



Rødberg : 09.01.2018
Arkiv : L12
Saksmappe : 2017/57
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Kristine Østhassel

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	25.01.2018	3/18

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter på gnr. 31 bnr. 1 i Smådøl. En godkjenning av ny reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter innebærer at gjeldende reguleringsplan ID 1978504 Slåtteli Seter erstattes.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved delegert vedtak 662/17 datert 28.08.17. Planforslaget er utarbeidet av Friis Arkitekter AS og Vidda Ressurs AS på vegne av Trolltjernstulen Utvikling AS.

Planområdet ligger mellom Bjørkebuin og Trolltjernstulen øverst i Smådøl. Området består av skrinne furumo med bergknatter i høydelaget 935-1005 meter over havet.

Planområdet omfattes av reguleringsplan ID 1978504 Slåtteli Seter. Vedtak av ny reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter vil oppheve gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.17. Ved utarbeidelse av kommunedelplanen ble det fremmet innspill om begrenset utvidelse av reguleringsplan Slåtteli Seter. Innspillet om utvidelse av arealet ble ikke realitetsbehandlet i arbeidet med kommunedelplanen. I forbindelse med planarbeidet er det dokumentert at foreslått utvidelse av området er planlagt med god landskapstilpasning. Planen vurderes å være i tråd med kommunedelplanen og omfattes således ikke av forskrift om

konsekvensutredninger. Planområdet omfattes ikke av regional plan for Hardangervidda.

Gjeldende reguleringsplan består av 31 tomter for fritidsbebyggelse, hvorav 30 tomter er bebygde. Det planlegges 13 nye tomter for fritidsbebyggelse.

På tomtene åpnes det for inntil to bygninger; hovedhytte og anneks/uthus/garasje, med et samlet BYA på 170 m². Hovedhytte kan være maksimalt 150 m² BYA. Det planlegges 4 tantomter der det kan oppføres inntil 3 bygninger med et samlet BYA på 200 m². Hovedhytte kan ha maks 150 m² BYA og største anneks kan ha maks 30 m² BYA.

Hyttene kan ha maksimal mønehøyde på 5,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For anneks/uthus tillates en mønehøyde på 4,5 meter.

Maks fylling på tomtene er satt til 1 meter.

Kulturminneregistrering er gjennomført. Automatisk fredede kulturminner framkommer av plankartet. Eksisterende adkomstvei til tomt 12 går gjennom en eksisterende kullgrop. Planlegger har vurdert muligheten for å legge om denne veien, men har konkludert med at det er minst skade for kullgroppen å la eksisterende vei være der den er i dag. Fylkeskommunen har godtatt denne løsningen.

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

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

Det er utarbeidet en VA-plan datert 06.07.17. Det planlegges for høystandardhytter. På grunn av områdets beskaffenhet og avstander er det foreslått enkeltanlegg for avløp i hele planområdet. Vannforsyningen planlegges med et felles anlegg for vestre område og et mindre felles anlegg for det nordre området. Tomtene ellers er planlagt med enkeltbrønner. Det vises for øvrig til VA-planen.

Adkomsten til planområdet er via Smådølveien og eksisterende avkjøringer fra denne.

Planområdet ligger i et attraktivt friluftsområde som benyttes både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløype som kobles inn på det omfattende løypesystemet på Dagalifjell. Skiløypen er innregulert på plankartet. Planområdet er i friluftslivskartleggingen kategorisert som utfartsområde med verdsettingen viktig friluftsområde, og som store turområder med tilrettelegging med verdsettingen registrert friluftsområde.

