



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/03808-34

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Nystølhovda 11/5,8 Holsåsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.09.2018	67/18
2 Kommunestyret	26.09.2018	64/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 13.09.2018 sak 67/18

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Halvard Lilleslett.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende endringer før planen sendes kommunestyret.

Plankartet:

- Peler for hytteplassering markers på hver tomt.

Reguleringsbestemmelsene:

- Første setning i punkt 4.1 endres til følgende: «Hytteplassering er vist med nummeret pel på plankartet som samsvarer med nummerert pel i marka (se koordinatliste i punkt 8)».
- Etter annen setning i punkt 4.1 legges det inn følgende: Hyttene på tomt T2, T3, T4 T5, T6, T9 og T10 skal plasseres parallelt med kotene.
- Koordinatliste for peler som viser hytteplassering skal legges inn i et nytt punkt 8

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Nystølhovda.11/5,8 Holsåsen.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.09.2018 sak 64/18

Behandling

Saksordfører: Eva Tvedt

Votering

Utvalg for Plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Nystølhovda.11/5,8 Holsåsen.

DETALJREGULERING FOR NYSTØLHOVDA 11/5,8 HOLSÅSEN

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling før endelig vedtak i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart datert den 14.05.2018

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse datert den 27.02.2018

Vann- og avløpsplan datert 19.02.2018

Vann- og avløpskart datert den 19.02.2018

Merknader

Notat fra planfremmer om merknadene

Saksutskrift UPU-24-18

Kart som viser område 43 og Holsåsen del 1

Dokument i saken:

Journal 16/03808

Saksopplysninger:

Detaljregulering for Nystølvovda gjelder område 43 i kommunedelplanen. Dette området ligger på Holsåsen og inneholder to byggeområder. Det er åpnet opp for 20 nye hytter til sammen i området. Det er regulert inn en bestemmelse om at bare det østre byggeområdet skal bygges ut. Planforslaget lå ute på høring i perioden 02.06.18 - 14.07.18. Følgende merknader kom inn:

Fylkesmannen i Buskerud:

Fylkesmannen ønsker ikke store terrenginngrep og de ønsker ikke at bebyggelsen blir liggende eksponert i landskapet. Derfor ber de om at det innarbeides en bestemmelse om at hyttene skal ligge parallelt med terrenget. Anbefaler at det blir regulert inn en byggegrense for å hindre bebyggelse på de bratteste partiene på tomtene.

Hytteplasseringen er bestemt med peler i planbeskrivelsen. Ber om at pelene koordinatfestes og at punktene reguleres inn på plankartet og i bestemmelsene.

Kommentar fra planfremmer: Hyttene er plassert på hyller i terrenget og bratthet er ingen utfordring. Hyttene er målt inn og koordinatlisten for hyttene kan innarbeides i bestemmelsene. Reguleringsbestemmelsene § 2.3 beskriver at maksimalt tillatt fylling skal være maksimalt 1,5 meter og at forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Viktige landskapshensyn er dermed ivaretatt i planen.

Kommentar fra administrasjonen: Det er ikke planlagt å bygge i de bratteste områdene ut fra pelene som er satt på tomtene, men det er åpnet opp for flere bygg på hver tomt og det kan være vanskelig å tegne inn en nøyaktig byggegrense på plankartet. Vi vurderer det slik at nøyaktig terrengetilpasning må vurderes i byggesaken.

Pelene bør merkes på plankartet og koordinatene bør innarbeides i bestemmelsene.

Det bør innarbeides en bestemmelse for at hyttene på de bratteste tomtene: T2, T3, T4, T5, T6, T9 og T10 er skal plasseres parallelt med kotene.

Buskerud Fylkeskommune:

Det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner i området og Buskerud fylkeskommune har ingen merknad til planforslaget. De har heller ingen merknad når det gjelder fredede og verneverdige bygninger eller andre kulturminner.

Holsåsen vel: I 2012 ble det lagt frem og vedtatt en utbyggingsplan for Varalsetvegen for å kunne ta imot økende trafikk. Denne planen er ikke gjennomført. Velforeningen forventer at Hol kommune setter krav til gjennomføring av den vedtatte planen før nye reguleringsplaner blir godkjent. Nye reguleringsplaner fører til økt hyttebygging. Varalsetvegen oppfyller ikke kravet til brannbiler og andre utrykningskjøretøy.

Kommentar fra administrasjonen: Innenfor Områderegulering for Holsåsen er bruk av tankbil vurdert som tilstrekkelig for å slukke branner av brannmyndigheten i Hol. For å komme til dette planområdet må man bruke Varalsetvegen. Når bruk av tankbiler på Varalsetvegen er godkjent innenfor Områdeplan for Holsåsen, bør det også kunne godkjennes innenfor Detaljregulering av Nystølhovda

Holsåsen sti – og løypenemd:

Innenfor planområdet er det en skiløype som krysser en vei. Veien er en traktorvei som tidligere ikke har vært brøytet. Når den blir brøytet vil det representere en utfordring.

De ønsker at Hol kommune samarbeider med Sti- og løypenemda og grunneierne på Holsåsen for å minimalisere skadene alle veikryssingene påfører løypenettet. De ønsker en helhetlig vurdering av trygge stier og løyper. Omlegging av løypetrase for å unngå veikryssing bør vurderes i reguleringsplaner på Holsåsen.

Kommentar fra planfremmer: Viser til avtale mellom grunneier og kommunen om skiløyper: «Dersom tursti, skiløype eller turvei legges i eksisterende vei eller krysser slik vei, medfører det ingen begrensninger i grunneiers, eller andre rettighetshaveres, rett til å bruke veien.»

Kommentar fra administrasjonen: «Skiløypen er innarbeidet i kommuneplanen. Det er også hyttefeltet. Kommuneplanen er gjennom en omfattende behandling. Sti- og løypenemda har ved revisjonen av kommuneplanen mulighet til å komme med innspill og foreslå endringer av løypenettet.

Mattilsynet:

Minner om at de to vannforsyningsystemene skal registreres på skjema fastsatt av Mattilsynet (drikkevannsforskriften § 17). Dette gjelder når mer enn to hytter/hus forsynes fra samme system. Minner om drikkevannsforskriftens bestemmelser om at vannet skal være helsemessig trygt (§ 5) og at en prøvetakingsplan skal følges (§ 19) for å vise at dette er tilfellet.

Forhold til overordnet plan:

Reguleringsplan for Holsåsen del 1 gjelder for en del av planområdet. Ellers gjelder kommuneplanen for området.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Krav til slukkevann er ivaretatt siden det er vinterbrøytet vei

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Vurderingene er gjort under merknadene

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende endringer før planen sendes kommunestyret.

Plankartet:

- Peler for hytteplassering markers på hver tomt.

Reguleringsbestemmelsene:

- Første setning i punkt 4.1 endres til følgende: «Hytteplassering er vist med nummeret pel på plankartet som samsvarer med nummerert pel i marka (se koordinatliste i punkt 8)».
- Etter annen setning i punkt 4.1 legges det inn følgende: Hyttene på tomt T2, T3, T4 T5, T6, T9og T10 skal plasseres parallelt med kotene.
- Koordinatliste for peler som viser hytteplassering skal legges inn i et nytt punkt 8

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Nystølvhova.11/5,8 Holsåsen.

RETT UTSKRIFT

DATO 27.september.2018