



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 143/39 - Endring av reguleringsplan Torebråten og Bleikemyrstykket

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
42/22	Hovedutvalget for næring og drift	25.05.2022

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §12-14 og vedtar endring av reguleringsplan Torebråten og Bleikemyrstykket på gnr. 143/39 med planID 2014001. Endringen består i at adkomstvei til T36, T37, gnr. 143/39/9 og gnr. 143/165 endres samt at T37 flyttes og at tomt T36 justeres. Bestemmelsene endres ikke.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §12-14 og vedtar endring av reguleringsplan Torebråten og Bleikemyrstykket på Gnr. 143/39 med planID 2014001. Endringen består i at adkomstvei til T36, T37, Gnr. 143/39/9 og Gnr. 143/165 endres samt at T37 flyttes og at tomt T36 justeres. Bestemmelsene endres ikke.

Vedlegg:

- Gjeldende plankart vedtatt 22.02.17

Sammendrag:

Det er søkt om endring av reguleringsplan Torebråten og Bleikemyrstykket. Endringene går på å justere plassering og størrelse på et par tomter og endre adkomstvei til 3 tomter. Noen naboer har kommet med

innspill til endringen. Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune ber kommunen vurdere eventuell landskapsvirkning endringene kan gi. Merknadene er kommentert under.

Saksopplysninger:

Lars Harald Larsen har søkt om endring av reguleringsplan Torebråten og Bleikemyrstykket med planID 2014001 på Gnr. 143/39.

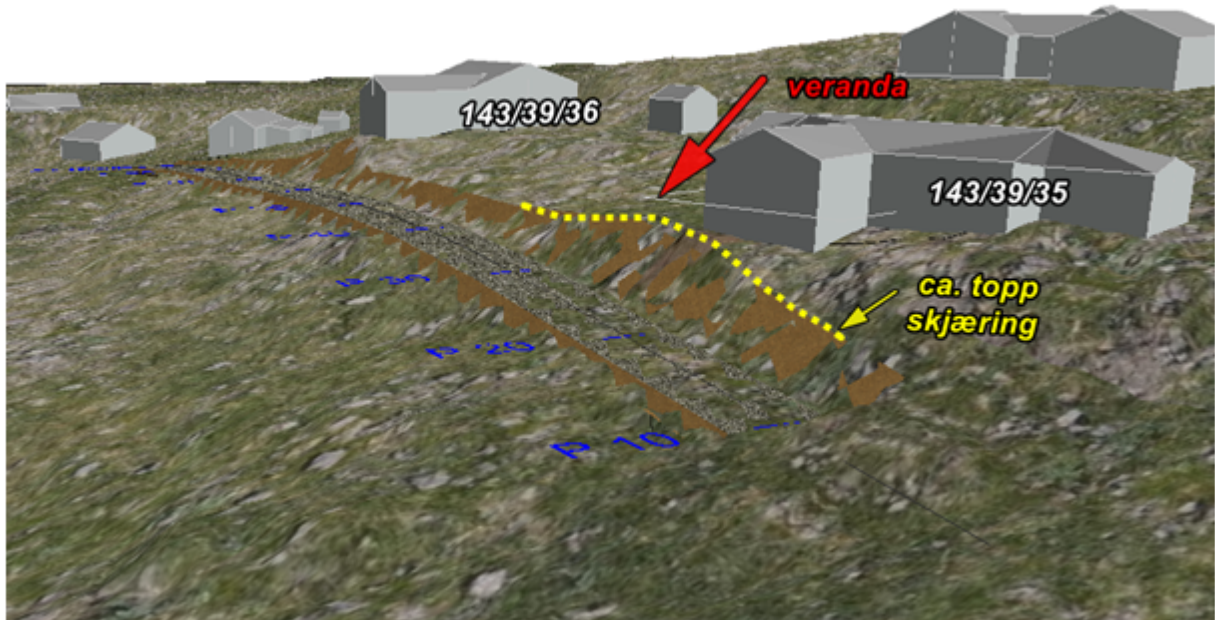
Søknaden dreier seg om å endre adkomstvei til noen tomter samt å justere plasseringen av tomt og endre størrelsen på ei tomt. Området hvor endringen er tenkt er avsatt som byggeområde i gjeldende reguleringsplan. Se utsnitt av reguleringskart under.



Endringen vurderes å i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Spesielt siden hele området er avsatt til byggeområde i gjeldende reguleringsplan. Endringen vurderes derfor til å falle inn under PBL§12-14, 2.ledd, det vil si en enklere behandling (tidligere mindre endring).

