



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/03862-103

Saksbehandler Odd Geir Abeland

Reguleringsplan for Skurdalsstølane

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	01.12.2016	52/16

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 01.12.2016 sak 52/16

Behandling

Nils Arne Herleiksplass (H) er inhabil jfr. Forvaltningsloven § 6 1. ledd da han er en av planfremmerne. Han fratrådte møte ved behandling av saken. Jan Henning Waldal møtte som vara ved behandling av denne saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane ut til offentlig ettersyn.

REGULERINGSPLAN FOR SKURDALSTØLANE

Saken avgjøres av:

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

Vedlegg:

Plankart, 17.8.15

Reguleringsbestemmelser, 17.8.15

Planbeskrivelse, 20.3.15

Saksutskrift KS- 52/15, 26.8.15

Saksutskrift UPU-23/15, 13.8.15

Saksutskrift UPU-11/15, 15.4.15

Vedtak: Fylkesmannen, Hol kommune – Gnr 47/10 m. fl. – klage på vedtak om reguleringsplan for Skurdalsstølane, 13.5.16

Reguleringsplan for Skurdalsstølan, 27.1.2000

Dokument i saken:

Se dokumentjournal i 360

Saksopplysninger:

Planfremmer: Hol kommune

Forslaget til endret reguleringsplan for Skurdalsstølane omfatter i all hovedsak eiendommene: Gnr/bnr: 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 85/2, m. fl. Planområdet er på om lag 2120 daa og ligger på nordsiden av Fv. 40, ovenfor Eivindplass. Forslag til endring av reguleringsplanen medfører en fortetting av fritidsbebyggelsen med 100 nye tomter.

Reguleringsplan for Skurdalsstølane ble godkjent i kommunestyret i sak 52/15, 26.8.15.

Reguleringsvedtaket ble kunngjort med brev og annonse. Vedtaket ble påklaget av Advokat Per A. Sætersdal på vegne av hytteeiere Eivind Hadler-Olsen, Christian Rognaldsen, Ole Gjerpen, Per Ornum i brev av 23.10.15.

Hol kommune tok ikke klagen til følge. Klagen ble så sendt til fylkesmannen for behandling. Fylkesmannen tok klagen til følge på grunnlag av at det var gjort saksbehandlingsfeil og at det manglet en begrunnelse for at klagerne ikke fikk fradele sine tomter/eventuelt omregulere tomtene til tuntomter.

Dette førte til at reguleringsplanen for Skurdalsstølane måtte gjennom hele planprosessen på ny, inkludert nytt varsel om oppstart.

Det presiseres at det er samme plan som tidligere er godkjent i kommunestyret i sak 52-15, 26.8.2015 som nå legges ut til offentlig ettersyn, uten endringer.

Innkommne merknader fra offentlige instanser og private parter

Oppstart av planen ble på nytt varslet med brev, samt annonse i Hallingdølen 9.7.16. Frist for uttalelse var 15.8.16.

Kommunen har mottatt 8 merknader innen fristen. De fleste merknadene som har kommet inn ved varsel om oppstart er de samme merknadene som kommunen mottok i forbindelse med høring i sak UPU-11/15, 15.4.15 og UPU-23/15, 13.8.15.

Nedenfor følger en gjennomgang av de innkomne merknadene ved varsel om oppstart.

Avsender	Oppsummering av innhold	Vurdering
1. Fylkesmannen i Buskerud, 4.8.16	Fylkesmannen viser til omfattende dialog ved utarbeidelsen av reguleringsplan. Forutsatt at det ikke foretas endringer i plankartet og bestemmelsene så har de ingen innvendinger mot forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane.	
2. Buskerud Fylkeskommune – Utviklingsavdelingen, 15.8.16	Siden reguleringsvedtaket er opphevet, har ikke forskrift om dispensasjon for de 9 kullgropene blitt rettskraftig. Det må dermed en ny søknadsrunde til i en ny offentlig høring. Dersom planen ikke blir endret i forhold til kulturminneinteressene, vil fylkeskommunen kunne stille seg bak et eventuelt nytt forslag som tidligere. Ved endringer som kan få følger for kulturminnene, bes det om at kommunen tar kontakt før planen blir sendt på offentlig høring.	
3. Mattilsynet avd. Nordre Buskerud, 9.8.16	Ingen merknader.	
4. Louise M. Hjelmtvedt, 9.8.16	Avsender ønsker at tomtene 62, 63 og 64 fjernes grunnet hensyn til terrengets utforming.	Ifølge plankonsulent vil hyttene pga. brattheten i terrenget bli liggende i nedre kant av byggegrense og dermed ikke bryte med høydedraget i bakkant av tomtene 62 til 64. Det vises til plan- og bygningsloven §

