr 156 Bnr 2 og planid. 2015001 ut til offentlig ettersyn.

Til pkt. 5 i §3 (ny tekst) – Inngjerding av tomter er ikke tillatt.

Vedtaket betinger at det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal legges inn krav om utbyggingsavtaler.



Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Forslag til bestemmelser datert 26.02.2016
- Forslag til reguleringskart datert 09.09.2016
- Planbeskrivelse datert 06.09.2016

Saksutredning

Konklusjon:

Forslag til reguleringsplan for Lauvhaugen hyttefelt legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn:

Grunneier er Hege Skredsvig. Planforslaget fremmes av planlegger Øystein Landsgård på vegne av grunneier. Området ligger i Skallandslia i Eggedal. Innenfor planområdet er det i dag 12 godkjente tomter. Formålet med revideringen er å legge inn 8 nye tomter til fritidsbebyggelse nord for allerede bebygde tomter.

Det er kunngjort oppstart og forslagstiller har mottatt innspill til planen. Disse er kommentert i planbeskrivelsen.

Den største delen av området er del av gjeldende reguleringsplan Skredsvig hyttefelt, Skalland Skog. Byggeområde i kommuneplanen dekker det meste av området. Det er ei stripe i nord som ikke er avsatt til bygging i kommuneplanen, men det hører naturlig med til planområdet.

Vurdering:

Planområdet består av åpne myrområder mellom sammenhengende tresatte partier.

Det er blandingskog med hovedsakelig gran og bjørk. Skallandsbekken går gjennom planområdet.

Det er i dag godkjent 12 tomter til fritidsbebyggelse innenfor planområdet og det legges opp til 8 nye. For Sigdal kommune er fritidsboliger et satsingsområde. En er opptatt av at områder som allerede er tatt i bruk blir utvikla, og at eksisterende hytter blir mye brukt.

Det er ingen løyper innenfor planområdet i sti og løypeplanen, men skiløypa går lenger inne på myra i nord. Det er tegna inn ei skiløype nord i planen som gjør det lettere å komme inn på hovedløypa.

Det er et område i nord som ikke er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, men som naturlig hører med til planområdet. Det virker som byggegrensa er litt tilfeldig satt da det er vegetasjon her og eiendomsgrensa går rett nord for byggeområdet som er satt. Deler av området er allerede tatt i bruk til hytteområde og nye tomter er foreslått på areal som ligger mellom to godkjente reguleringsplaner på naboeiendommene. En tar derfor i bruk lite nytt areal til hytteområde/utbyggingsareal.



Det er foretatt søk i naturdatabasen uten at det er gjort funn av vernede eller truede arter. Området består av uproduktiv skog og myr i følge NIBIO sine registreringer. Det er ikke funnet registreringer for truede arter, og det er heller ingen indikasjoner på at spesielle forhold i berggrunn eller klima skulle tilsi at det er stort potensial for hensynskrevende arter. Vi anser derfor at kunnskapsgrunnlaget for å konkludere at det ikke finnes vernede eller bevaringsverdige arter i området som oppfylt jf. naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er foretatt en enkel ROS-analyse for planområdet.

De nye tomtene er plassert på uproduktiv skog. En adkomstvei til de nordlige tomtene krysser myra og Skadelandsbekken. Adkomstveien var først tegna inn lenger nord og har blitt flyttet etter henvendelse fra administrasjonen i kommunen. Det har også blitt vurdert å legge adkomstveien inn fra øst nord for tomt 47, men her er det bratt og det ville ha ført til store inngrep.



Bildet er tatt omtrent der adkomstveien til tomt 55 – tomt 60 krysser myra og bekken. Det er avmerka som myr i kart, men det er forholdsvis tørt og en del vegetasjon som bildet viser.

Det har kommet inn merknader til planforslaget. Forslagstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsen. Administrasjonen kommenterer ikke disse utover hva vi selv mener bør komme fram. De fleste merknadene fra privatpersoner omhandler adkomstveien som krysser Skallandsbekken og myra og denne er flyttet til et område som ikke er så åpent og hvor det vokser en del vegetasjon.

Når det gjelder tilkobling til vann og avløp, skal det løses via fellesanlegg som ligger på naboeiendommen hos Torstein Skalland. Dette anlegget må godkjennes for å koble på flere hytter før nye tomter i denne planen kan kobles på.



Buskerud Fylkeskommune har vært i området og har ikke funnet automatisk freda kulturminner.

Utnyttelsesgraden og byggehøyder er vurdert og foreslått ut i fra tomtenes beliggenhet og topografi. Det er viktig at det blir bygd hytter som passer til tomta, slik at en unngår store terrenginngrep. To av de største tomtene kan ha større utnyttelse enn resten av tomtene. På tomt 45 er maksimal mønehøyde satt lavere enn på de andre tomtene siden den ligger litt høyere i terrenget.

Adkomst til området er fra Fv. 287 mot Skalland ca. 3 km vest for Eggedal sentrum. Dette er et oversiktlig kryss.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplan for Lauvhaugen hyttefelt legges ut til offentlig ettersyn.

Kopi:
Hege Chr. Skredsvig, på e-post hege@skredsvig.no
Øystein Landsgård, på e-post oystein@vidda.no