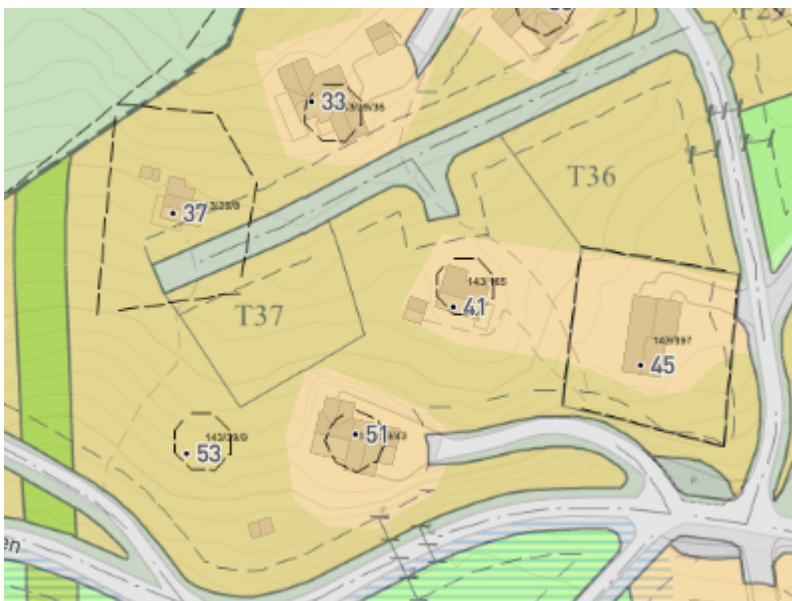
Begrunnelsen for å søke om endring er at adkomstvei til tomt T36, T37 samt Gnr. 143/165 og Gnr. 143/39/8 blir liggende svært nær inntil to hytter som er bygget på nordsiden av veien og helt inntil

verandaen på den ene hytta. Det er laget en illustrasjon som viser hvordan dette vil bli med tanke på skjæring på oversida av vegen.

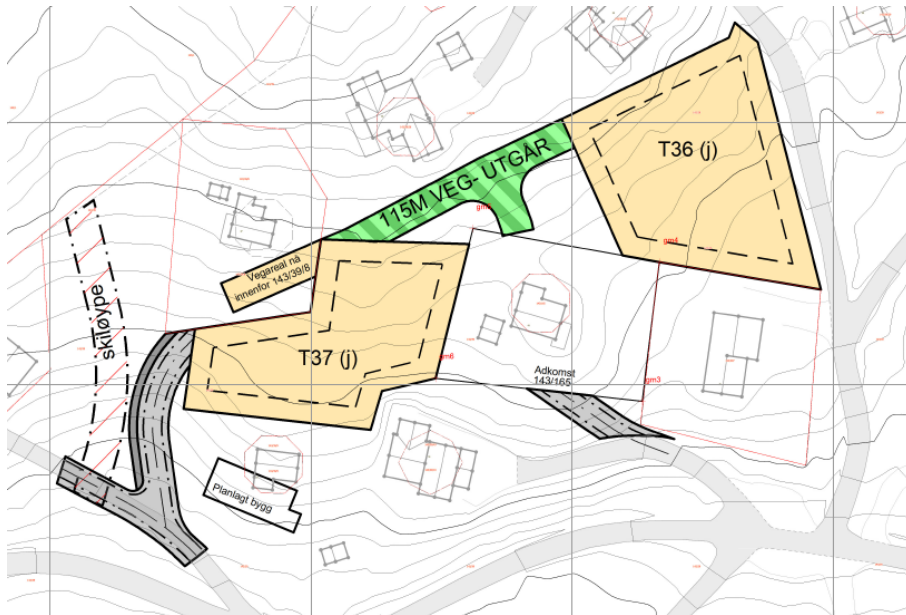


Stabiliteten for eksisterende bygg kan også bli utfordra.

I tillegg viser det seg etter oppmåling på eksisterende festetomt 143/39/8 (nord for og i enden av regulert veg) som hadde en skylddelingsforretning fra tidligere, at vegen som ligger i reguleringsplan går over eiendom Gnr. 143/39/8. Den går også litt inn på tomt T37. Se utsnitt av planområdet under med inntegna grenser. Flere av tomtene mangler innmåling, men noen av disse er punktfester.



