



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1048

GNR 145 BNR 1

REGULERINGSPLAN SØRE TEIGELIA HYTTEFELT

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 145/1
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
102/16	Hovedutvalget for næring og drift	29.09.2016
97/16	Kommunestyret	27.10.2016
115/16	Kommunestyret	16.12.2016
10/17	Kommunestyret	22.02.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Søre Teigelia hyttefelt på Gnr 145 Bnr 1 med planid. 2011005 og med plankart datert 13.09.2016 og bestemmelser datert 12.09.2016.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 29.09.2016 sak 102/16

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Søre Teigelia hyttefelt på Gnr 145 Bnr 1 med planid. 2011005 og med plankart datert 13.09.2016 og bestemmelser datert 12.09.2016.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 27.10.2016 sak 97/16

Behandling:

Hellik Kolbjørnsrud ber om å få sin habilitet vurdert.
Hellik Kolbjørnsrud ansees ikke inhabil i saken.

Senterpartiets representant Torstein Aasen foreslår at saken sendes tilbake til administrasjon i påvente av infrastrukturfond, og fremmer følgende forslag til vedtak: «Saken utsettes til møte i desember».

Høyres representant Bård Sverre Fossen fremmer følgende forslag til vedtak:

«Saken utsettes».

Ordførers forslag er at «saken utsettes til møtet i desember». Forslaget ble enstemmig vedtatt.



Henrik Mørch ber om å få sin habilitet vurdert siden han saksbehandler etter planen som tidligere er vedtatt. Henrik Mørch vurderes inhabil i saken, jf. Forvaltningslovens § 6, 2. ledd. Henrik fratrer møtet kl. 21:24. Ingen vara.

Votering:

Senterpartiets forslag om utsettelse ble enstemmig vedtatt.

Henrik Mørch tiltrer møtet etter saken er ferdig behandles, kl. 21:28.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Saken utsettes til møte i desember.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 16.12.2016 sak 115/16

Behandling:

Forslag til vedtak: Saken utsettes til infrastrukturfond er på plass».

Votering:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Saken utsettes til infrastrukturfond er på plass.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.02.2017 sak 10/17

Behandling:

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Søre Teigelia hyttefelt på Gnr 145 Bnr 1 med planid. 2011005 og med plankart datert 13.09.2016 og bestemmelser datert 12.09.2016.

Saken avgjøres av: Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Bestemmelser datert 12.09.2016
- Plankart datert 13.09.2016



- Vedtak 20.06.2014
- Vedtak 25.09.2014
- Vedtak fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 30.12.2015
- Kart som ble sendt ut ved minihøring 29.06.2016

Saksutredning

Konklusjon:

Reguleringsplan Søre Teigelia hyttefelt vedtas. Det er ikke innsigelser fra offentlige instanser eller merknader fra naboer som hindrer vedtak.

Bakgrunn:

Grunneier i området er Astrid Teige Hølen. Området ligger vest for Tempelsetervegen og sør for Istjern.

Reguleringsplan for Søre Teigelia hyttefelt var ute på offentlig ettersyn i perioden 18.02.2013 til 15.04.2013. Det var innsigelser til planen og mange merknader fra naboer, og det ble gjort mindre endringer med høring til de nærmeste naboene og innsigelsesmyndighetene underveis i planprosessen. Planen ble egengodkjent 20.06.2014. Det kom inn klager på vedtaket, og disse ble behandlet i kommunestyret 25.09.2014. To av de som klaga fikk ikke medhold i klage og saken ble derfor videresendt til Fylkesmannen i Buskerud for videre klagebehandling. Den ene av klagerne trakk klagen sin. Fylkesmannen i Buskerud henvendte seg til departementet 26. januar 2015, med anmodning om at det ble oppnevnt settefylkesmann da Fylkesmannen i Buskerud hadde hatt innsigelse til saken, som ble etterkommet av kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Akershus ble oppnevnt som settefylkesmann. De oppheva den delen av planen som gjelder gnr. 145 bnr. 30, samt den tilgrensende delen nord for bnr. 30 og gnr. 145 bnr. 107 og 108 (hvor ny vei var foreslått). Dette området er helt nordøst i planen. Resten av planen ble stadfesta.