Stien, som går gjennom området, vil bli berørt av planforslaget. Denne stien er kjørkjeslepa som er en gammel ferdselsvei mellom Dagalil og Uvdal stavkirke. Planen berører ikke stiens tilknytninger inn i planområdet, men brukerne vil bli henvist til å bruke interne hytteveier innenfor området. Den opprinnelige ferdselsveien vil innenfor planområdet bli erstattet med vei.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 27.06.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter i tilknytning til planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Innen høringsfristen 25.10.17 ble det mottatt 5 uttalelser:

Ragnhild Øhrn (21.09.17):

I vår leiekontrakt står følgende: "Leieretten omfatter bare den grunn som bebyggelsen står på, men bortleieren forplikter seg til ikke å bebygge eller la andre bebygge grunn som ligger nærmere hytten (skorsteienen) enn 40 m i retning nord, øst og vest, og i retning syd ikke nærmere enn 100 m." Denne bestemmelsen vil begrense plassering av bebyggelsen på tomt 32. Jeg ber derfor om at det i plankartet legges inn en byggegrense på denne tomten med retning nord/syd 40 meter fra vår pipe.»

Bergfinn Tveit (20.09.17):

VA-plan.

I følge ny VA-plan skal alle hytter, både nye og gamle, få en ny moderne standard for behandling av gråvann og svartvann. Dette er helt nødvendig med tanke på at området blir kraftig fortettet med 13 nye hytter. Vi mener at en tett tank for svartvann er å foredra framfor biодо da biодо krever en høy grad av tilsyn for å fungere, spesielt for anlegg høyt til fjells og som brukes mye vintertid. Vi vill at det settes en tidsfrist for når den nye VA-standard skal være ferdig for alle hytter, inklusive de gamle.

Plankart

Vår hytte, nr. 17, har i følge plankartet blitt tildelt et areal på 1207 m² innenfor en regulert tomtegrense. Nå har vi en bygslet tomt/tomtefeste, men har forstått at den nye planen forutsetter en regulert tomtegrense. Vi vil at det gjøres en ny revisjon av plankartet så at tomtegrensa for vår tomt endres med utvidelse mot øst, men framfor allt mot vest der det finnes mye mark til nærmeste naboer. Ønsker et samråd innen det bestemmes hvor hytta på tomt nr. 36 skal plasseres på tomta»

Buskerud Fylkeskommune (25.10.17):

«Me ser at det er teke omsyn til 5 kolgroper innanfor planen sine grenser. Kolgropene er bandlagt etter kulturminnelova underlagt omsynssone H730. Dette er bra.

Me kan ikkje sjå at det er knytt føresegner til omsynssone H730. Me ber om at dette vert teke med i planen, og forma slik: «Båndlagt etter kulturminneloven av 1978.

Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kullgroper. Det må ikkje forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innanfor disse sonene utan tillatelse frå kulturminnemyndigheten.»

Me ser at ein og har valgt å legge kolgropa Id 122533-1 ved tomt 12 i ei omsynssone, og altså ikkje endre vegen. Me kan akseptere dette, sjølv om me ville kunne stilt oss bak ein dispensasjon her og.

Me reknar med kolgropa uansett kan takast vare på slik ho ligg all den tid vegen er bygd ferdig her og ingen nye tiltak er planlagt.»

Fylkesmannen i Buskerud (23.10.17):

«Området er som beskrevet i planbeskrivelsen sårbart for uheldig utbygging. Fylkesmannen ser det derfor som svært positivt at det er stilt strengere bestemmelser for byggehøyder og fylling/skjæring enn i flere andre reguleringsplaner i kommunen. Vi ser med fordel at fortettingen kunne vært vist med 3D bilder av området. Ut over dette har vi ingen ytterligere merknader til planforslaget.»

Mattilsynet (26.10.17):

*«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 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 og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.

Da formålet med planen er å videreutvikle området med hytter er det viktig å tenke langsiktig og legge til rette for felles vannforsyninger som kan dekke behov for drikkevann til flere hytter. Det må tas høyde for at også etablerte hytter uten innlagt vann kan ønske å koble seg til på sikt.

