

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1860

## GNR 167 BNR 15 REGULERINGSPLAN BERGHEIM HYTTETUN

---

Saksbehandler: Rita Khatib	Arkiv: GNR 167/15
<b>Saknr.: Utvalg</b> 34/17 Hovedutvalget for næring og drift	<b>Møtedato</b> 16.03.2017

---

### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11 og legger reguleringsplan for Bergheim hyttetun gnr 167 bnr 15 med planid. 2016003 ut til offentlig ettersyn.

### Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 16.03.2017 sak 34/17

#### Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemming vedtatt.

### Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12-10 og 12-11 og legger reguleringsplan for Bergheim hyttetun gnr 167 bnr 15 med planid. 2016003 ut til offentlig ettersyn.

**Saken avgjøres av:** Hovedutvalget for næring og drift

#### Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Forslag til bestemmelser datert 27.12.2016
- Forslag til reguleringskart datert 21.12.2016
- Planbeskrivelse datert 27.12.2016
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) datert 10.02.2017
- Oversiktskart - kommuneplan

### Saksutredning

#### Konklusjon:

**Forslag til reguleringsplan for Bergheim hyttetun legges ut til offentlig ettersyn.**

#### Bakgrunn:

Grunneier er Hans Espeward. Planforslaget fremmes av Kongsberg Prosjektservice v/Marit Kleivedalen på vegne av grunneier. Planområdet ligger ca. 50 meter øst for FV 287 ved Bergshamrane og ca. 2,5 km nord for Haglebu. Planområdet utgjør 4,5 daa. Innenfor

planområdet er det i dag en bebygd tomt. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for inntil 3 nye tomter til frittliggende fritidsbebyggelse med adkomstvei.

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

Planområdet ligger i kommuneplan der det er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-område.

### **Vurdering:**

Hoveddelen av planområdet består av flat og tørr slette som faller av litt mot øst og vest. Det befinner seg bekkeløp på begge sider av planområdet.

Innenfor planområdet er det i dag en bebygd tomt. Formålet med revideringen er å legge inn 3 nye tomter til frittliggende fritidsbebyggelse med adkomstvei. For Sigdal kommune er fritidsboliger et satsingsområde. En er opptatt av at områder som allerede er tatt i bruk blir utvikla.

Det er ingen løyper innenfor planområdet i sti og løypeplanen.

Eksisterende hytte ligger innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. De tre nye tomtene ligger i området avsatt til LNF. Det er mye infrastruktur i område med vei på tre kanter da den ene veien er Fv. 287 og derfor føles det som et byggeområde slik det fremstår i dag. Området er ikke et naturlig sted å gå på tur og det ligger midt i et hytteområde, vi har derfor gitt som forslag å legge planene ut til offentlig ettersyn.

### 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. Ut fra hva som er kjent av dokumentasjon i området foreligger det ikke registreringer slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirket. Sør for bebygd tomt er det tett vier- og einerkratt. Ellers består området av enkelte større og mindre grantrær. Det er foretatt en enkel ROS-analyse for planområdet. Det er foretatt søk i NVE Atlas der det kommer frem at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og flomfare. Det er i den forbindelse utarbeidet en rapport om flom- og skredfarevurdering for området «Skred- og flomfarevurdering av 16.12.16». Den skredfaglige vurderingen er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene for ny bebyggelse i planområdet.

Vassdraget Flenta renner på østsiden av planområdet. Flenta renner ut i Simoa som er et vernet vassdrag. I eiendomsgrensa i vest er det et søkk i terrenget hvor det tidvis samler seg vann etter nedbør. Mellom Flenta og dette søkket er det en mindre rygg som skiller Flenta og planområde. Eksisterende fritidsbebyggelsen i nærområdet ligger betydelig nærmere vassdraget enn foreslåtte nye tomter.

Det er kommet inn merknader til planforslaget. Forslagstiller har kommentert merknadene i planbeskrivelsen. Administrasjonen kommenterer ikke disse merknadene utover hva vi selv mener bør komme frem. Når det gjelder tilkobling til vann og avløp, skal det løses ved at nye fritidsboliger skal knyttes HAGAS (Haglebu Vann- og Avløpselskap). Fylkeskommunen ber om at teksten «*Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.*» blir en del av det endelige vedtaket etter offentlig ettersyn.

Utnyttelsesgraden og byggehøyder er vurdert og foreslått ut ifra tomtenes beliggenhet og topografi. Den bebygde tomten er den største tomten i planområdet, og har derfor en utnyttelse som er større enn de tre nye tomtene.

Adkomst til området er fra Fv. 287 ved Bergshamrane som fører til en parkeringsplass som ligger nord for planområdet.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplan for Bergheim hyttetun legges ut til offentlig ettersyn.