

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1860

**GNR 167 BNR 15
REGULERINGSPLAN BERGHEIM HYTTETUN**

Saksbehandler: Rita Khatib	Arkiv: GNR 167/15
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
72/17 Hovedutvalget for næring og drift	31.08.2017
65/17 Kommunestyret	21.09.2017

Innstilling:

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Bergheim hyttetun på gnr 167 bnr 15 og planid 2016003, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 02.06.2017. Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2.ledd.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 31.08.2017 sak 72/17

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 Bergheim hyttetun på gnr 167 bnr 15 og planid 2016003, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 02.06.2017. Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2.ledd.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.09.2017 sak 65/17

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drift sitt forslag til vedtak.

Forslag om endring i tekst i vedlegg 3, § 3.1 i rekkefølgebestemmelser:

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, før det gis tillatelse til tiltak etter pl.b.l. §20-1.

Votering:

Forslag til vedtak med endring i tekst ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egegodkjenner reguleringsplan Bergheim hyttetun på gnr 167 bnr 15 og planid 2016003, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 02.06.2017. Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredet kulturminner, må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2.ledd.

Tekst i vedlegg 3 endres;

§ 3.1 i rekkefølgebestemmelser:

Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak om saken, før det gis tillatelse til tiltak etter pl.b.l. §20-1.

Utredning:

Saken avgjøres av: Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Plankart datert 02.06.2017
- Bestemmelser datert 02.06.2017
- Planbeskrivelse datert 27.12.2016
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) datert 10.02.2017
- Flom og skredvurdering datert 25.05.2017

Saksutredning

Konklusjon:

NVE hadde merknader til planen når den var ute på offentlig ettersyn. Det er gjort endringer i bestemmelser og plankart og NVE har ikke lenger merknad. Det er ingen naboer som har merknad til planen. Planen kan derfor egegodkjennes.

Bakgrunn:

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

Vurdering:

Reguleringsplan har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 06.04.2017 – 25.05.2017. Det kom inn 3 innspill til planen. Alle innspillene er fra offentlige instanser.

Buskerud fylkeskommune mener at planområdet ligger like nedenfor og utenfor det store

reguleringsplanområdet Berghammerslie. Potensiale for automatisk fredet kulturminne ikke er spesielt stort innenfor planområdet, siden det verken er enkeltliggende eller større sammenhengende områder med kulturminner i området omkring Bergheim hyttetun.

Direktoratet for mineralforvaltning

Planen berører ikke registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader.

Norges vassdrags- og energidirektorat

I plankartet er det tegnet inn hensynssone-flomfare og det er bestemmelser om at det etableres en mindre voll mellom parkeringsplass og eiendomsgrensen i nord for å sikre at området ikke blir utsatt for flom. NVE ønsker at det settes krav om byggehøyde for den nye bebyggelsen. Den beste måten å ivareta sikkerhet mot flom på er å legge ny bebyggelse høyere enn nivået for 200-årsflommen med klimafaktor.

Utbredelse av 200-årsflom med klimatillegg er vist i rapport fra Skred AS. NVE mener at utbredelsen ikke stemmer overens med hensynssonen i planen.

Administrasjonens vurdering;

Plankartet er revidert med hensyn til hensynssonen i planen. Hensynssonen stemmer nå overens med utbredelse av 200-årsflom med klimatillegg som er vist i rapport fra Skred AS.

Det er tatt med ny bestemmelse under §4.3 *Utforming av bygg og anlegg* der det settes krav til at ny bebyggelse heves 15 cm i forhold til eksisterende terreng, terrenget planeres med fall fra bygningen. Flom- og skredvurdering er også revidert med anbefalte byggehøyder.

NVE viser til endringer som er gjort i epost datert 02.06.2017 og har ingen ytterligere merknader til planen.

Fylkesmannen i Buskerud

De har ingen merknader til planen.

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 bebyggelse 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 25.05.2017». Den skredfaglige vurderingen er ivare tatt i reguleringsbestemmelsene for ny bebyggelse i planområdet. Eksisterende hytte ligger innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. De tre nye tomtene ligger i området avsatt til LNFR. 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.

Når det gjelder tilkobling til vann og avløp, skal det løses ved at nye fritidsboliger skal knyttes HAGAS (Haglebu Vann- og Avløpsselskap).

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplan Bergheim hyttetun vedtas.