Hjemmelshavere på gnr 145 bnr 30, 31, 107 og 108 ønsket å få vei fra nordøst inn til bnr 31 og å få godkjent tomter inne på bnr 30 siden denne tomte er stor. Dette hadde Fylkesmannen i Buskerud innsigelse til og kommunen fjernet derfor vei og tomter. Den delen av planen som ble oppheva måtte få en fornyet vurdering av kommunen. Det har vært foretatt mange befaringer i dette området fra før, og en ny befaring med to av hjemmelshaverne på bnr 30,31,107 og 108, samt to fra administrasjonen i Sigdal kommune. Vi tegnet et nytt forslag til kart rundt bnr 30, 31, 107 og 108 etter befaringen, hvor vei gikk minst mulig i myr, og det ble lagt inn tre tomter på de tørreste områdene inne på bnr 30. Dette har vært på høring til Fylkesmannen i Buskerud, Statens Vegvesen, Eggedal Utmarkslag og de nærmeste naboene. Det var også et ønske om å legge ei tomt på motsatt side av Istjern veien. Dette området er innenfor aktsomhetsområde for skred, og må i tilfelle vurderes nærmere før det kan reguleres til tomt. Hjemmelshavere på bnr 30,31,107 og 108 og administrasjonen ble enige om etter befaring, at denne tomte kuttet ut.

Vurdering:

Det har kommet to svar på minihøringen. Det er fra;



Fylkesmannen i Buskerud

De mener at kommunen har foretatt en revidering av området med endringer som er mer forenelig med stortingsmelding «Natur for livet». Videre har kommunen beskrevet hvordan åsene i bakkant vil hindre en silhuettvirkning. De mener tomtenes plassering vil kunne bli synlig nedover i planområdet og ber kommunen vurdere landskapsinnvirkningen for tomtene.

Vurdering

Tomtene vil kunne sees fra del av planområdet, men i mindre grad enn mange andre tomter i nærheten. Det er et skogkledd område mot sør som vil hindre en del innsyn. Dessuten ligger Nordnatten og Tempelnatten i bakkant og hindrer silhuettvirkning. Siden planområdet ligger nær «høyfjellet» og veien innover til Istjern hvor mange går på tur, vil de fleste se hyttene fra nordsiden og det er ikke naturlig å gå på tur i framkant av de nye tomtene.

Øistein Skyberg

Han eier TB4 rett sør for nye tomter. Han kommenterer at TB97 vil stenge for fri ferdsel til Istjern og skiløypa som i dag går over TB97. Han skriver også at dette er diskutert med hjemmelshavere på bnr 30,31,107 og 108 og at de har funnet en alternativ trasse. Han har derfor ingen ytterligere kommentarer til reguleringsplanen.

Vurdering

Dette regnes som en privatrettslig avtale som kommunen ikke blander seg bort i, men det er bra at alternativ trase' er funnet slik at det ikke går ut over friluftslivet.

Eierne av Gnr 145 Bnr 30,31,107 og 108 ønsket flere tomter innenfor sitt areal samt vei til Gnr 145 Bnr 31. I første høring var det tegnet inn vei og tomter, men dette hadde Fylkesmannen i Buskerud innsigelser til. De mente det var et åpent og sårbart område som er lett synlig fra store områder. Sigdal kommune fjernet derfor veien og tomtene for å få planen godkjent. Det har vært mange befaringer i området og Sigdal kommune mener det kan forsvares å legge inn vei og tre tomter innenfor planområdet. Tomtene som nå er tegna inn er lagt utenom myra og veien lagt slik at den skal gå på det tørreste partiet inn mot Gnr 145 Bnr 31. Det er også tegna inn vei til feste nummer 9 da ny inntegna vei vil gå ca. 25 meter fra byggegrensa og her er det tørt og forholdsvis flatt.

Det er lagt stor vekt på at det kun skal være en kryssing av skiløype. Vei til Gnr 145 Bnr 30 er derfor flytta litt nordover slik at den samme avkjøringa skal kunne brukes til alle tomtene. Veien krysser skiløypa på et flatt og oversiktlig sted. Veien sørfra er fjernet og går kun til TB4 og TB4B. Det er i tillegg lagt inn en rekkefølgebestemmelse om at det skal inngås avtale om framføring av skiløype over gnr 145 bnr 30 før nye tomter kan fradeles og vei og tomter bebygges.

Hele reguleringsplanen for Søre Teigelia hyttfelt vedtas nå under ett, men endringen skjer kun i nordøstre del av kartet (planområdet) og § 4.13 som omhandler rekkefølgebestemmelsen for skiløype forbi bnr 30.