



Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 28.04.2017
Arkiv : 143/3
Saksmappe : 2015/695
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttbehandling av reguleringsplan ID2015008 Briskerudhaugen hyttefelt

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	11.05.2017	33/17

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2015008 Briskerudhaugen på eiendom gnr/bnr 143/3 i Borgegrend. En godkjenning av reguleringsplan ID 2015008 Briskerudhaugen innebærer at gjeldende reguleringsplan ID 2003220 Briskerudhaugen oppheves.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID 2015008 Briskerudhaugen ble lagt ut til offentlig ettersyn i delegert vedtak 180/17 den 28.02.17.

Planforslaget er utarbeidet av Numedal Hus AS v/sivilarkitekt Øystein Landsgård og Vidda Ressurs AS på vegne av Hans og Else Bekkeseth.

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. 1000 moh. i fjellbjørkeskogen ved Briskerud innerst i Borgegrend.

Området omfattes i sin helhet av reguleringsplan ID 2003220 Briskerudhaugen godkjent 13.10.2003. En godkjenning av reguleringsplan ID 2015008 Briskerudhaugen innebærer at gjeldende reguleringsplan ID 2003220 Briskerudhaugen erstattes i sin helhet.

Planområdet omfatter 9 eksisterende tomter der 5 tomter er bebygde innenfor eksisterende reguleringsplan, vedtatt 13.10.2003. Det planlegges for 6 nye tomter, der 5 av disse tomtene ligger innenfor nytt byggeområde nr. 52 i kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 26.10.15, og er avsatt til fremtidig og eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse. 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 150m². Hvis hovedbygning er mindre enn 150m² BYA, kan det oppføres en tilleggsbygning innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/garasje med et bebygdareal (BYA) på inntil 20 m². I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på inntil 5,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for hovedhytte, 4 meter for uthus/ anneks med en takvinkel mellom 22 og 27 grader. Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene. Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt.

Planområdet er tidligere kulturminneregistrert 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 inngås utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur.

Området har adkomst fra veien inn mot Briskerud og Sletthallin.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Reguleringsplanen legger opp til å bygge ut området i kombinasjon med fellesanlegg og enkeltanlegg for avløp. Vannforsyning er planlagt 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 og denne er en del av løpesystemet 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.

Innen høringsfristen 18.04.17 ble det mottatt 3 uttalelser:

Buskerud Fylkeskommune (05.04.17)

Planområde er tidlegare registrert av oss i 2003. Då det ikkje vart påvist automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, har me ingen merknadar til reguleringforslaget kva gjeld automatisk freda kulturminne. Me kjenner ikkje til nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Me ser at det er lagt inn føresegn om tilpasssing til terreng og bevaring av vegetasjon, slik me tilrådde ved varsel om oppstart. Me har ingen merknadar til reguleringsforslaget kva gjeld nyare tids kulturminne.

Fylkesmannen i Buskerud (07.04.17):

Fylkesmannen ber kommunen vurdere å innarbeide bestemmelser som ivaretar hensynet til universell utforming. Vi ser av planforslaget at våre merknader til varsel om oppstart ellers er fulgt opp og innarbeidet i plan.

Mattilsynet (18.04.17)

Mattilsynet har skjerpet fokus på vannforsyninger. Det er nødvendig og hensiktsmessig for å sikre vannforsyningen at det etableres fellesløsninger for både vann og avløp. For å følge opp dette peker vi på flere detaljer som må utbedres med reguleringsplanen og VA-planen for Briskrudhaugen. VA-planen må omfatte alle 15 hytter innenfor planområdet. VA-planen bør være datert. Det må foreligge kart med detaljer for vann og avløp, gjeldende for alle hytter i feltet. Det må fremgå i kart hvordan det skal etableres et felles anlegg for det vestre området, og et mindre felles for det nordre området. Dette er i tråd med beskrivelse om vannforsyning i VA-planen, side 5. Planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, må oppdateres slik at disse blir i tråd med ny oppdatert VA-plan og blir tydelig på at felles vannforsyning er løsningen som skal benyttes. Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser 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 borer (vann og energi) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.

Etter høring er VA-plan og reguleringsbestemmelsene endret i samsvar med merknad fra Mattilsynet.

Planbeskrivelsen er datert 03.03.17, plankart er datert 25.08.15 og reguleringsbestemmelsene er datert 27.04.17. Revidert VA-plan er mottatt pr. epost 28.04.17.

Rådmannens vurdering:

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

Planforslaget innebærer regulering av seks nye tomter.

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

Planforslaget vurderes å være godt landskapstilpasset med spredte tomter i tråd med øvrig bebyggelse i området og eksisterende reguleringsplan.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Planområdet ligger rett utenfor villreinområdet for Norefjell-Reinsjøfjell. Planområdet ligger ikke innenfor viktige trekk- eller kalvingsområder. Villreinstammen på Norefjell-Reinsjøfjell er relativt lite sky og i god kondisjon. 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 også med hensyn til villrein. 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 2015008 Briskrudhaugen.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015008 Briskrudhaugen hyttefelt.

Planbeskrivelsen er datert 03.03.17, plankart er datert 25.08.15 og reguleringsbestemmelsene er datert 27.04.17.

Godkjenning av reguleringsplan 2015008 Briskerudhaugen hyttefelt medfører at gjeldende reguleringsplan ID 2003220 Briskerudhaugen oppheves.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:

Terje Skriudalen (Ap) ville ha sin habilitet vurdert. Han ble enstemmig vurdert habil.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015008 Briskerudhaugen hyttefelt.

Planbeskrivelsen er datert 03.03.17, plankart er datert 25.08.15 og reguleringsbestemmelsene er datert 27.04.17.

Godkjenning av reguleringsplan 2015008 Briskerudhaugen hyttefelt medfører at gjeldende reguleringsplan ID 2003220 Briskerudhaugen oppheves.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 VA Plan