



Rødberg : 24.05.2017  
Arkiv : 145/1  
Saksmappe : 2015/682  
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

## Sluttbehandling av reguleringsplan ID2015005 Lauvhaugen

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	08.06.2017	48/17

### Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2015005 Lauvhaugen Hyttefelt på eiendom gnr/bnr 145/1 og 146/1 i Borgegrend.

### Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID 2015005 Lauvhaugen Hyttefelt ble lagt ut til offentlig ettersyn i delegert vedtak 169/17.

Planforslaget er utarbeidet av Numedal Hus AS v/sivilarkitekt Øystein Landsgård og Vidda Ressurs AS på vegne av grunneier Geir Jostein Bergerud.

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 ca 995 moh i fjellbjørkeskogen mot Briskerud innerst i Borgegrend.

Det planlegges 7 nye tomter for fritidsbebyggelse innenfor området.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 26.10.15, og er avsatt til LNF område med spredt fritidsbebyggelse med mulighet for å regulere inntil 7 nye tomter. Forslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan, og

omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven.

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 utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 210 m<sup>2</sup>. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m<sup>2</sup> BYA, kan det oppføres en tilleggsbygning innenfor totalarealets begrensning på 150 m<sup>2</sup> BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/garasje på bebygdareal (BYA) på inntil 20 m<sup>2</sup>.

I planen er det planlagt to tuntomter. På disse to tuntomtene kan det settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten på inntil 260 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m<sup>2</sup> BYA, kan det oppføres en tilleggsbygning innenfor totalarealets begrensning på 200 m<sup>2</sup> BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/garasje på bruksareal (BYA) på inntil 20m<sup>2</sup>.

I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på inntil 6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for hovedhytte og 4 meter for tilleggsbygning med en takvinkel mellom 23 og 33 grader. Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene. Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt.

Området ble kulturminneregistrert i juni 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.

Området har adkomst fra veien inn mot Briskerud og videre inn til Lauvhaugen seter.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Reguleringsplanen legger opp til å bygge ut området med enkeltanlegg for avløp på hver tomt og felles vannforsyning via fjellbrønner i bakkant av tomtene.

Planområdet ligger i et relativt skjermet område, men det anses som et attraktivt friluftsområde både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløype i nærområdet, disse løypene er en del av løypesystemet i Borgemarka. Det er ingen stier eller løyper innenfor det regulerte planområdet.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart 07.02.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Men hytteområdet ligger ikke langt unna grensen til villreinområde for Norefjell- Reinsjøfjell. Det er videre registrert naturtypen naturbeitemark på setervollen på Borgelie rett øst for planområdet.

Innen høringsfristen 01.04.17 ble det mottatt 5 uttalelser:

#### Mattilsynet (02.03.17)

*Vi etterspør justeringer av tekst i VA-planen slik at det tydeligere fremgår at felles vannforsyning skal etableres. Dette gjelder spesielt på side 5 Anbefalinger og tekst under kart side 9.*

*Videre etterspør vi justeringer i planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, slik at disse blir i tråd med VA-planen og blir tydeligere på at felles vannforsyning er løsningen som skal benyttes. Vi forutsetter at bestemmelsene i planbeskrivelsen er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen 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 (vann og energi) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.*

John Bergerud (18.03.17)

*Nore og Uvdal kommune har vedtatt at det skal utarbeides beitebruksplan, arbeidet skal igangsettes våren 2017. Lauvhaugen som det nå søkes om å regulere til fritidsområdet ligger midt i et av de beste beiteområdene i Nore og Uvdal kommune. Jeg mener at før man godkjenner søknaden om hyttebygging i dette området bør beitebruksplanen være på plass.*

Fylkesmannen i Buskerud (30.03.17):

*Fylkesmannen viser til foreslåtte plassering av tuntomter som i all hovedsak er lagt til forhøyninger i terrenget. Vi kan ikke se at plasseringen av disse tomtene er utredet hvor hensynet til landskapsvirkninger blir beskrevet. Vi ber derfor kommunen vurdere hvorvidt dette er ønskelig og hvilke konsekvenser dette kan få for omkringliggende områder. Videre ber vi kommunen vurdere eventuelle negative konsekvenser opp mot friluftslivregistreringene som kommunen har utarbeidet. Vi viser til Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. mars 2004, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtatt 12. juni 2015 og Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknad til planforslaget.*

Ola Sandnæs (30.03.17)

*Opplyser at planen berører gnr. 145, bnr. 2 der skog og grunn tilhører Nordre Borge, mens hamneretten (beiterett) tilhører hans seter, Fuglseth gnr.148, bnr. 3.*

Buskerud Fylkeskommune (31.03.17)

*Ovanfor nemnde planområde er tidlegare registrert av oss i 2016. Då det ikkje er funne automatisk freda under registreringa, har me ingen merknader til reguleringsforslaget. Det bør likevel gå fram av kommunen sitt vedtak at dersom det under anleggsarbeid skulle framkomma automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jmf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.*

*Vi kjenner ikke til nyere tids kulturminner innenfor planområdet, men har i brev datert 10.08.2015 (vår ref. 2015/3242) anbefalt at eventuell ny bebyggelse underordner seg landskapet for å sikre god landskapstilpasning. Vi ser at det er lagt inn bestemmelser om dette i planforslaget. Vi ser også at antallet hytter er redusert til det antallet som kommuneplanen legger opp til. Vi ber kommunen vurdere om det bør legges inn bestemmelse om at inngjerding av fritidsboliger bør unngås da dette vil kunne endre landskapsbildet, jamfør bestemmelse i kommuneplanens arealdel. Vi viser til eget brev når det gjelder innspill om automatisk fredete kulturminner.*

Etter høring er reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen endret i samsvar med merknad fra Mattilsynet og Fylkesmannen. De øvrige merknadene er kommentert i eget brev av planlegger.

Det inngås utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur.

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsene er datert 20.04.17, plankart er datert 24.08.15. VA plan er mottatt 23.12.16.

### **Rådmannens vurdering:**

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

Planforslaget innebærer regulering av sju nye tomter.

Området er i kommunens friluftskartlegging kategorisert som «store turområder med tilrettelegging» og verdsatt som svært viktig. Planområdet ligger i et relativt skjermet område, men det anses som et attraktivt friluftsområde både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløype i nærområdet, disse løypene er en del av løypesystemet i Borgemarka. Det er ingen stier eller løyper innenfor det regulerte planområdet. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsjnteresser.

Planforslaget vurderes å være godt landskapstilpasset med spredte tomter i tråd med kommunedelplan for Nore og Uvdal øst. Tomtene er lagt på en rekke med grøntsoner mellom tomtene. Saksbehandler har vært på befarung og mener at tomtene er godt plassert med hensyn til terreng og landskap.

Med hensyn til landbruksdrift og beite har det innkommet to uttalelser fra naboer i området. Det som fremkommer i uttalen fra Sandnæs er at beiteretten på eiendommen tilhører hans grunneiendom. Avklaringer knyttet til f.eks beite på eiendommen er av privatrettslig art, og tillegges ikke vekt i saken. Som Bergerud påpeker i sin uttale skal kommunen starte opp arbeidet med en felles beitebruksplan i kommunen. Kommunens arealforvaltning om hvor det kan bygges hytter eller ikke avklares gjennom arbeidet med kommuneplan og kommunedelplanenes arealdel. Dette planforslaget er planlagt helt i tråd med vedtatt kommunedelplan for Nore og Uvdal øst. Det er videre i planforslaget laget egne bestemmelser om gjerder slik at området fortsatt kan nyttes som beiteområde for husdyr. Forholdet til beitedyr og beite vurderes ivaretatt gjennom planforslaget. Kommunen har forøvrig utarbeidet et eget informasjonsskriv om gjerder og utforming av disse der hytteeier sitt ansvar og tilsynsplikt er godt synliggjort.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Naturtypen naturbeitemark er registret på setervollen Borgelie, men vurderes ikke berørt av utbyggingen. 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 2015005 Lauvhaugen hyttefelt

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015005 Lauvhaugen hyttefelt.

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsene er datert 20.04.17, plankart er datert 24.08.15. VA plan er mottatt 23.12.16.

***Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 08.06.2017:***

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

***Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 08.06.2017:***

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015005 Lauvhaugen hyttefelt.

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelsene er datert 20.04.17, plankart er datert 24.08.15. VA plan er mottatt 23.12.16.

**Vedlegg**

- 1 Planbestemmelser 20.04.2017
- 2 Planbeskrivelse 20.04.2017
- 3 Kommentarer til innkomne merknader
- 4 VA-Plan Lauvhaugen des. 2016
- 5 Plankart 24.08.2015