Vi minner om Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg som peker på kommunen sitt ansvar i vannforsyninger. Gjennom nasjonale mål for vann og helse, punkt 3, ligger et krav om å vurdere felles vannforsyning der kvaliteten lettere kan kontrolleres. Det skal vurderes muligheten for å knytte nye og eksisterende vannforsyninger sammen slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessig kostnads- og driftseffektive enheter.

Mattilsynet gir uttalelse med forutsetning om at bestemmelser i planen blir mer tydelig, og at de blir fulgt. Det betyr at vi vurderer innsigelse til planen dersom utbygger ikke følger opp våre planfaglige råd.

Etter høring er tomtegrensen til TUN 32 endret i plankartet slik at det opprettholdes en 40 meters grense til tomt 19 i henhold til merknader fra Ragnhild Øhrn. Tomtegrensen til tomt nr. 17 er utvidet mot vest og øst etter merknader fra Bergfinn Tveit, mot at grensen i nord kortes noe. I henhold til ønsket om samråd hvor hytta på tomt 36 skal plasseres, vil kravene i henhold til byggegrense mot eiendomsgrensen bli fulgt. Merknader knyttet til VA-plan fra Bergfinn Tveit hensyntas i utarbeidet avløpsplan. I henhold til merknader fra Buskerud Fylkeskommune er hensynssoner tatt med inn i planbestemmelsen § 8. I forhold til kommentarer fra Mattilsynet er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsen § 9 punkt 1 med presisering om at detaljprosjektering, kartlegging av kapasitet og kvalitet, samt registrering av vannforsyninger skal skje før byggestart.

Planbeskrivelse, plankart er datert 16.01.2018 og reguleringsbestemmelser er datert 05.12.17

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan Slåtteli Seter legges frem for vedtak i hovedutvalget for næring, miljø og kommunalteknikk jf. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement. For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Planforslaget legger til rett for en fortetting av et eksisterende hytteområde. Det er 31 eksisterende tomter i området, og det planlegges 13 nye tomter for fritidsbebyggelse. Området som reguleres til fritidsbebyggelse er noe større enn kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg åpner for. Tiltakshaverne fremmet innspill om utvidelse av byggeområde i forbindelse med kommuneplanprosessen, men ved en feiltagelse ble dette innspillet ikke realitetsbehandlet. Seks av de nye tomtene i planen ligger delvis utenfor område som i gjeldende kommunedelplan er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men innenfor arealet som ble fremmet som innspill til kommunedelplanen.

Planlegger har vist ved bildedokumentasjon at disse tomtene vil være godt landskapstilpasset. Tidligere saksbehandler på saken har befart området, og deler planleggers oppfatning om at tomteplassering er nøye gjennomarbeidet.

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

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter i tilknytning til 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 og regional plan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan og regional plan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Kjørkjleslepa som er stien som går igjennom planområdet vil bli berørt av planforslaget. Planen berører ikke stiens tilknytninger inn og ut av planområdet, men brukerne vil bli henvist til å bruke interne hytteveier innenfor området. Dette er vurdert som et tilstrekkelig tiltak for å opprettholde den gamle ferdselsveien mellom Dagal og Uvdal stavkirke.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter.
2. Planbeskrivelse, plankart er datert 16.01.2018 og reguleringsbestemmelser er datert 05.12.17.
3. Godkjenning av reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter medfører at reguleringsplan ID 1978504 Slåtteli Seter oppheves.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.01.2018:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.01.2018:

4. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter.
5. Planbeskrivelse, plankart er datert 16.01.2018 og reguleringsbestemmelser er datert 05.12.17.
6. Godkjenning av reguleringsplan ID 2017006 Slåtteli Seter medfører at reguleringsplan ID 1978504 Slåtteli Seter oppheves.

Vedlegg

- 1 Plankart revidert 16.01.2018
- 2 Planbeskrivelse revidert 16.01.2018
- 3 Planbestemmelser Slåtteli Seter revidert 05.12.2017
- 4 VA Plan Slåtteli Seter 06.07.2017