



Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 19.07.2017
Arkiv : L12
Saksmappe : 2016/1311
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttbehandling av reguleringsplan ID2016009 Liverud - Roe

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	24.08.2017	64/17

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe på eiendom gnr. 169, bnr. 6.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan Liverud - Roe ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved delegert vedtak 380/17 den 28.03.17. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS v/Ingvild J. Jokstad på vegne av grunneier Helge Karlsen og tiltakshaver Sverre Heimdal.

Planområdet ligger på Roe i Nore mot grensen til Rollag kommune, i en høyde på ca. 830 meter over havet. Området preges av furu og fjellbjørkeskog. Innenfor planområdet ligger det én eksisterende hytte. Det planlegges tre nye hyttetomter.

Planforslaget overlapper deler av gjeldende disposisjonsplan ID1972102 Myrann - Roe Seter.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal vest vedtatt 26.10.15. Hele planområdet ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan Nore og Uvdal vest og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget innebærer regulering av tre nye tomter samt innregulering av to eksisterende tomter. Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt

utnytting av tomten med et bebygd areal (BYA) på inntil 210 m². Hovedbygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Det kan oppføres inntil to bygninger som uthus/anneks på inntil 30 m² BYA innenfor totalarealets begrensning på 210 m². Dette arealet skal inkludere 36 m² til parkering. Det er ikke tillatt med garasje.

I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng for hovedhytte og 5 meter for uthus/anneks med en takvinkel mellom 22 og 34 grader. Fritidsboligenes størrelse og form skal tilpasses terrenget. Der det er bratt bør bl.a. underetasje benyttes.

Området ble kulturminneregistrert i 2010 uten funn av automatiske freda kulturminner. Fylkeskommunen krever ingen ny registrering av området.

Området er vurdert med hensyn til risiko og sårbarhet. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema.

Området har adkomst med helårsvei fra sør via Vegglijfjell og sommerbilvei fra nord fra Nore.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Området er pr i dag ikke utbygd med strøm. Det er i midlertid lagt trekkerør i adkomstveien for mulig fremføring av strøm den dagen dette blir aktuelt. Reguleringsbestemmelsene angir at det er tillatt med innlagt vann iht. VA-plan og gitte utslippstillatelse for fellesløsninger. Frem til fellesløsninger blir initiert, legges det opp til egne sanitærløsninger som ikke vil krever innlagt vann og utslippstillatelse.

Planområdet ligger i et relativt skjermet område, men det anses som et attraktivt friluftsområde både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløyper i nærområdet, disse er en del av løypesystemet på Roe og Vegglijfjell. Det er ingen stier eller løyper innenfor det regulerte planområdet. Området er kategorisert som nærturterreng verdsatt som viktig i kommunens friluftslivskartlegging.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart 23.03.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Innen høringsfristen 19.06.17 ble det mottatt 3 uttalelser:

Buskerud Fylkeskommune brev av 16.06.17

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner i reguleringsområdet, og har derfor ingen merknader.

Fylkesmannen i Buskerud brev av 02.06.17

Fylkesmannen bemerker at plankartet ikke er utarbeidet i tråd med Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1, 1.1.2 generelt om plankartet punkt. 4. Det er her henvist til at basiskart ikke skal bestå av ortofoto. Vi ber kommunen endre dette før vedtak. Fylkesmannen har ingen øvrige merknader.

Mattilsynet brev av 18.04.17

VA-planen må omfatte alle hytter innenfor planområdet. VA-planen bør være datert.

Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen med hensyn på løsninger for vann og løsninger for avløp som er akseptert innen planområdet. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nye boringer og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.

Planlegger har endret plankart og planbestemmelsene i tråd med innkomne uttalelser.

Planbeskrivelsen og plankart er datert 10.03.17. Planbestemmelsene er datert 03.07.17. Plankart for VA er datert 10.03.17.

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan Liverud - Roe legges frem for vedtak i hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Planforslaget innebærer regulering av tre nye tomter.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

De nye tomtene ligger langs eksisterende vei, de ligger på en rekke, men vurderes samtidig å være godt landskapstilpasset. Snittet som er vist i planbeskrivelsen viser hvordan hyttene på disse tomtene vil ligge i forhold til hverandre med hensyn til terrenget.

Området er undersøkt i Miljødirektoratets sitt miljøstatuskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe.
2. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe medfører at deler av disposisjonsplan ID1972102 Myrann - Roe Seter oppheves.
3. Planbeskrivelsen og plankart er datert 10.03.17. Planbestemmelsene er datert 03.07.17. Plankart for VA er datert 10.03.17.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.08.2017:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.08.2017:

4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe.
5. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016009 Liverud - Roe medfører at deler av disposisjonsplan ID1972102 Myrann - Roe Seter oppheves.
6. Planbeskrivelsen og plankart er datert 10.03.17. Planbestemmelsene er datert 03.07.17. Plankart for VA er datert 10.03.17.

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser 03.07.17
- 2 Plankart Liverud 10.03.17
- 3 Planbeskrivelse revidert 10.03.17
- 4 Plankart VA 10.03.17