



Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 18.09.2018
Arkiv : L12
Saksmappe : 2016/711
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttbehandling- reguleringsplan ID2016002 Sundbolien

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	11.10.2018	40/18

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016002 Sundbolien på eiendom gnr. 127, bnr. 1.

Fakta:

Planforslaget er utarbeidet av sivilarkitekt Øystein Landsgård på vegne av grunneier Terje Erik Loftsgård. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse og en ny boligtomt på eiendommen.

Planforslaget er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3, fremmet av privat tiltakshaver, med hjemmel i samme paragraf (2. avsnitt). Planforslaget er utarbeidet av fagkyndige; jf krav i samme paragrafs 4. avsnitt.

Planområdet ligger på østsiden av Tunhovdfjorden langs Fv 120, i en høyde på ca 770 meter over havet. Området preges av furuskog med innslag av andre treslag. Innenfor planområdet ligger det fire eksisterende hytter og en ubebygde tomt. Det planlegges 25 nye hyttetomter og en ny boligtomt.

Planforslaget overlapper deler av gjeldende reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden Del 2- Nord.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 13.04.15. Hele planområdet ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Det er lagt inn forslag om en boligtomt i planen, hvor grunneier ønsker å bygge egen bolig.

Utnyttelse til bolig er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel for området. Begrunnelsen for likevel å medta en boligtomt er nåværende eiers ønske om å ha en bolig på eiendommen for å drifte hytteområdet også etter at sønnen har overtatt gården. Selv om det er lagt inn en boligtomt til eier sitt bruk vurderes planforslaget å være i tråd med kommunedelplan Nore og Uvdal vest, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for nye tomter på eiendommen. Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnytting av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 210 m². Hovedbygning skal ikke overstige 150m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Det kan oppføres en bygning som uthus/ anneks/ garasje på inntil 20 m² BYA. For tomtene 10, 29 – 33 kan det settes opp inntil 4 bygninger pr. tomt. Areal på hovedbygning skal ikke overstige 200 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/ anneks/ garasje på inntil 20 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 260 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

Fritidsboliger kan ha en mønehøyde på inntil 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng og uthus/ anneks kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter. Takvinkel skal være mellom 22 og 33 grader. Fritidsboligenes størrelse og form skal tilpasses terrenget. Der det er bratt bør bl.a. underetasje benyttes.

På planlagt boligtomt kan det settes opp en boenhet med inntil 4 bygninger. Areal på hovedbygning skal ikke overstige 200 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/ anneks/ garasje på inntil 44 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 280 m² BYA på tomte inkl. 36 m² til utendørs parkering. Hovedbygning kan ha mønehøyde på inntil 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, tilleggsbygning 5,0m over gjennomsnittlig planert terreng. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5m over opprinnelig terreng.

Området ble kulturminneregistret i 2016 uten funn av automatiske freda kulturminner.

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

Det er opparbeidet vei til eksisterende fritidsboliger. Avkjøringen til nordre del av feltet er også hovedavkjøringen til gården Sundbolien. Denne avkjøringen skal omlegges slik at siktforholdene ivaretas. Søndre avkjørsel har lav standard og det planlegges å etablere en ny felles avkjøring fra Fv. 120 for det søndre feltet. Eksisterende avkjørsel skal stenges. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Adkomstveg er regulert til 8 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Planlegger beskriver videre at veiens stigningsforhold og utforming er akseptabel i henhold til universell utforming.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Eksisterende fritidsboliger har i dag ikke innlagt vann. Det legges i plan til rette for høy standard med strøm, vann og avløp for

alle fritidsboliger. Vann skaffes gjennom grunnboring. Det etableres felles vannforsyningsanlegg for fritidsboligene fordelt på nordre og søndre felt. Utslipp av avløpsvann vil føres til felles renseanlegg for søndre feltet. For tomtene i nordre delen av feltet legges det opp til enkeltanlegg på avløp. Fellesanleggene for VA er sikret i planen gjennom rekkefølgebestemmelser.

Det er i dag ingen etablerte stier eller skiløyper innenfor planområdet. Det jobbes med å få til en felles skiløype i skogsterrenget ovenfor byggeområde helt bort til Langedrag. Denne fremtidige skiløypen er medtatt i kommunens sti og løypeplan. Området er kategorisert som stort turområde med tilrettelegging verdsatt som svært viktig i kommunens friluftslivskartlegging.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart 18.09.2018. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Reguleringsplan ID2016002 Sundbolien ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn ved delegert vedtak nr. 999/17 den 13.10.2017. Til det offentlige ettersynet fremkom det at to av hytteeierne innenfor planområdet ikke var direkte og tilstrekkelig varslet om oppstart av planarbeidet av planlegger/ grunneier. Planlegger varslet hytteeierne i tråd med pbl. §12-8 i plan og bygningsloven og plansaken ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i delegert vedtak nr. 350/18 den 04.07.2018.

