



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/2951

### GNR 145 BNR 2 REGULERINGSPLAN SLEGGERBERGA HYTTEFELT

---

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 145/2
<b>Saknr.: Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
33/18 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 Sleggeberga på gnr 145/2 med planID 2016006 på høring og offentlig ettersyn med følgende vilkår;

Eksisterende adkomstveg over naboeiendommen legges inn i plankartet slik den ligger i gjeldende reguleringsplan.

#### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.04.2018 sak 33/18**

##### **Behandling:**

Felles forslag:

Gjeldende reguleringsplan for samme område med PlanID: 2002008 vedtatt 27.06.2002 foreslås samtidig opphevet.

Rådmannens forslag til vedtak med tillegg, 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 Sleggeberga på gnr 145/2 med planID 2016006 på høring og offentlig ettersyn med følgende vilkår;

Eksisterende adkomstveg over naboeiendommen legges inn i plankartet slik den ligger i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan for samme område med PlanID: 2002008 vedtatt 27.06.2002 foreslås samtidig opphevet.

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 03.04.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 03.04.18

## Saksutredning

### Konklusjon

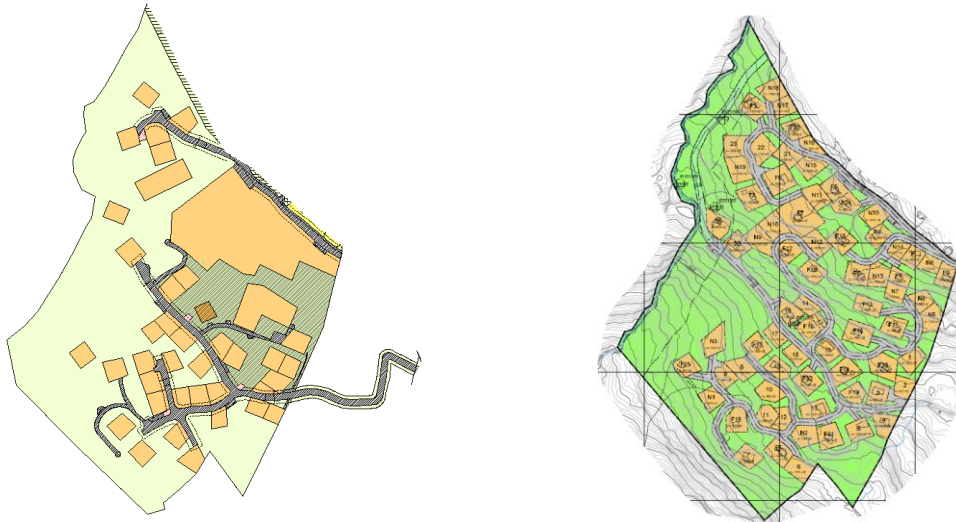
**Forslag til reguleringsplan for Sleggeberga vurderes godt nok utredet til at rådmannen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring. Plankartet endres slik at adkomstvegen over naboeiendommen kommer med i plankartet slik den ligger i gjeldende plan.**

### Bakgrunn

Grunneier i området er Ingar Bergan. Planforslaget er utarbeidet av Knut Baklid i Baklid Arealplan og Eiendomsrådgivning. Arealplankart er utarbeidet av Plan og ressurs. Området ligger i lia mellom Eggedal sentrum og Tempelseter med avkjøring vestover fra Tempelseterveien rett etter bommen. Det omfatter store deler av eksisterende reguleringsplan Sleggeberga med planID 2002008. Det eneste som ikke dekkes av ny plan er adkomstvegen inn i området over naboeiendommen. Det stilles krav om at denne legges inn. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med hyttetomter i et tidligere etablert hyttefelt. Det ble avholdt oppstartsmøte 22.09.16 og varslet oppstart av planen i oktober 2016. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Disse er kommentert i planbeskrivelsen. Planen kom inn til behandling 06.04.18. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen og blitt gjort noen endringer i bestemmelser og planbeskrivelse.

### Vurdering

Hele planområdet dekkes av gjeldende reguleringsplan Sleggeberga med planID 2002008. Bildet til venstre viser gjeldende reguleringsplan og bildet til høyre forslag til ny plan. Forskjellen er at adkomstvegen inn i planområdet ikke er med i forslag til ny plan. Det vil si at dersom planen vedtas slik vil det ligge igjen en del av den gamle reguleringsplanen som fortsatt vil være gjeldende. Planene har samme navn, og det vil fort kunne oppstå misforståelser om hvilken plan som gjelder hvor. Administrasjonen anbefaler derfor at vegen blir en del av ny plan. Plankartet endres før offentlig ettersyn. Det er ikke gjort noen endringer i eller langs vegen, det er kun for å ikke ha to planer med samme navn og to sett med bestemmelser. Vi ser derfor ingen konflikt med at dette ikke ble varslet ved oppstart av planen.



### Naturmangfold og vegetasjon

Området består av blandingskog som gran, bjørk og annen lauvskog med noe mellomliggende fjell i dagen. Området består stort sett av uproduktiv skog og myrområder. 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. Det er en del av Bergsbekken som ligger helt vest i planområdet som ligger i aktsomhetsområde for jord og flomskred. I dette området er det ikke foreslått byggeområder. Det ligger innenfor byggegrense mot bekken.

### Arealformål, utnyttelse og byggehøyder

Planområdet er regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Forslaget som har kommet til behandling nå, er en fortetting av gjeldende plan med 19 nye tomter. Nye tomter har en N foran nummeret i kartet. Eksisterende tomter som ikke er bebygd enda har kun nummer. Utnyttelsen er foreslått til 186 kvm BYA hvor 36 kvm BYA er avsatt til parkeringsplasser. Det vil si 150 kvm til fritidsbolig og uthus/anneks tilsammen. Fordelt på maksimalt 130 kvm BYA på fritidsbolig og maksimalt 30 kvm BYA på uthus eller anneks, maksimalt 2 bygg pr. tomt.

Når det gjelder byggehøyder, skal det bygges i en etasje. Maksimal mønehøyde er foreslått til 5,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

### Vann og avløp

Hyttene i området skal kobles til TVA (Tempelseter vann og avløp).

### Trafikk

Området har adkomst fra Tempelsetervegen rett etter bommen. Tempelsetervegen tar av fra FV 287 i Eggedal sentrum. Alle hytter i planområdet, både eksisterende og nye framtidige, gis rett til

å bruke vegen og å søke om veg fram til tomta, ved å betale sin forholdsmessige andel av anlegg- og driftskostnader.

### **Friluftsliv og sti- og skiløyper**

Det er intern skiløype og sti vest i planområdet. Den går nordover og kommer inn på løypenettet i Tempelseterområdet som er merka i retning Haglebu, Gråfjell, Høgevarde og Djupsjøen.

### **Kulturminner**

Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune har vært i området for å gjøre registreringer. Det ble påvist fire kullgroper, ei grenserøys og en grensestein. De fire kullgropene er lagt inn i plankartet med en hensynssone rundt.

### **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 naturmangfoldlovens § 8-12 skal vurderes, at det skal utarbeides ROS-analyse, at bekkeløp og turstier blir innarbeida i plankartet og at det ikke skal bygges nærmere enn 50 meter til strandlinja..

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, vassdrag og biologisk mangfold innenfor rammer som er gitt i kommuneplanens arealdel.

Buskerud Fylkeskommune

Buskerud Fylkeskommune v/Utviklingsavdelingen befarte området før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. De fant ikke automatisk fredede kulturminner. Siden kunnskapen og metodene har blitt bedre, og det er funnet en del kulturminner i nærområdet, stilte de krav om å registrere området på nytt. Det ble som skrevet over funnet fire kullgroper, ei grenserøys og en grensestein. De fire kullgropene er lagt inn i plankartet med hensynssone.

MerEffekt AS v/ Inge Nagelhus

Nagelhus skriver at det er vanskelig å kunne gi meningsfylte merknader uten mer informasjon. Han ber om å få tilsendt relevant informasjon om plassering av nye hytter. Planlegger skriver at Nagelhus har fått informasjon om at kommunen vil sende ut planen på offentlig ettersyn etter at planen er vedtatt lagt ut, og at den da er mer detaljert.

Eivor og Peter Hirth

De ber om nærmere opplysninger om tenkt beliggenhet av nye hytter/tomter. Planlegger svarer det samme som til Nagelhus.

Bodil og Immanuel Olaussen

De skriver at ifm kjøpekontrakt ble det sagt fra selger at det ikke var aktuelt med fortetting på nedsiden av deres hytte. Det og at selger eier hele området som tilsikringen gjelder var vesentlige forutsetninger for at de bygde hytte der den er i dag. Planlegger skriver at det de skriver om regnes som privatrettslig og at det ikke nødvendigvis blir lagt til grunn når en reguleringsplan skal vedtas.

Arne Haugli

Han skriver at det ikke er anledning til å fravike hytteplan godkjent av bygningsrådet i 1966, dvs. at fortetting i de områdene som det foreligger hytteplan ikke kan foretas. Han tror allikevel at en fortetting på 8-20 hytter må kunne gjøres forutsatt at det ikke strider mot forutsetningene i

hytteplanen og kommunens retningslinjer. Han skriver også at karakteren av utmark er pent bevart i området, og at det må utarbeides klare løsninger for ledningsnett med krav om skikkelig opprydding og planering i ledningstraseene.

Planlegger skriver at det er den godkjent reguleringsplanen fra 2002 som gjelder i området foran hytteplanen fra 1966. Og at plan- og bygningsloven åpner for å regulere til endra bruk.

### **Konsekvenser av planforslaget**

Eksisterende hytteeiere i området kan oppleve det som negativt at det blir en fortetting. Mange av hyttene har ikke veg fram til hytta i dag, og dette ligger heller ikke inne i gjeldende reguleringsplan. Dersom dette planforslaget blir vedtatt får alle mulighet til å bygge vei fram til hytta si, noe som for de fleste vil oppfattes som positivt.

Det vurderes at planforslaget ellers vil gi få og begrensede negative konsekvenser.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring.