



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/3414

GNR 160 BNR 175 REGULERINGSPLAN SPRINGHAUG

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 160/175
Saknr.:	Utvalg	Møtedato
10/19	Hovedutvalget for næring og drift	24.01.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Springhaug på gnr 160/175 med planID 2017003 ut på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 24.01.2019 sak 10/19

Behandling:

Svein Jakob Hollerud (Sp) fremmet følgende forslag:

Det foretas en endring av bestemmelsene §1, pkt 1.1, under *Gjerder, flaggstenger, portaler m.v.* ; Bestemmelser om tillatelse til å gjerde inn deler av tomta strykes. Bestemmelsen erstattes med *Gjerding ikke tillatt.*

Fellesforslag:

Det settes inn et nytt punkt i bestemmelsene til planen; *Det opplyses om at det er beiterett i planområdet.*

Rådmannens forslag til vedtak med tillegg ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Springhaug på gnr 160/175 med planID 2017003 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det foretas en endring av bestemmelsene §1, pkt 1.1, under *Gjerder, flaggstenger, portaler m.v.* ; Bestemmelser om tillatelse til å gjerde inn deler av tomta strykes. Bestemmelsen erstattes med *Gjerding ikke tillatt.*

Det settes inn et nytt punkt i bestemmelsene til planen; *Det opplyses om at det er beiterett i planområdet.*

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 05.12.18
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 26.11.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 26.11.18
- Vedlegg 5 – ROS-analyse
- Vedlegg 6 - Vurdering restkapasitet VA
- Vedlegg 7 – Temakart vann og avløp

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Springhaug vurderes godt nok utredet til at administrasjonen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.

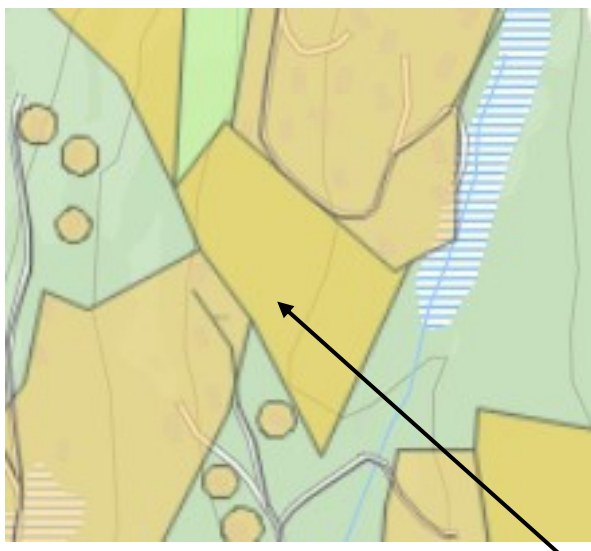
Bakgrunn

Hallingkonsult a.s har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver Springhaug hyttefelt DA v/grunneiere Gunbjørn Vidvei og Knut Helge Aalien. Området ligger nord for Skaresetran med avkjøring fra Fv 287 ved Flatin. Reguleringsplan erstatter del av reguleringsplanen Springhaug og Hamregrenda med planID 2003001 vedtatt 20.03.2003. Del av Springhaug og Hamregrenda som erstattes er regulert til LNF i gjeldende plan, men området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen som ble vedtatt 22.03.2018. Formålet med planen er å legge til rette for 10 nye hytter med høy standard. Planområdet utgjør omtrent 19 daa.

Det ble varslet oppstart av planen i april 2018 med brev til grunneiere og andre rettighetshavere og annonse i Bygdeposten. Forslagstiller har mottatt innspill fra offentlige instanser og fra to private til planen. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen.



Gjeldende reguleringsplan



Gjeldende kommuneplan med byggeområde

Vurdering

Det er vurdert at en ikke trenger å utarbeide KU da formålet samsvarer med overordna plan og virkningen er tilfredsstillende beskrevet.

Adkomst

Adkomsten til området er fra Fv 287 ved Flatin innover Sandvasseterveien og videre mot Skareseter.

Vann og avløp

Det er et eksisterende renseanlegg beregnet for 30 hytter i nærheten. Der er det 20 hytter tilkoblet, og de har fått Biovac til å gjøre en vurdering på gjenstående kapasitet. Den er beregnet å være 10 hytter. Det er avsatt areal i planen til områder for vannforsyning og lagt inn et krav i planen om at drikkevannet skal være godkjent før det gis tillatelse til bygging av den enkelte tomt. Det ligger ved et temakart for vann og avløp.

Byggehøyder og utnyttelse

Formålet med planen er å regulere inn nye tomter til fritidsbebyggelse med infrastruktur. Det er foreslått en utnyttelse på 236 kvm BYA pr tomt inklusiv 36 kvm BYA til parkering. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA og største tilleggsbygg på maksimalt 50 kvm BYA. Det er satt en grense på to bygg pr tomt. De ønsker derfor at anneks kan ha en BYA på maks 50 kvm slik at dette bygget evt. også kan dekke behovet for bod. I kommuneplanen er det satt grense for at anneks kan være maksimalt 30 BRA, og at det totalt kan bygges inntil 300 kvm BYA pr. tomt. Dersom en hytteeier bygger fritidsbolig på 150 kvm BYA, anneks på 50 kvm BYA og parkeringsareal på 36 kvm BYA, vil utnyttelsen komme langt under det som er grensa i kommuneplanen på 300 kvm BYA med parkering.

Fritidsboligene kan ha maksimal tillatt mønehøyde på 6,1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Uthus, anneks og garasje kan maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Det åpnes ikke for hytter med oppstue/tverrloft.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøområder innenfor planområdet.

Naturverdier

Planområdet stiger fra vest mot øst og strekker seg fra ca. 940 moh til 960 moh. Det er ikke foreslått tomter til fritidsbebyggelse på området lengst mot øst. Området er avsatt til friluftsmål. Skogen er

blandingsskog hovedsakelig bjørk med innslag av gran. Nord og øst for planområdet ligger et omfattende skiløypenett som er del av hovedløypenettet mellom Haglebu og Tempelseter. Det går en sti øst i planområdet. Den er markert med hensynssone i plankartet slik at den sikres videre. Den utgjør en viktig korridor for adkomst til fjellet. Det går blant annet en fin merket sti til Drotninggutunatten og Holmvassnatten. Det går ingen vassdrag gjennom planområdet, og det er derfor ingen fare for flom, men det forutsettes at overflatevann ledes ut av området på en tilfredsstillende måte.

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.

Det er ikke funnet registreringer i MIS- registeret for dette området. Heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av mål satt i naturmangfoldloven §§ 8-12 og konkluderer med at planen vurderes og ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse for området. Den konkluderer med at det ut i fra tilgjengelig kunnskap ikke er avdekket forhold som tilsier at reguleringsplanen kan forårsake endringer som kan medføre en uakseptabel risiko for menneske, miljø eller materiell.

Merknader

Planlegger har mottatt totalt 5 merknader til planforslaget. De er fra Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud Fylkeskommune, Mattilsynet og 2 private. Disse merknadene er svart ut i planbeskrivelsen.

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