Innen høringsfristen 31.08.2018 ble det mottatt 6 uttalelser:

Statens Vegvesen, brev av 13.07.18:

«Vi viser til vårt brev datert 13.12.2017 hvor vi har kommentert planforslaget i tre punkter. Vi registrerer at merknader om atkomst og plangrensa (punkt 1 og 3) er ivarettatt i det nye planforslaget. Vi har ikke fått tilsendt tekniske tegninger av atkomstveg med Fv. 120 for uttalelse. Vi vil minne at for alle tiltak som berører fylkesvegen kreves det utarbeidet byggeplaner til godkjenning, og det må inngås gjennomføringsavtale for kvalitetskontroll og driftsoppfølging i byggeperioden. Vi er fortsatt negative til regulering av boligformål her (ikke dokumentert skoleveg/ kollektivtilbud m.m. for foreslått boligtomt). Vi viser til ovennevnte forhold som vi forutsetter at det tas hensyn til i videre arbeid med planen.»

Karl Erik Kolstad, epost av 08.08.18:

«1. Bruk av eksisterende gårdsvei til Sundbolien.

Det fremkommer av Planforslaget at hyttene I byggeområde 49-2 får egen tilkomstvei, og således ikke skal benytte eksisterende gårdsvei til Sundbolien. Det står videre at det kan/vil bli anlagt en løypetrasse mot Langedrag. Spørsmålet er hva som vil skje dersom alle disse hyttene ønsker en lettere adkomst til fjellet. Veien opp til Sundbolien går I dag tvers over min eiendom, og dersom alle disse hyttene skal bruke denne veien vil trafikken øke betydelig. Det er I ferd med å bli montert en bom nede ved hovedveien, hvor eksisterende hytter vil få adgang. Jeg forutsetter at hyttene I byggeområde 49-2 ikke får tilsvarende adgang.

2. Eiendom regulert til boligformål

Det er i planforslaget inkludert en tomt til boligformål. Denne er tenkt benyttet av utbyggers familie. Jeg har ingen innsigelser mot dette. Men det drives I dag relativt aktivt med hundekjøring og det er anlagt en hundegård oppe på garden som til tiden

medfører ganske mye støy. Dersom en tilsvarende hundegård er planlagt på den nye eiendommen vil støyen bli uholdbar. Jeg forutsetter at dette ikke tillates.

3. Motorisert ferdsel

Det siste punktet er kanskje litt på siden I forhold til det konkrete Planforslaget, men jeg tar det med allikevel. De siste årene har motorisert ferdsel over eiendommen min økt betraktelig fra andre kjøretøy enn bil og traktor. Vi snakkeer om "fornøyleskjøring". En god del av denne trafikken skyldes andre enn de som normalt sokner til veien. Jeg frykter at dette problemet kan øke dersom de nye hyttene går til anskaffelse av snøscootere, 4-hjulinger etc. Jeg vet at reglene for bruk av slike kjøretøy er "myket" opp I kommunen. Men det er vel fremdeles visse begrensninger og regler. Jeg forutsetter at disse overholdes.»

NVE, brev av 08.08.18:

«NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger... I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.»

Fylkesmannen i Buskerud, brev av 21.08.18:

«Fylkesmannen viser til våre merknader til offentlig ettersyn av planforslaget datert den 10. desember 2017. Temaene som ble lagt frem av Fylkesmannen er gjennomgått og delvis fulgt opp i planforslaget som er lagt ut til ny høring. Fylkesmannen vil også i denne høring påpeke at det blir vanskelig for kommunen å oppfylle sitt ansvar som forurensningsmyndighet i de løsningene som fremgår av planforslaget. Vi viser til vår tidligere uttalelse om VA-anlegg. Som vi ser det åpner forslaget til bestemmelser fremdeles for at det kan oppføres hytter med separate VA-anlegg før fellesanlegg skal bygges. Med store investeringer i anlegg for den enkelte hytteeier vil det være svært vanskelig å få gjennomført tilknytning til det planlagte fellesanlegg i ettertid. Ordlyden i rekkefølgebestemmelsene i pkt. 10 sikrer ikke at det blir etablert felles VA-anlegg i søndre hyttefelt. Fylkesmannen gir planfaglige anbefalinger om at det i rekkefølgebestemmelsene til planforslaget legges inn at det ikke tillates å etablere egen brønn og separat avløpssystem og at fritidsboligene skal oppfylle krav om tilknytning til fellesanlegg før brukstillatelse. Som i vår tidligere uttalelse vil vi poengtere at reguleringsbestemmelser ikke sikrer de nødvendige privatrettslige avtaler som må til som grunnlag for etablering av et senere felles anlegg.»

Mattilsynet, brev av 27.08.18:

*«Mattilsynet har tidligere gitt merknad til oppstart av planarbeid den 10.08.2015. Vi gav planfaglige anbefalinger om å legge til rette for mest mulig felles løsninger, med god kapasitet og med mulighet for at alle hytter og fastboende i dette feltet blir tilknyttet. Vi etterspurte langsiktige løsninger og bestemmelser i reguleringsplanen, tydelig organisering av drift og ansvar som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav. Vi viser også til vår høringsuttalelse datert 14.12.2017 der vi gav følgende planfaglige råd – forutsetninger: Planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, er tydelig på at alle nye fritidsbolig skal ha innlagt vann og avløp i tråd med VA-planen. Det er avgjørende at VA-planen også er så presis at dette er løsningene som **skal** benyttes og at prosjekteringen skal legge til rette for fellesanlegg på vann som skal benyttes. Detaljprosjektering av anlegg, og kartlegging av kapasitet og kvalitet på vann fra brønnene, skal være gjort **før** byggestart. Registrering av*

*vannforsyninger skal også skje før byggestart. Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser er bindende og at alle nye bygninger skal følge VAplanen med hensyn på løsninger for vann og avløp. 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. For avløp er det gitt bestemmelser om maks antall enkeltanlegg før etablering av fellesanlegg som alle skal knyttes til. På samme vis må en legge en begrensning på mulighet for å etablere separate enkeltforsyninger av drikkevann. Detaljprosjektering av anlegg, og kartlegging av kapasitet og kvalitet på vann fra kilder/brønner, skal være gjort **før** byggestart. Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser er bindende og at alle nye bygninger skal følge VAplanen med hensyn på løsninger for vann og avløp. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nye boringer (drikkevann fra borebrønner/vannposter eller energibrønner) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.»*

Buskerud Fylkeskommune, brev av 04.09.17:

«Arkeologiske kulturminner: Vi viser til vårt brev til varsel av 13.12.2017. Vi kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i planområdet, og har derfor ingen merknader når det kommer til dette. Bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner: Vi viser til vår tidligere uttalelse til varsel om oppstart den 13. desember 2017, og har følgelig ingen merknader til planforslaget.»

Planlegger har sammenfattet de innkomne merknadene i et eget brev og på bakgrunn av disse gjort noen endringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen. Uttalelser til første utlegging til offentlig ettersyn er inntatt i planbeskrivelsen og kommentert av planlegger. Det er gjort tiltak i planen for å imøtekomme merknadene fra hytteeierne. Dette går på blant annet endring av tomtestørrelser og flytting av avløpsanlegg.

Plankart er datert 05.03.18, VA-plan er datert 09.02.18, planbeskrivelsen er datert 06.09.18 og reguleringsbestemmelsene er datert 06.09.18.

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan ID2016002 Sundbolien legges frem for vedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Planforslaget innebærer regulering av 25 nye hyttetomter og en ny boligtomt.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser. Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområder for flom. Planlegger har i planbeskrivelsen redegjort for aktuelle tiltak for å redusere/ eliminere flomfaren. Det er utarbeidet en rekkefølgebestemmelse som skal sikre gjennomføringen av tiltaket. Flomsikringstiltak er søknadspliktig tiltak med krav om ansvarsretter slik at kvaliteten på arbeidet sikres gjennom byggesaken og kompetansekravene som stilles i plan og bygningsloven med forskrifter.

Det er i VA- plan forslag om at det etableres felles vann og avløpsanlegg for søndre delen av feltet. På nordre delen skal det etableres fellesanlegg for vann men det skal etableres enkeltanlegg for avløp. Dette synes å være en akseptabel løsning.

Drikkevannsinteressene ivaretas bl.a gjennom innregulerte hensynssoner og gjennom rekkefølgebestemmelser. Det legges i vann og avløpsplanen opp til overvåkning av avløpsanleggene med prøvetaking av rensset avløpsvann nedstrøms infiltrasjonsbassenget. Gjennomføringen av VA planen sikres gjennom egne rekkefølgekrav. Planlegger har revidert rekkefølgebestemmelsene etter høring til følgende:

«Det kan godkjennes fellesanlegg for vannforsyning og enkeltanlegg for avløp i nordre felt, mens det skal etableres fellesanlegg for VA i søndre felt.

Når felles vannanlegg er etablert, plikter alle hytter innenfor nordre felt, også de eksisterende hyttene, å knytte seg til dette anlegget før nye hytter kan gis ferdigattest og tas i bruk.

Når felles VA-anlegg er etablert for søndre felt, plikter alle hytter innenfor dette feltet, også de to eksisterende hyttene, å knytte seg til dette anlegget før nye hytter kan gis ferdigattest og tas i bruk.

Felles vannforsyningsanlegg i søndre felt skal godkjennes av Mattilsynet før hytter kan knyttes til dette anlegget.»

Det er i rekkefølgebestemmelsen lagt opp til at det kan etableres fellesanlegg for vannforsyning. Rådmannen mener at bestemmelsene må endres slik at det skal etableres, ellers vil ikke bestemmelsen sørge for at fellesanlegget blir bygd. For å sikre etablering av felles VA-anlegg, settes det vilkår om at det ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på nye enheter før anleggene er godkjent. Dette i tråd med Fylkesmannens og Mattilsynets høringssvar. Det settes vilkår om endring av ordlyden i bestemmelsen i vedtaket av saken.

Den søndre delen av hyttefeltet er det lagt opp til en relativt kompakt utbygging, langs en felles vei. I tillegg til grøntområdene er det lagt opp til fire felles leikeområder i feltet. Tomtene vurderes samtidig å være godt landskapstilpasset. Terrenget i feltet er hellende og planlegger har lagt ved lengdeprofiler som viser stigningsforholdet på planlagt vei. Eksisterende vei opp til tomt 10 og 13 skal stenges og det er satt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om stenging etter at den nye avkjøringen er etablert. Dette gjelder videre omleggingen av eksisterende avkjøring til det nordre feltet og gårdstunet på Sundbolien. Det er videre gjort endringer på plankartet med flytting av felles avløpsanlegg i søndre felt og innregulering av hensynssoner for drikkevann.

Området ligger utenfor villreinområde Norefjell-Reinsjøfjell, men er i naturbasen til Miljødirektoratet innenfor beiteområde for denne villreinstammen. Forholdet omkring villrein er omtalt og vurdert i kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst. Planforslaget vurderes i tråd med kommunedelplanen. Arealet er avsatt til byggeområde og konsekvensene i forhold til villrein vurderes tilstrekkelig ivaretatt gjennom overordnet plan.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet 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 overlapper og vil ved vedtak erstatte deler av gjeldende reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden Del 2- Nord.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2016002 Sundbolien.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016002 Sundbolien på eiendom gnr. 127, bnr. 1.
2. Planforslaget overlapper og opphever deler av gjeldende reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden Del 2- Nord.
3. §3.10 i reguleringsbestemmelsene datert 06.09.18 endres til følgende:

REKKEFØLGEBESTEMMELSE.

Det skal etableres fellesanlegg for vannforsyning og enkeltanlegg for avløp i nordre felt.

Det skal etableres fellesanlegg for vann og avløp i søndre felt.

Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye hytter innenfor nordre felt, før felles vannanlegg er etablert og registrert jf. drikkevannsforskriften § 17 m.m. og eksisterende hytter er knyttet på anlegget.

Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye hytter innenfor søndre felt, før felles vann- og avløpsanlegg er etablert og vannanlegget er registrert jf. drikkevannsforskriften § 17 m.m. og eksisterende hytter er knyttet på anlegget.

Reguleringsbestemmelsene dateres 18.09.2018.

4. Plankart er datert 05.03.18, VA-plan er datert 09.02.18 og planbeskrivelsen er datert 06.09.18.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.10.2018:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.10.2018:

5. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016002 Sundbolien på eiendom gnr. 127, bnr. 1.
6. Planforslaget overlapper og opphever deler av gjeldende reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden Del 2- Nord.

7. §3.10 i reguleringsbestemmelsene datert 06.09.18 endres til følgende:

REKKEFØLGEBESTEMMELSE.

Det skal etableres fellesanlegg for vannforsyning og enkeltanlegg for avløp i nordre felt.

Det skal etableres fellesanlegg for vann og avløp i søndre felt.

Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye hytter innenfor nordre felt, før felles vannanlegg er etablert og registrert jf. drikkevannsforskriften § 17 m.m. og eksisterende hytter er knyttet på anlegget.

Det gis ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nye hytter innenfor søndre felt, før felles vann- og avløpsanlegg er etablert og vannanlegget er registrert jf. drikkevannsforskriften § 17 m.m. og eksisterende hytter er knyttet på anlegget.

Reguleringsbestemmelsene dateres 18.09.2018.

8. Plankart er datert 05.03.18, VA-plan er datert 09.02.18 og planbeskrivelsen er datert 06.09.18.

Vedlegg

- 1 VA Plan
- 2 Plankart
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Planbestemmelser datert 06.09.2018
- 5 Kommentarer til merknader