Søknaden består i at vegen til T37 fjernes, at T36 og T37 justeres og at veg til tomtene tegnes inn sørfra. Skiløypa som ligger mot vest er ei intern skiløype og ikke hovedskiløype. Se illustrasjon under for ønsket endring.



Reguleringsbestemmelsene skal ikke endres.

Vurdering:

Saken er nabovarslet til de nærmeste naboene og har vært på høring til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Merknadene er som følger:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

De skriver at den nye vegtraseen foreslås i et skrånende terreng som ved etablering kan medføre større terrenginngrep som blir eksponert i landskapet, og at det hadde vært en fordel om det hadde vært laget en terrengprofil som illustrerte endringens konsekvens for landskapet. De skriver videre at området er kartlagt som svært viktig friluftsområde, og at de forutsetter at flyttingen av veien ikke fører til dårligere forhold for friluftinteressene og til tilgrensende sti og løype.

Administrasjonens kommentar

Det er snakk om en vei på ca. 30 meter i et område med eksisterende hytter og noen få ubebygde tomter. Det er ei lisode med slakt stigende terreng videre oppover. Vi kan ikke se at vei her vil ligge eksponert i terrenget. Fritidsbolig på Gnr. 143/39/9 vil dekke for mye av veien. Vei til T37 vil bli bratt, men siden det kun er en stikkvei til ei hytte tror vi ikke det vil by på problemer. Veien er kort, og det blir oversiktlig. Hele området er avsatt som byggeområde i reguleringsplanen. Sigdal er stort i utstrekning. Ved friluftskartleggingen ble alle områder rundt hytteområdene satt som svært viktige i og med at det var hytter med potensielle «brukere» av terrenget. En hadde ikke kapasitet til å gå nærmere inn på områdene i detalj. Det går ei skiløype vest for veien, men den blir ikke berørt og er starten på ei internløype. Det går også sti til Gnr. 143/39/8 i området. Eiere og brukere av hytta står fritt til å benytte en eventuell vei som gangadkomst til hytta. De er ikke interessert i veg adkomst.

Viken fylkeskommune

De har ingen spesielle merknader for sine fagområder, annet enn at de ser at det er et hellende terreng og ber kommunen vurdere virkningen på terreng av ny løsning kontra regulert løsning.

Administrasjonens kommentar

Nytt forslag til veg blir omtrent halvparten så lang som det som ligger i gjeldende reguleringsplan. Det er en stor fordel for naturen i området. Regulert veg har også ei bratt kneik nord for tomt T36. Vi mener ut ifra et helhetsbilde at ny vegtrase blir bedre enn slik den opprinnelig er regulert. Se også kommentarer under innspill fra Statsforvalteren.

Geir Dalen

Han er positiv til utbygging og planene i området, men skriver at tiltaket ikke må gå ut over hans adkomstvei. Han kommer med bemerkninger for å få et ryddig forhold til bruk av felles adkomstvei.

Administrasjonens kommentar

Hans merknad tar opp privatrettslige forhold.

Karina Udland

Hun skriver at hun ikke ønsker vei over sin tomt. Hun ber om at ny tilgang til hytta hennes etableres i forbindelse med utbyggingen, og at rettigheter tinglyses. Tilgang til tomte hennes via løypenettet er kun aktuelt når løypa er preparert vinterstid. Det er ikke sti i løypenettet som kan benyttes på sommeren.

Administrasjonens kommentar

Grunneier og søker av endringen skriver i sin kommentar at Karina Udland kan benytte allemannsretten som alle har og gå på den nye veien når den er ferdig. Administrasjonen blander seg ikke bort i privatrettslige ting, men er enig i at allemannsretten gir mulighet for å benytte vegen som gangadkomst til hytta. Dersom Udland har en tinglyst adkomstrett går vi ut i fra at den fortsatt vil gjelde.

Bjørn Georg Hillestad

Han skriver at foreslått endring er identisk med hans forslag når reguleringsplanen var på høring. Han mener alle parter bør være fornøyd med denne endringen.

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 gjort søk i tilgjengelige databaser med tanke på naturverdier og biologisk mangfold, men det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter verken av rødlistearter eller fremmedlistearter som vil påvirke planen. Det er heller ingen ras/skredfare i henhold til NVEs kartløsning.

Konklusjon:

Administrasjonen mener at endringen bør godkjennes. Dersom endringen vedtas, legges endringen inn i den digitale planbasen/planregisteret til kommunen.

