



Rødberg : 26.04.2017
Arkiv : L12
Saksmappe : 2016/889
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttbehandling av reguleringsplan ID2016006 Smettelie

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	11.05.2017	37/17

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016006 Smettelie på gnr. 137 bnr. 189 ved Slåttelihaugen. En godkjenning av reguleringsplan ID 2016006 Smettelie innebærer at reguleringsplan ID 1992316 Nord Øygarden Del 2 Nord blir delvis erstattet.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan Smettelie ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved delegert vedtak 526/16 datert 04.01.17. Planforslaget er utarbeidet av Vidva Ressurs AS på vegne av grunneier Halvor Skarpås.

Planområdet ligger på ca. 900 moh. i et område der skogen er dominert av fjellbjørk med innslag av furu og gran.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 26.10.15, og er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse (nr. 36-2). Planen vil også omfatte områder med eksisterende fritidsbebyggelse. Dette arealet er avsatt til LNF område med spredt fritidsbebyggelse. En del av reguleringsplan ID 1992316 Nord Øygarden Del 2 Nord vedtatt 31.08.1992 ligger innenfor området. Nytt planforslag vil delvis overlape og følgelig erstatte denne delen av godkjent reguleringsplan. Forslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan, og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven.

Planområdet omfatter fire eksisterende bebygde tomter og det planlegges fem nye tomter for fritidsbebyggelse. De nye tomtene vil ha en tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområdet i både størrelse, høyde og bebyggelsesstruktur. Dette synliggjøres med forholdsvis små bygningsenheter (maksimalt BYA 100 m²) og god avstand mellom

bebyggelsen som bidrar til en bevaring av naturmark. Det er også vektlagt tomteplassing som bidrar til at fritidsbebyggelsen anlegges skånsomt i terrenget. Det legges opp til forholdsvis små eietomter på ca. 850-1000 m².

Maksimalt tillatt utnyttelse på tomtene er på inntil 166 m² bebygdareal (BYA). Dette fordeler seg på en fritidsbolig på inntil 100 m² (BYA), og eventuelt et frittliggende uthus, garasje eller anneks på inntil 30m² bebygdareal (BYA). Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt med totalt bebygget areal (BYA) på 36 m². Fritidsboligene kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter (4 meter for sekundær bygning) over gjennomsnittlige ferdig planert terreng, og en takvinkel mellom 22 og 33 grader.

Området ble kulturminneregistrert høsten 2016 uten funn av automatisk 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 til Slåttelihaugen. Det foreslås en ny felles avkjøringer fra denne veien.

Alle fritidsboligene planlegges med lav standard, dvs. ikke innlagt strøm, vann og/eller avløp. Grunneier tenker seg eventuelt en løsning med felles brønn med håndpumpe. Det er ikke utbygget strøm- og VA-nett i området og det planlegges heller ikke tilretteleggelse for dette i fremtiden.

Området er godt egnet til friluftsliv. Området blir brukt både av beboere og hytteeiere i nærområdet. Fra Fv. 120 ved Tunhovdfjorden er det bomveg, men vegen opp til Slåttelihaugen og forbi planområdet er lett tilgjengelig både sommer som vinter (vinterstid er det ofte preparerte skiløyper). Rundt eksisterende fritidsbebyggelse finnes det også et nettverk av stier og løyper.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 26.04.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Innen høringsfristen 01.03.17 ble det mottatt 3 uttalelser:

Buskerud Fylkeskommune brev av 28.02.17 og epost av 01.03.17

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

Fylkesmannen i Buskerud brev av 28.01.17

- *Fylkesmannen ser av planforslaget at våre merknader til varsel om oppstart i all hovedsak er fulgt opp.*

Mattilsynet brev av 18.04.17

- *Mattilsynet etterspør bestemmelser i planen som sikrer at hyttene forblir videre med enkel standard, uten innlagt vann, og med forsyning ved felles vannpost. Dette for å sikre at nye eiere borrer etter vann på egen tomt, og etablerer en standard som endrer på både vannforsyning og behov for nye avløpsløsninger. Vi etterspør langsiktige løsninger og en tydelig organisering av drift og ansvar som sikrer at drikkevannsforsyningen er i tråd med regelverket.*

Planlegger har endret bestemmelsene i tråd med Mattilsynets uttalelse.

Planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene er datert 24.03.17. Plankartet er datert 14.12.16.

Rådmannens vurdering:

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

Planforslaget innebærer regulering av fem nye tomter samt innregulering av fire eksisterende. Planen vurderes å være i tråd med kommunedelplan for Nore og Uvdal øst. Planen vurderes ikke å ha negativ landskapsvirkning.

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

Planforslaget vurderes å være godt landskapstilpasset med spredte tomter i tråd med den eldre eksisterende bebyggelsen i området.

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. 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 2016006 Smettelie.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016006 Smettelie.
2. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016006 Smettelie medfører at deler av reguleringsplan ID 1992316 Nord Øygarden Del 2 Nord oppheves.
3. Planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene er datert 24.03.17. Plankartet er datert 14.12.16.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:

4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016006 Smettelie.
5. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016006 Smettelie medfører at deler av reguleringsplan ID 1992316 Nord Øygarden Del 2 Nord oppheves.
6. Planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene er datert 24.03.17. Plankartet er datert 14.12.16.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart