



Rødberg : 17.03.2017
Arkiv : L12
Saksmappe : 2009/577
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttgodkjenning- reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	06.04.2017	23/17
Kommunestyret	08.05.2017	31/17

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen på deler av eiendom gnr/bnr 126/13,14,15,43 og 119/1.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved fagsjefens delegerte vedtak 455/16 datert 02.11.16.

Planforslaget er utarbeidet av Numedal Hus AS med hjelp fra Vidda Ressurs AS på vegne av grunneierne Søren Sommerfelt m/søsken, Alexander Heiberg m/søsken, Erling Hole og Kjell Hole.

Planområdet ligger ved Breivikåsen i Tunhovd på 900-975m høyde over havet og består i dag av 4 bebygde og 7 ubebygde fritidsboligtomter. Vegetasjonen i området er en kombinasjon av bar- og bjørkeskog med innslag av andre løvtrær. Bunnsjiktet består for det meste av lyng, mose og lav.

Planområdet dekker i sin helhet reguleringsplan ID 2001322- Breivik. Deler av planområdet overlappes av to eldre reguleringsplaner; ID 1972303 Breivikåsen – del av Sønstegård skog og ID 1984308 Halgrimsfjell. Ved godkjenning av reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen oppheves reguleringsplan ID 2001322- Breivik.

All foreslått bebyggelse i forslag til ny reguleringsplan ligger innenfor byggeområdet(H-4 og H5) for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Tunhovd og innenfor rammen for antall tomter avsatt i kommunedelplan. Det har ikke blitt utformet planprogram og det stilles ikke krav til konsekvensutredning av planen. I tillegg til de eksisterende godkjente tomtene, legger planen til rette for 11 nye tomter på eiendommene 126/13-15 og 3 nye tomter på eiendommen 119/1. Det foreslås også en stor «tomt» på over 4 mål for inntil 3 enheter på eiendommen Benteplassen, gnr/bnr 126/43. Dette er en eksisterende tomt som tidligere lå innenfor reguleringsplan Halgrimsfjell.

Planforslaget legger opp til oppføring av inntil 3 bygninger pr. tomt. Areal på hovedbygning kan ikke overskride 150m² BYA. Totalt, inkl. uthus /garasje og 36m² utendørs parkering, kan det tillates inntil 210 m² BYA pr. tomt. For tomt BH19(Benteplassen) kan det bygges inntil 3 enheter hver på inntil 150 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 190 m² BYA pr. enhet inkl. 36 m² til utendørs parkering. Hovedbygning kan ha mønehøyde på inntil 6m over gjennomsnittlig planert terreng, mens tilleggsbygg kan ha mønehøyde på inntil 4 m. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke på noe sted overstige 2m over opprinnelig terreng.

Det ble gjennomført arkeologiske registreringer for planområdet i 2010, det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det er også utført ROS-analyse for planområdet. Det er gjennom denne vist til en hendelse som har fått gul kategori, altså vurderingsområde. NVE sitt aktsomhetsleksikon viser at det er fare for snø- eller steinskred i nordre del av planområdet. Plankonsulent har vurdert det slik at området ikke er i direkte berøring med planlagt bebyggelse og er derfor utelatt fra videre utredning. Aktsomhetssonen er inntatt som hensynssone i reguleringsplan.

Enkelte partier på den eksisterende delen av adkomstvegen blir liggende på inntil 12 % stigning. Dette er ikke optimalt, men det er kompensert med breddeutvidelse i svingene og avslakning i vanskelige partier. Veggen er forsøkt lagt godt i terrenget, men det vil bli noen fyllinger der det blir viktig å håndtere tilpasningene til omgivelsene på en god måte. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser i plan om oppgradering av veggen før det kan bli gitt byggetillatelse på nye hytter innenfor feltet.

Det er utarbeidet en enkel VA-plan for området, denne er fulgt opp med et sett bestemmelser. Det legges opp til fellesanlegg for de nye tomtene, men at de eksisterende tomtene tilknyttes enkeltanlegg.

Planområdet er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 17.02.17. Det er ikke registrert arter eller naturtyper som kan komme i konflikt med planforslaget.

Det inngås utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur. Grunneierene har underskrevet avtalen med forbehold om at avtalen gyldig etter plan og bygningslovens § 17-3.

Innen høringsfristen 31.12.16 ble det mottatt 4 uttalelser:

Fylkesmannen i Buskerud, 22.12.16

Fylkesmannen viser til at våre merknader til varsel om oppstart i hovedtrekk er fulgt opp i planforslaget. Vi ber kommunen sikre at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer en forsvarlig utbygging av området som ligger innenfor aktsomhetssonen for skred. Videre anbefaler vi at ROS-analysen detaljeres og konkretiseres opp mot foreslåtte utbyggingen. Videre vil vi påpeke manglende oppfølging av funn i ROS-analysen. Det er beskrevet at funn skal beskrives i kapittel 8, Virkninger av planforslaget. Dette kapittelet tar ikke for seg utfordringene ved de trafikale forholdene, brannsikkerhet og slokkemuligheter for å nevne noe.

