



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1024

GNR 156 BNR 2 REGULERINGSPLAN FOR LAUVHAUGEN HYTTEFELT

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum		Arkiv: GNR 156/2
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
12/17	Hovedutvalget for næring og drift	26.01.2017
9/17	Kommunestyret	22.02.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lauvhaugen med gnr 156 bnr 2 og planid 2015001, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og plankart datert 09.01.2017.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.01.2017 sak 12/17

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lauvhaugen med gnr 156 bnr 2 og planid 2015001, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og plankart datert 09.01.2017.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.02.2017 sak 9/17

Behandling:

Frode Borge bad sin habilitet vurdert grunnet nært forhold til grunneier. Han ble vurdert inhabil og fratradte kl 20-:21

Votering:

Hovedutvalget for næring og drift sitt forslag til vedtak enstemmig vedtatt
Representant Borge Gjenintradte kommunestyret kl. 20:23.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:



Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lauvhaugen med gnr 156 bnr 2 og planid 2015001, med tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og plankart datert 09.01.2017.

Saken avgjøres av: Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Plankart datert 09.01.2017
- Bestemmelser datert 12.01.2017
- Planbeskrivelse datert 06.09.2016

Saksutredning

Konklusjon:

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

Bakgrunn:

Grunneier er Hege Christina Skredsvig. Området ligger i Skallandslia i Eggedal. Formålet med revideringen av reguleringsplanen er å fortette byggeområdet med 8 nye tomter til fritidsbebyggelse. Den største delen av planområdet er del av gjeldende reguleringsplan Skredsvig hyttefelt, Skalland Skog. Byggeområdet i kommuneplanen dekker det meste av området. Deler av planområdet er skogbevakst, men det er også åpne myrområder. De foreslåtte tomtene er lagt utenom myrene.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfoldlova:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Naturdatabasen er sjekket og det er ikke registreringer som viser at viktige arter eller naturtyper blir påvirket.

Administrasjonen har hatt møte med planlegger og grunneier etter offentlig ettersyn for å gå igjennom merknadene og justere plankartet for å komme naboene litt i møte på noen punkter. Reguleringsplan for Lauvhaugen har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 25.10.2016 til 06.12.2016. Det kom inn 11 merknader.

Merknadene er som følger;

Geir Tresselt (gnr 156 bnr 39)

Han har ingen kommentarer knyttet til antall nye tomter og plasseringen av disse utover de allerede innkomne, men vil gjerne at de angitte tomtene på nabofeltet (15 stk) som skal ha



adkomst via eksisterende vei, vurderes nå. Han mener at denne belastningen må tas med i helhetsvurderingen og i Mattilsynets kommentar. Han lurer også på om bestemmelsen om at kjeller er tillatt har tilbakevirkende kraft.

Administrasjonens vurdering;

De 15 tomtene som Tresselt viser til er kun en illustrasjon for hvordan planlegger/grunneier har tenkt for framtiden. Disse tomtene med adkomstvei kan ikke behandles nå da dette området ikke er avsatt til byggeområde i kommuneplanen og ikke er en del av planområdet for Lauvhaugen. Det er slett ikke sikkert at tomter her blir en realitet noen gang.

Alle tomter innenfor planområde vil få de samme bestemmelsene slik at punktet med kjeller også gjelder for hytter som ligger innenfor planområdet fra før. Dette er et søknadspliktig tiltak som det kan søkes om etter at planen er vedtatt.

Lene Østby Fure og Magnus Fure (gnr 156 bnr 48)

Når de kjøpte tomt 43 forsto de Hege Skredsvig slik at det ikke var tenkt flere tomter på andre siden av veien, og det var en av hovedgrunnene til at de valgte å kjøpe tomte og bygge hytte i området. Der tomt 53 og 54 er plassert er deres og mange andres område for utfart til fjell og skiløyper, samt at det er mye bær der. De skriver også at Skadelandsbekken er naturlig lekeplass for barn og unge, og at det er viktig for området, og at det blir redusert dersom det legges en vei over bekken. Det vil også øke trafikken i området hvor det er mange stier. De mener at vei fra Bjørnerudseterfeltet kan være et alternativ evt. bak tomt 94-100.

Administrasjonens vurdering;

Hva som ble sagt om nye tomter ved salg av deres tomt i forhold til det grunneier ønsker nå, regnes som en privatrettslig sak og noe kommunen ikke blander seg bort i. Adkomsten til fjellet, stier og skiløype vil fortsatt være god, en kommer fram ved siden av tomt 53 og 54. Bær på området kan bli redusert, men det bør være nok å ta av i området rundt. Når det gjelder veien, har den blitt vurdert lagt om via Bjørnerudsetermarka. I framkant av tomt 58 er det bratt og en evt. vei vil bli godt synlig i terrenget og kreve store inngrep som skjæring og fylling. I tillegg er det ikke regulert inn noe vei fra naboplanen. Veien over Skadelandsbekken er justert slik at den skal bli minst mulig synlig og legges best mulig i terrenget. Veien skal være adkomstvei til 6 hytter og ikke gjennomgangsvei, så en må regne med at trafikken ikke blir veldig stor.

