



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/3255

GNR 155 BNR 1, 2 OG 4 REGULERINGSPLAN BJØRNERUDSETERMARKA

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 155/1
Saknr.: Utvalg	Møtedato
34/18 Hovedutvalget for næring og drift	26.04.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Bjørnerudsetermarka på gnr 155/1, 2, og 4 med planID 2016007 på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.04.2018 sak 34/18

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Bjørnerudsetermarka på gnr 155/1, 2, og 4 med planID 2016007 på høring og offentlig ettersyn.

Saken avgjøres av Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 04.04.18
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 19.03.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 19.03.18

Saksutredning

Konklusjon

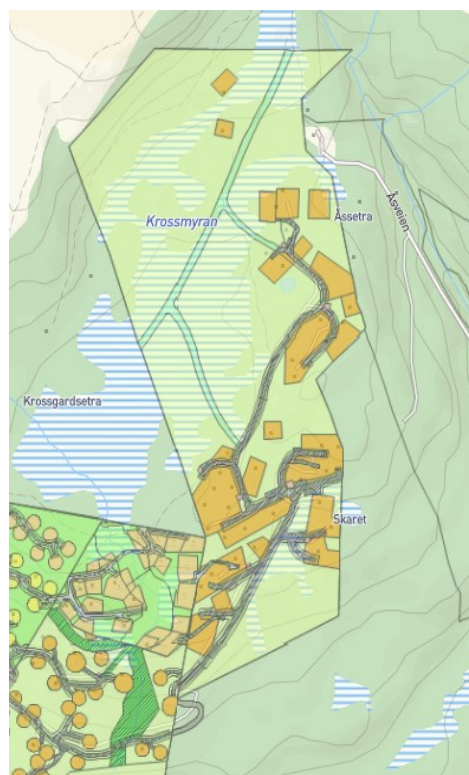
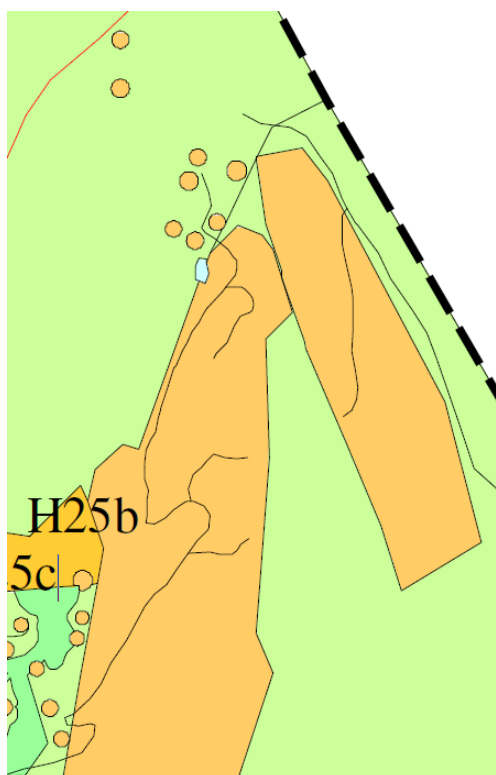
Forslag til reguleringsplan for Bjørnerudsetermarka vurderes godt nok utredet til at rådmannen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

Grunneier i området er Anne Marie og Leif Juvet. Planforslaget er utarbeidet av Knut Baklid i Baklid Arealplan og Eiendomsrådgivning. Arealplankart er utarbeidet av Plan og ressurs. Området ligger nordvest for Eggedal sentrum i Skallandslia. Det omfatter store deler av eksisterende reguleringsplan Bjørnerudsetermarka med planID 2005001. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med hyttetomter i et tidligere etablert hyttefelt. Det ble avholdt oppstartsmøte 16.11.16 og varslet oppstart av planen i januar 2017. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Disse er kommentert i planbeskrivelsen. Planen kom inn til behandling 03.04.18. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen og blitt gjort noen endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse også etter at planen ble sendt inn. Dette er gjort i enighet med grunneier.

Planstatus og overordnede føringer

Det meste av planområdet er avsatt til byggeområde i gjeldende kommuneplan (oransj midt i venstre bildet). Noen av tomteene er lagt helt i ytterkanten på byggeområdet og noen rett på utsiden. Siden det er liten del utenom byggeområde, er det ikke krevd konsekvensutredning. De svarte strekene er eksisterende veger. Bildet til høyre viser gjeldende reguleringsplan Bjørnerudsetermarka med planID 2005001. Ny plan dekker ikke hele den gamle planen. Det er et område i vest fra Krossgardsmyra og vestover som ikke er med i ny plan og i tillegg et område helt i sørøst.



Naturmangfold og vegetasjon

Området består av blandingskog som gran, bjørk og annen lauvskog med noe fjell i dagen. Det er et stort myrområde vest for hyttefeltet. Det er ikke funnet registreringer i MIS-registeret for dette området. Heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av mål satt i naturmangfoldloven

§§ 8-12 og konkluderer med at planen vurderes å ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse ut i fra sjekklister og basert på veileder fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap, se planbeskrivelse. Den konkluderer med at det er få risikofaktorer innenfor planområdet og at reguleringsplanen ikke antas å gi vesentlige uheldige virkninger for miljø og samfunn. NVE sitt skredkart viser ingen fare for snøskred og flomfare i planområdet.

Arealformål, utnyttelse og byggehøyder

Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Forslaget som har kommet til behandling nå, er en foretting av gjeldende plan med 18 nye tomter. Nye tomter har en N foran nummeret i kartet. Eksisterende tomter som ikke er bebygd enda har kun nummer. Utnyttelsen er tenkt som i gjeldende plan. Det kan bygges inntil 140 kvm BYA pr tomt, men det kan fordeles på tre bygg der det ligger til rette for det. Det er variasjon i størrelsen på tomtene. Noen av tomtene er forholdsvis små. Det er derfor foreslått at disse kan ha en lavere utnyttelse enn de andre tomtene. Dette gjelder tomt N7, N8, N9, N12, 47 og 48 hvor det foreslås 120 kvm BYA totalt på tomtene.

Når det gjelder byggehøyder, skal det bygges i en etasje. Maksimal mønehøyde er foreslått til 5,8 meter.

Vann og avløp

VA-planen for hyttefeltet vil oppgraderes. Det er tenkt å ha fellesbrønner til vannforsyning og dialog med Mattilsynet er i gang for å få registrert og dokumentert kvaliteten på drikkevannet. Avløpet forutsettes ført til felles avløpsanlegg i naboområdet hos Torstein Skalland. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at VA-plan utarbeides før det gis igangsettingstillatelser og at avløpsanlegget er bygd og godkjent før ferdigattest gis på hyttene.

Trafikk

Området har adkomst fra kommunal veg, Skallandsvegen, med avkjørsel fra Fv287. Trafikkøkningen på 20 nye tomter vurderes å føre til liten endring for krysset fra Fv287. Det er avsatt trase på 10 meter til adkomstvegen inne i planområdet.

Friluftsliv og sti- og skiløyper

Hovedskiløype fra Skallandsområdet går over Krossmyra vest for planområdet, og avstikkere inn i hyttefeltet Bjørnerudseter, er lagt inn i reguleringskartet. Merka tursti er også lagt inn i reguleringskartet. Sti- og skiløypene går nordover i retning Hollerudsetra og inn på løypenettet mellom Haglebu og Tempelseter.

Kulturminner

Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune har vært i området for å gjøre registreringer høsten 2017. De fant spor etter en gammel hulvei og deler av den er automatisk fredet. Det er lagt en hensynssone med båndlegging av kulturminne der huleveien ligger.

Merknader/innspill til planlegger etter oppstartsvarsel

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen kommer med generelle krav om at nasjonale føringer og lovverk skal følges. De viser bla til at det anbefales å ikke bygge i brattere terreng enn 1:4 og at naturmangfoldlovens § 8-12 skal vurderes.

Planlegger skriver at de har tatt sikte på å ivareta lover og forventninger ved utarbeidelse av planen. I tillegg har de forsøkt å ta hensyn til landskap, grønnstruktur, friluftsliv, myrer, vassdrag og biologisk mangfold i overensstemmelse med kommunale krav til planlegging av fritidsbebyggelse.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at de fant spor etter gammelt veifar, der øvre delen framstår som hulvei. Det viser at veifaret kan gå langt tilbake i tid. Slike kulturminnetyper er automatisk fredet.

Planlegger skriver at huleveien er lagt inn med hensynssone båndlegging av kulturminner, med sikringssone 5 meter og at det ikke er planlagt nye tomter i nærheten av den registrerte hulveien.

Mattilsynet

De skriver at de forventer at det utarbeides en ny VA-plan for området. De anbefaler felles vannforsyning og beskriver krav om dokumentasjon og kvalitet på vannet. I tillegg må det avklares hvem som har ansvar for vannforsyninga.

Planlegger skriver at de har kontakt med et konsulentfirma for å utarbeide VA-plan. Han skriver også at det er planer om at avløpet skal føres til felles renseanlegg på naboeiendom hos Torstein Skalland. Dette har det vært møter med Sigdal kommune om. Når det gjelder drikkevann er det tatt prøver fra brønner i planlagt hyttefelt, og at de viser god kvalitet. Forurensningsfaren vil bli betydelig redusert da avløpet går til fellesanlegg framfor mange små separatanlegg. Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at hyttebygging ikke kan skje før VA-planen er utarbeidet, og brukstillatelse ikke kan gis før avløpsanlegg og vannforsyning er bygd og godkjent.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De ber om at alle elver, bekker og innsjøer i planområdet identifiseres og merkes av på kartet. De anmodes om å sette tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny bygging, og å tilpasse arealbruken til klimaendringer.

Planlegger skriver at myrområder og bekker er tegnet inn, og at de har lagt vekt på å unngå inngrep i det store myrområdet vest i planområdet.

Statens vegvesen

De har ikke kommet med uttalelse.

Marit, Petter og Lars Holm

De forutsetter at fortettingen vil komme innenfor områder avsatt til bygging siden kommunen ikke krever konsekvensutredning. De ber om at stedvise treklynger blir bevart og også vegetasjon mellom ny og eksisterende bebyggelse. De ber om at brønnkapasiteten blir utredet, at høyere utslipp av gråvann blir utredet, at nye hytter bør plasseres inntil eksisterende vegger for å redusere terrenginngrep og at Bjørnerudsetervegen oppgraderes.

Planlegger skriver at sentrale og lokale myndigheter er opptatt av at arealutnyttelsen skal være effektiv, og at en derfor bør legge opp til fortetting framfor å ta i bruk nye områder til

hyttebygging. Utbygging i planen er hjemlet i kommuneplanen, skiløyper og stier er innarbeidet i planforslaget, nye hyttetomter er plassert i utkanten av myrområdene og langs eksisterende veger, noen treklynger vil bli redusert, men vegetasjonen mellom nye og gamle tomter er søkt bevart. VA-planen for hyttefeltet vil oppgraderes for å bevare og sikre vannforsyninga og det forutsettes at avløpet går til felles anlegg i naboområdet. Vegene er regulert til 10 meters vegbredde, og det skal gi mulighet for oppgradering av vegbredda.

Sindre Nævdal

Han mener at området mellom adkomstvegen og Krossmyra ikke bør belastes med framtidig bebyggelse. Det vil i tilfelle begrense tilgangen til et friluftsansreal som i dag er mye brukt, myra er lekeplass for store og små og stier og skiløyper starter her og er aktivt brukt fra flere sider. De mener at det er stier og løyper som må vernes mot bebyggelse.

Planlegger skriver at det ved utarbeiding av plankartet er lagt stor vekt på å bevare dagens stier og skiløyper. Det er også lagt til rette for parkering inntil skiløypa, ikke langt unna sti i retning Hollerudsetra, Drotninggutunatten og høyfjellet innover. Han mener at hyttetomtene som er lagt på vestsida av adkomstvegen ikke vil begrense aktiviteten på Krossmyra og heller ikke i vesentlig grad vanskeliggjøre inngangen til snaufjellet.

Eva Flaten, Finn Lie, Kristin Ruth Amdal og Christian Lodgaard

De har solgt sine hytter til fordel for Bjørnerudseter fordi det er lenger mellom hyttene, ikke så mange av dem og det er en ro over området. De mener at hyttene som ligger der er lagt fint i terrenget, at det er viktig å holde mønehøyden innenfor rimelige grenser og gjøre inngrep i terrenget så små som mulig. De ønsker også at turstier hensyntas i reguleringen, at nye hytter legges varsomt i landskapet (at høyledrag unngås) og at det tas hensyn til innsyn og avstand mellom hyttene. De er opptatt at deres hytteeierskap og bruk skal være positivt for kommunen og bygda. De mener at de høye kvalitetene i området må bevares.

Planlegger skriver at konflikten med fortetting kommer fram i deres innspill, og ved planlegging av fritidsbebyggelse skal det legges vekt på langsiktige statlige og regionale interesser. Han skriver videre at det er en økende forståelse av at arealutnyttelsen skal være effektiv, og at det er bedre med fortetting framfor å ta i bruk nye områder. Turstier og skiløyper er hensyntatt, tomtene vil ikke medføre store inngrep i terrenget og det overordna landskapsbildet blir i liten grad endret. Tidligere praksis med mønehøyder og terrenginngrep videreføres i ny plan. Nye hytter er forsøkt plassert i grupper i rimelig avstand fra tidligere godkjente tomter.

Kim Kolstad

Han eier hytte som ligger utenom planområdet, helt nord ved Bjørnerudsetera. Han ønsker at ny plan tilrettelegger for parkeringsplasser for de eksisterende hyttene som ikke har veg fram. Planlegger skriver at det er tegnet inn parkeringsplasser slik Kolstad ønsker.