Mattilsynet, 22.12.16

Vi mener det er positivt at det kun legges til rette for felles vannforsyninger til nye hytter. Vi mener videre at det ikke må åpnes for at hverken nye eller eksisterende hyttetomter får mulighet til å borre etter vann eller energi på egen tomt da dette øker farene for forurensning ned i grunnen og derigjennom drikkevannet. Dette bør inngå i oppdaterte reguleringsbestemmelser.

For å være forberedt på strengere krav i drikkevannsforskriften bør en vurdere om flere brønner i samme området bør kobles sammen til et felles vannbehandlingsanlegg. Regelverket er under revidering og det kan komme krav om desinfeksjon av drikkevannet.

Videre mener vi det er viktig å klargjøre hvem som får ansvar for ledningsnettene inne på hyttefeltet. Det er avgjørende om hver hytteeier er abonnent direkte til vannverket eller om hyttefeltet/hyttevelet er abonnent og således selv har ansvar for ledningsnettene med vedlikehold, renhold osv. Hyttefeltet med Benteplassen og Breivikåsen vil etter planen få 26 hytter. Antall hytter i feltet vil etter gjeldende regelverk utløse krav om plangodkjenning av vannforsyningen

Breivikåsen hytteforening, 30.12.16.

- *Positive til tiltaket med bakgrunn i at det blant annet er tatt hensyn til stier.*
- *Positive til at det blir flere brukere av felles vei. Mener det må inngås en avtale om bruk og vedlikehold.*
- *Påpeker at de har en felles vannkilde og ber om at denne hensynstas. Skeptiske til muligheten for forurensning eller uttørring grunnet utbyggingen ovenfor.*

Buskerud Fylkeskommune, 19.12.16

Automatisk freda kulturminne

Området ble registrert i 2010 utan funn av automatisk freda kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Vi har i brev datert 10.08.2015 gitt innspill om at det bør legges inn bestemmelser i planen slik at ny bebyggelse blir godt tilpasset omgivelsene. Vi ser positivt på at det er lagt inn bestemmelser om utforming og plassering av ny fritidsbebyggelse (§ 4) og at eksisterende vegetasjon skal søkes bevart (§ 3). Vi vil gjenta vår anbefaling om at inngjerding av fritidsboliger bør unngås slik at ikke landskapsbildet blir endret. Vi ber kommunen vurdere dette.

På bakgrunn av høringsuttalelse fra fylkesmannen har planlegger endret grensen på byggeområde BH19 slik at utbyggingsarealet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred.

Planbeskrivelsen er datert 04.03.17, reguleringsbestemmelser er datert 16.03.17 og plankart er datert 18.01.17.

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen legges frem for vedtak i kommunestyret, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget omfatter 12 eksisterende (inkl. Benteplassen) og 14 nye tomter for fritidsbebyggelse. Planområdet er relativt stort, og området vil fortsatt framstå som spredt etter den planlagte fortettingen. Nye tomter er godt tilpasset terrenget. Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for landskap og grønnstruktur.

Stier er ivaretatt i planforslaget og regulert inn i plankartet, det er ingen skiløyper innenfor det regulerte området. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser. I Nore og Uvdal kommune sin kartlegging av friluftslivsområder er området registrert som «store turområder med tilrettelegging» med verdien «viktig friluftslivsområde».

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabanken sitt artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor området, eller i tilknytning til området, som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Derfor er det ikke påvist potensielle effekter på naturmangfold dersom planen godkjennes. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og § 9 føre-var-prinsippet tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlede belastningen økosystemet blir eller er utsatt for vurderes. Planområdet er i tråd med kommunedelplan, og den samlede belastningen vurderes akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet. Det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen. Godkjenning av reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen medfører at reguleringsplan ID 2001322- Breivik oppheves.

Planbeskrivelsen er datert 04.03.17, reguleringsbestemmelser er datert 16.03.17 og plankart er datert 18.01.17.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 06.04.2017:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 06.04.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen. Godkjenning av reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen medfører at reguleringsplan ID 2001322- Breivik oppheves.

Planbeskrivelsen er datert 04.03.17, reguleringsbestemmelser er datert 16.03.17 og plankart er datert 18.01.17.

Behandling Kommunestyret- 08.05.2017:

Innstillingen fra NMK ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Kommunestyret- 08.05.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen. Godkjenning av reguleringsplan ID2015003 Breivikåsen medfører at reguleringsplan ID 2001322- Breivik oppheves.

Planbeskrivelsen er datert 04.03.17, reguleringsbestemmelser er datert 16.03.17 og plankart er datert 18.01.17.

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser revidert 16.03.2017
- 2 Planbeskrivelse revidert 04.03.2017
- 3 Plankart revidert 18.01.2017