



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/04031-24
Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for del av 5/106, Ustaoset

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	08.03.2018	16/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 08.03.2018 sak 16/18

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan- og utvikling vedtar å legge forslag til Detaljregulering for del av 5/106, Ustaoset ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

DETALJREGULERING FOR DEL AV 5/106, USTAOSSET

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Kommunestyret fatter endelig reguleringsvedtak.

Vedlegg:

Plankart datert den 31.01.2017
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse datert den 08.02.2018
Notat vann- og avløp datert den 17.11.2017
Kart vann- og avløp datert den 17.11.2017
Innkome merknader.

Dokument i saken:

Journal 16/04031

Saksopplysninger:

Formålet med planen er å innarbeide to nye tomter og gi forutsigbare rammer for de andre tomtene i området. Det er foreslått å legge om avløpsledningen noe, slik at det er mulighet for tilkobling for begge de nye tomtene. Det er i tillegg foreslått å innarbeide en adkomstvei til gbnr 5/192 og gbnr 5/216 og endre grensene på fem tomter for å gi en mer hensiktsmessig utnyttning.

Følgende merknader kom inn ved varsel om oppstart av planarbeid. Merknadene er kommentert av Asplan Viak.

Fylkesmannen i Buskerud:

Må ivareta støyhensynet i forhold til retningslinjen T/1442.

Det må legges vekt på trafikksikre forhold for myke trafikanter og på universell utforming.

Det må redegjøres hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§8-12 i naturmangfoldloven er fulgt opp. Det er også viktig å sikre bestemmelser om ivaretagelse av landskap og estetikk.

Ber om at det innarbeides bestemmelser om byggeforbud langs bekken i tråd med nasjonale føringer for vassdrag og kommuneplanens bestemmelser. Ber også om at det risiko- og sårbarhetsanalyse blir utarbeidet.

Kommentar fra Asplan Viak: Støyforholdene i området er ivaretatt. De nye tomtene ligger utenfor rød og gul støysone i forhold til Statens vegvesen sitt støyvarslingskart. Det er ingen endringer når det gjelder adkomst fra riksveien eller eksisterende veier i området, bortsett fra at det er innarbeidet en ny adkomstvei. Det vil føre til liten økning i trafikken med to nye tomter.

Artsdatabasen er sjekket og det er ikke funnet arter som kan defineres som spesielt viktige for biologisk mangfold innenfor området. Å legge til rette for to nye tomter og en adkomstvei er et beskjedent inngrep i et område som er forholdsvis tett utbygd fra før.

Ivaretagelse av landskap og estetikk er sikret i bestemmelsene. Det er innarbeidet en byggegrense på 20 meter langs bekken. ROS- analyse er utarbeidet som en del av planbeskrivelsen.

Buskerud fylkeskommune:

Kulturminneregistrering er gjennomført. Det er påvist til sammen 4 kullgroper innenfor området. Kullgroper er automatisk fredede kulturminner, jmf. § 6 i kulturminnelova.

Kommentar fra Asplan Viak: De påviste kullgropene, med tilhørende sikringssone på 5 meter er i plankartet vist med hensynssone H370 båndlagt etter kulturminneloven. Det er knyttet en bestemmelse til hensynssonene om at det ikke må forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Statens vegvesen:

Grunnlaget for planen bør være godkjent kommuneplan. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter må avklares. Langs riksveier kreves minimum 8,0 meter regulert til annen veigrunn – tekniske anlegg. Byggegrense langs riksvei er 50 meter. For støymfintlige formål nær riks- og fylkesvei kreves støyforholdene dokumenteres og nødvendige tiltak innarbeides i planen.

Kommentar fra Asplan Viak: Planen er i tråd med kommuneplanen. Planen fører ikke til endringer av avkjøringen til riksveien. Ny bebyggelse vil ikke komme i konflikt med byggegrense langs rv 7 og den vil ligge utenfor rød og gul støysone.

Mattilsynet:

Viser til drikkevannsforskriften § 4: «Det er forbudt å forurene drikkevann.» Dette omfatter alle aktiviteter og så friluftsliv.»

Kommentar fra Asplan Viak: Det er forutsatt påkobling på kommunalt avløpsnett og til grunnvannsbrønn for hver tomt.