Jan og Hilde Tank-Nielsen (gnr 155 bnr 40)

De protesterer på reguleringsplanen og mener at deler av foreslåtte tiltak/regulering skjer i et område som består av våtmark og er tilhold for mye vilt. Det er bl.a. et område sydvest for gnr 156 bnr 49 hvor det er storfugl med spill på våren. De skriver også at det er stier i samme område og at mye myrjord ble kjørt vekk og erstattet ved bygging på tomt gnr 156 bnr 49 (tomt 47). Noe de mener er miljømessig forkastelig. De mener også at tomter skal legges på stein og ikke myr/vann og at Skallandsbekken er en unik vannvei for våtmarksdyr og en viktig ressurs for to og firbeinte. De mener at området er sårbart og nok utbygget, og at videre utbygging skal foregå nedover dalsiden under 850 moh.

Administrasjonens vurdering;



Tomtene er lagt på de tørreste områdene der det er uproduktiv skog og ikke i myr. Veien som krysser Skallandsbekken er justert i planprosessen slik at der den nå er lagt, er det en del vegetasjon. Bekken skal fortsatt være tilgjengelig for dyr og mennesker og veien som skal krysse bekken må legges skånsomt i terrenget med minst mulig inngrep. Det ble gjort registreringer av storfugl og orrfugl på slutten av 80-tallet i Sigdal. Det ble registrert orrfugl innenfor planområdet, men ikke tiur. Det er lite sannsynlig at spillbiotoper for orrfugl er begrensende for bestanden.

Hvilke områder i kommunen som skal være byggeområde for hyttebygging blir bestemt i kommuneplanbehandling.

Norges vassdrags- og energidirektorat

De skriver at de ikke lenger uttaler seg i reguleringsplansaker dersom de ikke får konkrete problemstillinger kommunen ønsker bistand til.

Administrasjonens vurdering;

Skrednett er sjekket uten å finne fare for steinsprang, stein-, flom- eller snøskred. Vi har derfor ikke bedt om ekstra uttalelse fra NVE i denne saken.

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til planen.

Fylkesmannen i Buskerud

De ber om at krav om universell utforming og alternativ oppvarming blir fastsatt i bestemmelsene. De skriver også at de anbefaler at tomt 17 trekkes noe tilbake slik at den ikke får grense til bekken og at dette området endres til friluftsmål.

Administrasjonens vurdering;

De nye veiene i området blir ikke spesielt bratte. Det er lagt inn et krav i bestemmelsene om at nye veien innenfor planområdet ikke skal ha en stigning på mer enn 1:10. Dette er med tanke på at det skal være lettere framkommelig for de med nedsatt funksjonsevne. Når det gjelder energibruken i hyttene, er det ikke lagt inn noe krav i bestemmelsene. Dette er med tanke på at det f.eks. åpnes for å bygge lafta bygninger som ikke har like strenge krav til tetthet som andre bygg. Tomt 17 er ei gammel tomt som tilhører samme hjemmelshaver som Gnr 156/7. Hytta ble etablert allerede 05.01.1966. Tillegget (tomt 17) ble etablert 18.12.2003. Vi kan derfor ikke endre grensene på denne eiendommen nå.

Mattilsynet

De forutsetter at hytter innenfor planområdet skal kobles til fellesanlegg / drikkevannskilde hos Torstein Skalland på naboeiendommen. Dette anlegget er ikke godkjent enda. Vannverket må gjennom en godkjenning før tomter i denne planen kan kobles til. De mener at dette er tilfredsstillende, men at de forutsetter at det er kapasitet og at vannet har drikkevannskvalitet. Det er også viktig å klargjøre hvem som får ansvaret for ledningsnettene inne på hyttefeltet Lauvhaugen. De anbefaler at hver hytteeier er abonnent direkte til vannverket ellers vil hyttefeltet/hyttevelet ha ansvaret for vedlikehold, renhold osv. innenfor planen og det må også godkjennes.



Administrasjonens vurdering;

Grunneier er kjent med at vann og avløpsanlegget hos Torstein Skalland ikke er godkjent enda, og at det ikke kan kobles til hytter før dette er i orden. Administrasjonen forutsetter at hver hytteeier er abonnent direkte til fellesanlegget hvis ikke må ledningsnett godkjennes.

