



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/03808-18

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Nystølhovda 11/5,8

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	12.04.2018	24/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 12.04.2018 sak 24/18

Behandling

Omforent forslag fra H, Ap, Frp og V: Forslag om endring i rådmannens innstilling;

Under plankart punkt 1: Tomt T1 tas ut av planen (tomt 21).

Under reguleringsbestemmelser: 4 kulepunkt: tredje setning strykes.

Et nytt kulepunkt:

- Felt 43 er fullt utbygd ved at det etableres 20 tomter i ett av de to områdene. Vestre felt kan senere ikke utbygges.

Votering

Det ble stemt over rådmannens innstilling mot omforent forslag:

Rådmannens innstilling falt mot nytt omforent forslag: 6 mot 1 (Sp).

Vedtak

Utvalg for plan- og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Nystølhovda ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankartet

- Tomt T1 tas ut av plankartet (tomt 21)
- Adkomstpil til hver tomt og til stølsvollen reguleres inn
- Felt for avdelingsleders underskrift legges inn som eget felt i planbeskrivelsen
- Nystølen skrives på kartet på stølen
- Gårds og bruksnummer endres til gnr 11 bnr 5 og 8

Reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2. Tas ut
- Punkt 2.3 I følgende setning: «Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal være 1,5 meter, målt fra opprinnelig terreng.» fjernes «skrått terreng». Punkt 2.3 flyttes til punkt 4.1
- Punkt 4.1 endres til følgende: «Hyteplassering er vist med nummerert punkt på plankartet som samsvarer med nummerert pel i marka. Punktet skal ligge innenfor hyttas yttervegger.»

- Punkt 4.2. Utnyttelsesgraden endres fra BYA = 196 m² til BYA=186 m². Arealet av summen av fritidshus og anneks/uthus endres til BYA=150 m².
 - Punkt 4.3. Følgende avsnitt tas ut: «I terreng brattere enn 1:6 skal det ikke bygges bredere enn 6 meter. Det er ikke tillatt å bygge i terreng som er brattere enn 1:4 med mindre bygningskroppen er smalere enn 4,5 meter.»
 - Punkt 4.4. I setningen: «Høgde på grunnmur skal være 60 cm i flatt terreng» strykes «flatt terreng»
 - Punkt 5. Følgende setning innarbeides: Tillatt utnytting på stølsbu er BYA=100 m²
Nytt punkt 6.4 med følgende bestemmelse: «Ledninger for vann- og avløp kan legges i område regulert til landbruk, natur og friluftsmål.»
 - Felt 43 er fullt utbygd ved at det etableres 20 tomter i ett av de to områdene. Vestre felt kan senere ikke utbygges.
-

DETALJREGULERING FOR NYSTØLHOVDA 11/5 OG 8

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan- og utvikling før endelig behandling i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart datert 27.02.18

Reguleringsbestemmelser datert 27.02.18

Planbeskrivelse datert 27.02.18

Vann- og avløpsplan datert 19.02.18

Kart vann- og avløpsplan datert 19.02.18

Kart som viser område 43 og del av Holsåsen del 1

Dokument i saken:

Journal 16/03808

Saksopplysninger:

Det er søkt om å detaljregulere område 43 i kommuneplanen. Dette området inneholder to byggeområder. Kommuneplanen åpner opp for kun 20 nye tomter i disse to byggeområdene tilsammen. Planfremmer ønsker å samle alle tomtene i det østre byggeområdet og har begrunnet det med økonomi og at en konsentrasjon av hytter vil redusere naturinngrep og i større grad bevare et sårbart, relativt høgtliggende landskap på Holsåsen.

Selv om planfremmer ønsker at alle tomtene skal samles her, vil det være vanskelig senere å avvise utbygging av det andre området siden det ligger som byggeområde i kommuneplanen.

Administrasjonen har gitt tilbakemelding om at antall tomter bør halveres, men planfremmer har ikke rettet seg etter det.

Det ble varslet oppstart av planarbeid 23.02.17. Følgende merknader kom inn:

Fylkesmannen i Buskerud:

Det er viktig at det legges til rette for bebyggelse og veier som er tilpasset landskapet i området. Ber derfor om at høyden på byggene blir kritisk vurdert i forhold til plassering i terrenget og eksponeringsgrad. Viser til T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse og spesiell tilpasning av bygninger i bratt terreng. Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut. Terreng mellom 1:4 og 1:6 bør bare bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning. For eksempel maksimal bredde på bygg inntil 5,5 – 6 meter hvor lengderetningen av bygget blir plassert på linje med høydekotene og ikke vinkelrett som vil store fyllinger og terrenginngrep.

Ber om redegjørelse for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens § 8-12 er fulgt opp. Viser også til nasjonale føringer gitt i lover, stortingsmeldinger, Den europeiske landskapskonvensjonen og i plan- og bygningsloven. Kommentar fra Baklid Arealplan og Egedomsrådgivning: Planen tar sikte på å ivareta nasjonale og regionale forventninger.

Buskerud fylkeskommune:

Det er gjennomført kulturminneregistrering. Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner.

Norges vassdrags- og energidirektorat

Dersom det konkluderes med at det er områder som er flom- og eller skredutsatt, må faresonen avmerkes på kartet som hensynsone og det må innarbeides bestemmelser som setter vilkår for bygging og tiltak.

Kommentar fra Baklid Arealplan og Egedomsrådgivning: Det er ingen vassdrag innenfor planområdet.

Kommentar fra administrasjonen: ROS-analysen viser at det er liten sannsynlighet for ras.

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanen gjelder for mesteparten av planområdet og Reguleringsplan for Holsåsen del 1 for en del av planområdet

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Stølsvollen for Nystølen ligger utenfor byggeområde 43 i kommuneplanen. Den er likevel tatt med i reguleringsplanen. Siden den er regulert til stølsvoll i reguleringsplanen bør det kunne aksepteres. Veien danner en naturlig avgrensning av planområdet, så det er naturlig at stølsvollen blir en del av planområdet.

Avløpsanlegget er regulert inn på stølsvollen, delvis utenfor det som er byggeområde i kommuneplanen og delvis innenfor. Det hadde vært bedre om anlegget hadde blitt lagt utenfor stølsvollen. Plasseringen bør likevel kunne aksepteres når deler av avløpsanlegget ligger i det som er regulert til byggeområde i kommuneplanen.

Deler av planen overlapper eksisterende reguleringsplan for Holsåsen del 1. I denne planen er skiløypa 40 meter bred. Selv om det i sti- og løypeplanen bare er et krav om bredde på 30 meter, ser vi det som hensiktsmessig å opprettholde bredden på traseen på 40 meter. I planbeskrivelsen i kommuneplanen for område 43 står det at stier og løyper skal holdes fri for ny hyttebebyggelse. Eksisterende innregulert løype vil overlappe så store deler av tomt T2 og tomt T9 at disse bør tas ut. Store deler av tomt T2 ligger i et terreng som er brattere enn 1:4 og det er bare et lite platå på tomten. Tomt 1 er den eneste tomten i planforslaget som ligger på sydsiden av løypen. Uheldig at dette området blir privatisert. Tomten bør tas ut.

Tomtene T5 og T6 bør tas ut siden mesteparten av tomtene er brattere enn 1:4. Planfremmer mener de er plassert på flate partier og at de kan bebygges. Platåene er relativt små. Ut fra en samlet vurdering når det gjelder adkomst, hytteplassering og helningsgrad vurderer administrasjonen at disse tomtene bør tas ut. Når det gjelder tomt T14 er mesteparten av denne tomten brattere enn 1:4 og denne tomten bør også tas ut. I Miljøverndepartementet sin veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse er det anbefalt å ikke bygge ut i så bratte områder.

Dersom de anbefalte tomtene blir tatt ut, vil planen inneholde 15 tomter. Det vil da bli fem tomter igjen til den andre delen av område 43. Det bør kunne aksepteres med flere tomter i den ene delen enn i den andre. Selv om planfremmer har sagt de ikke ønsker å bygge ut den andre delen av område 43, ligger den andre delen fremdeles inne som byggeområde i kommuneplanen.

Det bør reguleres inn adkomstpiler som viser adkomstene til forskjellige eiendommene. Adkomst til stølsvollen bør også reguleres inn.

Felt for avdelingsleder sin underskrift må tegnes inn i tittelfeltet. Riktig gbnr må skrives på plankartet. Det er Gnr 11 bnr 5 og 8.

Bestemmelsene

Punkt 2.2 Handler om bebyggelsens utforming. Punkt 4.5 omhandler det samme. Punktet 2.2 kan derfor slettes.

Punkt 2.3: Det bør være bestemmelser om maksimal fylling både i flatt terreng og i skrått terreng. I setningen: «Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal være 1,5 meter, målt fra opprinnelig terreng.» bør «skrått terreng» derfor fjernes.

Følgende setning bør fjernes «Av hensyn til terreng og vegetasjon skal materialtransport utafør opparbeida veg kun skje på frossen snødekt mark.» Setningen er unødvendig siden terrengskade er ivaretatt i setningen før dette.

Punkt 2.3 bør flyttes til pkt 4.1 i bestemmelsene slik at punktet blir liggende under «Bebyggelse og anlegg.»

Punkt 4.1 Punktet bør omarbeides til følgende: «Hytteplassering er vist med nummerert punkt på plankartet som samsvarer med nummerert pel i marka. Punktet skal ligge innenfor hyttas yttervegger.» Det må være et punkt på plankartet som samsvarer med pelen i marka. Ellers vil det være vanskelig å behandle byggesakene.

Punkt 4.2 Utnyttingsgraden bør endres fra BYA = 196 m² til BYA 186 m² og arealet på summen av fritidshus og anneks/uthus endres til 150 m² BYA. Dette vil da samsvare med kommuneplanen. Planfremmer viser til pkt. 2.1 b i bestemmelsene til kommuneplanen. Her står det at utnyttingsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA og at annen utnyttingsgrad kan fastsettes i reguleringsplan.

Ut fra denne bestemmelsen kan man bygge BYA=186 m² pr. tomt i byggeområder dersom ikke noe annet er bestemt. I nye planer vil det kunne avvikes fra denne utnyttingsgraden. Det vil da bli en vurdering i den enkelte sak. Planområdet overlapper delvis Holsåsen del 1. Her er utnyttingsgraden 150 T-BRA. Omsøkte plan inneholder flere bratte tomter og bør ikke ha mye større utnyttingsgrad enn Holsåsen del 1. Tillatt areal pr. tomt bør ikke være større enn BYA=186 m². Tomt T12 og T13 er mindre enn de andre tomtene (700 m² – 800 m².) og utnyttelsesgraden bør være mindre her. Den bør ikke være mer enn BYA = 120 m².

I retningslinjene for kommuneplanen er det satt en arealgrense på 100 m² på stølsbuer. Det bør reguleres inn en arealgrense på 100 m² på stølsbu på stølsvollen.

Punkt 4.3 Følgende avsnitt bør tas ut: «I terreng brattere enn 1:6 skal det ikke bygges bredere enn 6 meter. Det er ikke tillatt å bygge i terreng som er brattere enn 1:4 med mindre bygningskroppen er smalere enn 4,5 meter.» Alle tomtene har varierende helningsgrad. Det er derfor vanskelig å håndheve en slik bestemmelse. Hytteveileideren anbefaler i tillegg at det ikke blir bygget i terreng brattere enn 1:4.

Punkt 4.4. I setningen: «Høgde på grunnmur skal være 60 cm i flatt terreng» bør «flatt terreng» strykes. Da vil høyden gjelde i alt slags terreng.

Det bør innarbeides et nytt punkt 6.4. «Ledninger for vann- og avløp kan legges i område regulert til landbruksnatur- og friluftsførmål.»

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan- og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Nystølhovda ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankartet

- Tomt T1, T2, T5, T6, T9 og T14 tas ut av plankartet
- Adkomstpil til hver tomt og til stølsvollen reguleres inn
- Felt for avdelingsleders underskrift legges inn som eget felt i planbeskrivelsen
- Nystølen skrives på kartet på stølen
- Gårds og bruksnummer endres til gnr 11 bnr 5 og 8

Reguleringsbestemmelsene:

- Punkt 2.2. Tas ut
- Punkt 2.3 I følgende setning: «Maksimal tillatt fylling i skrått terreng skal være 1,5 meter, målt fra opprinnelig terreng.» fjernes «skrått terreng». Punkt 2.3 flyttes til punkt 4.1
- Punkt 4.1 endres til følgende: «Hyteplassering er vist med nummerert punkt på plankartet som samsvarer med nummerert pel i marka. Punktet skal ligge innenfor hyttas yttervegger.»
- Punkt 4.2. Utnyttelsesgraden endres fra BYA = 196 m² til BYA=186 m². Arealet av summen av fritidshus og annekset/uthus endres til BYA=150 m². Følgende setning innarbeides: «Tillatt utnyttning på tomtene T12 og T 13 skal være BYA = 120 m²»
- Punkt 4.3. Følgende avsnitt tas ut: «I terreng brattere enn 1:6 skal det ikke bygges bredere enn 6 meter. Det er ikke tillatt å bygge i terreng som er brattere enn 1:4 med mindre bygningskroppen er smalere enn 4,5 meter.»
- Punkt 4.4. I setningen: «Høgde på grunnmur skal være 60 cm i flatt terreng» strykes «flatt terreng»
- Punkt 5. Følgende setning innarbeides: Tillatt utnyttning på stølsbu er BYA=100 m²
- Nytt punkt 6.4 med følgende bestemmelse: «Ledninger for vann- og avløp kan legges i område regulert til landbruk, natur og friluftsførmål.»

RETT UTSKRIFT
DATO 13.april.2018