NVE:

Ber om at det blir tatt hensyn flom og skred i planarbeidet. Viser til Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift, samt NVEs retningslinjer 2/2011. I området går det noen mindre bekkeløp i tillegg til Kulthauggrovi i kanten av planområdet. Fare for at bekkene kan ta nye løp dersom f.eks bekkelukninger og bekkerysninger ikke fungerer må vurderes i planarbeidet.

Kommentar fra Asplan: Det er angitt en byggegrense langs Kulthauggrovi på 20 meter. Byggegrensen er satt ut fra vassdraget sin størrelse og ut i fra eksisterende bebyggelse sin avstand til bekken.

Bygg Team

Gbnr 5/386 grenser inntil planområdet. De ber om at ett lite trekantet areal blir lagt til denne tomten. Dette arealet er et restareal mellom andre tomter.

Kommentar fra Asplan Viak: Planen legger til rette for denne endringen.

Kommentar fra administrasjonen: Det vil være fordel å legge et tilleggsareal til tomten. Den vil da bli enklere å bygge på.

Geiloark AS på vegne av grunneier Nicolson. Eier av gbnr 5/107

Ber om at det blir vurdert om det er aktuelt å utvide planområdet ved å innlemme Nicolsons eiendom gbnr 5/107. Han har ønske om å skille ut to tomter for fritidsbebyggelse i de områdene som i overordnet plan er avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommentar fra Asplan Viak: Utvidelse av planområdet er blitt vurdert i planprosessen. Tomten ligger et stykke utenfor det som i denne prosessen er blitt vurdert som planområde. En utvidelse vil vanskeliggjøre denne prosessen.

Kommentar fra administrasjonen: Den del av tomten som er regulert til fritidsbebyggelse i kommuneplanen ligger ca 100 meter fra plangrensen så det vil ikke være naturlig å ta med gbnr 5/107 i planområdet. Det står dessuten i kommuneplanen punkt. 2.1 c) Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt.

Reidun Sövig Lövendahl eier av gbnr 5/169 og gbnr 5/207

Dagvannet har tidligere vært et problem. Kommer det til å gjøres en dagvannutredning i planarbeidet? Det må sikres at vibrasjoner i forbindelse med sprengning, sjakting og pakningsarbeid ikke påvirker hennes hytte. Hvordan blir skiløypa sikret i en ny plan? Forutsetter at det ikke bygges for nære hennes eiendommer og at ingen veier eller nye avløp legges over hennes eiendommer.

Kommentar fra Asplan Viak: Det er forutsatt tilkobling til kommunens renseanlegg og borebrønner på hver tomt. Det forutsettes at det ved anleggsarbeid tas hensyn til naboer. Skiløypa berøres ikke av utbygging.

Aashilf Hedda Aarli Humerfelt og Thor Humerfelt, eiere av gbnr 5/340

Motsetter seg forslaget om å innarbeide tomt nr. 2. Tomten er nabotomt til gbnr 5/340. Området er allerede bygget ut med høy fortetting og de ønsker ikke det skal bygges flere hytter i dette området. Mener det vil være til stor sjenanse med en hytte her. I tillegg er det høy utnyttning i området allerede. Det er ikke oppgitt hva slags bebyggelse, utnyttingsgrad eller plassering. Anleggsmaskiner og frakt i forbindelse med byggearbeider vil krysse deres tomt og være til stor sjenanse i byggefasen. Standarden på Kulthaugveien er dårlig og transport ved bygging vil gi stor slitasje.

Kommentar fra Asplan Viak:

Fortetting med to nye tomter i området anses å være en beskjeden negativ konsekvens for området som helhet. Ny hytte på tomten det henvises til, vil ligge 5-10 meter høyere i terrenget og 30-50 meter unna deres hytte. Det forutsettes at det under anleggsarbeid tas hensyn til naboer i området.

Kommentar fra administrasjonen: Reguleringsbestemmelsene regulerer utnyttingsgrad, mønehøyde og utforming av bygningene. Plassering av hytten er vist med punkt på plankartet. Ny hytte vil bli liggende høyere i terrenget og vil være lite skjemmende når det gjelder utsikt.

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplan for Hol gjelder for området

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Detaljregulering for del av 5/106 er i samsvar med overordnet plan. Planen bør kunne legges ut til offentlig ettersyn slik den er sendt inn.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan- og utvikling vedtar å legge forslag til Detaljregulering for del av 5/106, Ustaoset ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

RETT UTSKRIFT
DATO 8.mars.2018