Lan Levorsen (gnr 156 bnr 43)

Han skriver at Skadelandsbekken er en sjeldenhet i dette naturområdet som framstår som en naturperle med idylliske kulper og bekkfall, og at en veiforlengelse med kryssing av bekken vil forringe naturopplevelsen. Roen i området vil brytes med motordur og tilstedeværelse av kjøretøy, og bekken risikerer å bli forurenset om noe uhell skulle skje. Turgåere må krysse enda en vei på tur til fjellet. Han mener at veien heller bør legges fra Bjørnerudseterfeltet øst for Lauvhaugen selv om dette vil føre til en stor fyllingshøyde.

Administrasjonens vurdering;

Administrasjonen er enig i at området er vakkert, og har derfor vært i dialog med grunneier og planlegger flere ganger for å diskutere veiframføring i området slik at den skal bli så skånsom som mulig. Levorsen og grunneier har også hatt en dialog underveis for å finne den beste løsningen. Slik veien er lagt i reguleringskartet som nå blir vedtatt, har Levorsen kommentert at vil kunne legges lavere i terrenget og derfor virke mere skånsomt inn i landskapet. For flere vurderinger angående veien, se under vurdering på innspill til Fure. Det vil bli en begrenset kjøring på denne veien da det ikke er en gjennomfartsvei. Når det gjelder forurensing, må en gå ut i fra at det ikke vil skje. Dersom adkomsten hadde vært fra øst ville disse bilene også måtte ha krysset bekken, bare litt lenger sør. Det blir en vei til å krysse for turgåere som går ut fra området, men utbyggingen er begrenset og området rundt Krossmyra og innover i fjellet er fortsatt godt tilgjengelig.

Stig Arff (gnr 156 bnr 49)

Han lurte på om 30 meters grensen til bekken utgjør en faktisk byggegrense. I såfall vil store deler av tomt 59 ikke kunne bebygges. Han spør også om det vil gid dispensasjon til å bygge nærmere.

Administrasjonens vurdering;

Byggegrensene som er tegnet inn i plankartet er ment å skulle følges. Dersom det blir søkt dispensasjon om å fravike det, vil vi være restriktive til det. En slik dispensasjon vil slik regelverket er nå måtte sendes på høring til bl.a. Fylkesmannen. Den vil deretter behandles politisk. Utfallet av en slik behandling kan vi ikke kunne si noe om nå, men administrasjonen vil nok innstille på at det ikke gis dispensasjon.

Buskerud Fylkeskommune

Planområdet er registrert og det ble ikke funnet automatisk freda kulturminner. De har derfor ingen merknad til planen.

Andrine Wefring (gnr 155 bnr 10)



Hun mener at adkomstvei til Gnr 156/47 er feil tegna inn, og at det bør kunne føres en vei forbi denne og tomt 47 for å betjene tomtene 55 til 60. Veien som er tegna inn over bekken fra Lauvhaugen til tomt 55 til 60 er tegna tett på eksisterende sti og nær badekulpen som blir brukt av voksne og barn om sommeren. Hun mener opplevelsen med bading i kulpen blir redusert med bilkjøring tett på. Denne veien krever store terrenginngrep. I nabofeltet på Gnr 155/1 har nye bygninger på eksisterende stier hindret framkommeligheten. Det fører til nye tråkk og at enkelte hytteeiere legger ut hindringer og planter gran for å hindre tråkk over sin eiendom. Hun mener at tomt 55 og 59 ligger for nær bekken og bør tas ut. Hun ber om at tomt 58 tas ut. Den blir liggende mellom hennes hytte om tomt 47. Her er terrenget bratt. Hun mener at dersom det er for bratt for å legge veien her, er det også for bratt med hytte. Hun er bekymret for at utbygger snauhogger tomta og lager store fyllinger. Det er også et tankekors at jevnlig fortetting av eksisterende felt bidrar til unødvendig veibygging.

Administrasjonens vurdering;

Når det gjelder adkomstvei fra øst, se vurdering under merknad fra Fure. Veggen er justert underveis i planprosessen for å legge den best mulig i terrenget og for å spare naturen for større inngrep enn nødvendig. Når det skal bygges på tomt 58, må de forholde seg til bestemmelsene med skjæring og fylling på lik linje med de andre tomtene innenfor området. Det kan være mange måter å bygge for å tilpasse tomta, f.eks. med kjeller eller fordele bebygd areal på flere bygg. Tomt 55 og 59 har byggegrense mot bekk på tomta si på lik linje med noen av de eksisterende hyttene/tomtene. Det kan ikke bygges innenfor 30 meter fra bekken. Det er fine turmuligheter innover i fjellet herfra dette området med flere stier spesielt vest for Krossmyra. Det bør fortsatt være greit å komme seg inn på disse stiene selv om det blir bygd hytte på disse 8 nye tomtene. Ved å fortette i et område vil en del av eksisterende veier kunne benyttes til flere hytter. En tar derfor i bruk mindre areal til vegbygging enn ved å regulere og bygge i et helt nytt område. Administrasjonen i Sigdal kommune er derfor generelt positive til fortetting i hytteområder.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplanen vedtas.