		29-4 andre ledd om byggegrense på 4 meter.
5. Henning Bøgh og Torill Heggen, 19.7.16	<p>Har merknader til fortetting av området generelt og rundt deres hytte, gnr. 52/607, samt belastning på vei og annen infrastruktur ved planlagt utbygging.</p> <p>For å dempe virkningen av utbyggingen og skape bedre tilgang til naturområdene både for nye og nye gamle tomter, ønsker de at tomtene 10 til 12 bak deres eiendom trekkes lenger tilbake og at det legges et LNF-område mellom etablerte og nye tomter.</p> <p>I tillegg protesteres det mot byggegrense langs vei som går over nordvestlig hjørne av eiendommen deres.</p> <p>Videre ønsker de at tomt 3 foran deres eiendom tas ut av plan. De er også bekymret for drikkevannet deres og ber om at vannressursen deres ikke forringes.</p>	<p>Administrasjonen er enig med Bøgh og Heggen i deres forslag om å legge inn et grøntdrag mellom de eksisterende tomtene 52/605, 52/606 og 52/607 og de nye tomtene 10 til 12. Dette vil være gunstig både for eksisterende hytteeiere og nye tomter, og gi området et mer naturlig og usjenert preg.</p> <p>Dette er løst ved at det i plankartet er lagt inn en byggegrense på 10 meter på tomtene øst for eiendommene 52/605, 52/606 og 52/607. På denne måten unngår en byggeaktivitet i denne sonen og bevarer dermed et grøntområde mellom eksisterende og nye tomter. Endringen i kartet ble gjort før planen ble godkjent i kommunestyret i sak 52/15, 26.8.15.</p> <p>Angående byggegrense langs vei som går over eiendommen deres, berøres andre eiendommer i planen av samme situasjon. Det blir dermed ikke riktig å gjøre unntak i enkelttilfeller. I tillegg ligger det aktuelle området i et kryss der det vil være gunstig å beholde byggegrensen mtp. trafiksikkerheten.</p> <p>Angående merknad knyttet</p>

		til at tomt 3 bør tas ut av plan så har administrasjonen forståelse for eksisterende hytteeieres bekymringer for den videre utbyggingen av området. Hytteeierne kan likevel ikke kreve at nabotomter ikke blir utbygget. Løsning i plan er videreført fra reguleringsplan i 2008 og i samsvar med den nye kommuneplanens arealdel.
6. Adv. firmaet Hjort v/Liv Zimmermann for Olav Øverland, Jan Morten Evertsen, Sigurd Hille, Tore Sivertsen, 1.8.16	Har de samme kommentarene til planen i dag som når planen lå ute til høring tidligere i prosessen. De ber om at merknadene blir vurdert og hensyntatt når reguleringsforslaget nå skal behandles på nytt.	Merknadene er allerede vurdert i sak KS- 52/15, 26.8.15 og UPU-11/15, 15.4.2015.
7. Adv. kontoret Fløyen v/Per A. Sætersdal, 15.8.16	<p>Avsender hadde innspill i sak UPU-23/15, 13.8.15 der de ønsket fradeling av sine tomter i tomtestørrelse tilsvarende det som planen legger opp til.</p> <p>Administrasjonen vurderte innspillet til å stride mot kommuneplanens arealdelplan prinsipp om fradeling av eksisterende fritidstomter.</p> <p>Fylkesmannen mener dette ikke er god nok grunn til å fraråde fradeling av tomtene og krever at kommunen gjør en arealfaglig vurdering av tomtene som ønskes fradelt.</p> <p>Avsender ber om at skal det sees på hvilke arealer som er best egnet til det ønskede</p>	<p>Planmessig vurdering ble gjort under utarbeidelse av eksisterende reguleringsplan for Skurdalsstølane, 27.1.2000. Her ble noen av områdene vurdert egnet til lokalisering av kulturtun og regulert deretter. Disse kulturtunene fikk egne bestemmelser. Formålet med denne type tomter er å legge til rette for at noen områder skal ha en mer spredt utbygging enn vanlige tomter. Dette etter en helhetlig vurdering av planområdet.</p> <p>Tuntomtene kan deles opp i det antall bruksenheter/hyttetomter som angitt på plankartet. Ved slik oppdeling kreves det</p>

	<p>formål og ikke hvilken status tomtene har fra før.</p> <p>Det påpekes fra avsender at det er ingen forhold som tilsier at det er grunnlag for å forskjellsbehandle hans klienter når det gjelder utnyttelsen av tomt innenfor det området som er en naturlig del av planen. Avsender ber om innspillet vurderes på lik linje med den foreslåtte planen og underlegges en saklig likebehandling ut fra de føringer som er lagt av fylkesmannen (se vedlegg, Vedtak: Fylkesmannen, Hol kommune – Gnr 47/10 m. fl. – klage på vedtak om reguleringsplan for Skurdalsstølane, 13.5.16).</p>	<p>detaljregulering, og tomtene får da status som vanlige tomter. Kulturtun som er bebygd i henhold til planbestemmelsene, kan ikke deles videre, jf. planbestemmelsene.</p> <p>I den nye reguleringsplanen for Skurdalsstølane er det videreført at noen tomter/områder er regulert til tuntomter. En har holdt fast ved vurderingen gjort i eksisterende plan. På denne måten sikres det at noen av områdene i planen får en mer spredt bebyggelse med tunpreg. På denne måten sikre at ikke alle byggeområdene får et hyttelandsbypreg</p> <p>I 2009 ble kulturtun 3 i eksisterende reguleringsplan delt opp i 4 vanlige tomter i tråd med reguleringsplan. Det er disse tomtene en nå ønsker en videre oppdeling av.</p> <p>Administrasjonen viser til at bakgrunnen for at kulturtunene blir videreført i ny reguleringsplan for Skurdalsstølane, er at en fremdeles ønsker noen områder som har tunstruktur med spredt bebyggelse og ikke hyttelandsbypreg.</p> <p>Etter å ha befart området, er det konkludert med at området i dag har en ønsket</p>
--	--	--

		<p>struktur og sammensetning av bygninger. Det legges til at det i området rundt også hovedsakelig er lagt opp til tuntomter/større enkelttomter.</p> <p>En ønsker derfor ikke en fortetting av dette området, da det vil bryte med dagens struktur.</p> <p>Åpnes det opp for deling av eksisterende tomter, vil dette øke den totale belastningen på blant annet infrastruktur i området. I arbeidet med ny reguleringsplan har en forholdt seg til en fortetting av området med inntil 100 nye tomter i tråd med gjeldene kommunedelplan. Vurdering av den totale belastningen området kan tåle er gjort i utarbeidelsen av kommunedelplanen. Ved å tillate flere tomter, vil planen være i strid med overordnet plan.</p> <p>I arbeidet med ny reguleringsplan er fortettingen av hyttetomter spredt utover planområdet med bakgrunn i det totale områdets egnethet. Eksisterende tomter er uforandret og videreført fra eksisterende plan.</p>
<p>8. Mia og Svein A. Olsen, 15.8.16</p>	<p>Har hovedsakelig de samme kommentarene til planen i dag som når planen lå ute til høring tidligere i prosessen.</p> <p>Det som er nytt i denne</p>	<p>Merknadene er allerede vurdert i sak KS- 52/15, 26.8.15.</p> <p>Vedrørende ønske om å flytte tomterekken øst for</p>

	<p>merknaden er at de mener at dagens Sæterskarvei ikke ligger der den ble regulert nå i forrige forsøk på omregulering. De mener den i praksis er et belte mellom veien og deres tomter. De vil ikke akseptere at denne veien flyttes østover. Hvis dette blir gjort vil de kreve erstatning, da de kjøpte tomte slik veien ligger i dag. De mener veien bør måles inn slik den ligger i dag og på grunnlag av dette legges inn riktig på nytt reguleringskart.</p>	<p>deres tomt for å frigjøre friareal mellom tomtene er dette løst ved at det i plankartet er lagt inn en byggegrense på 10 meter på tomtene øst for eiendommene 52/605, 52/606 og 52/607. På denne måten unngår en byggeaktivitet i denne sonen og bevarer dermed et grøntområde mellom eksisterende og nye tomter.</p> <p>Endringen i kartet ble gjort før planen ble godkjent i kommunestyret i sak 52/15, 26.8.15.</p>
--	--	--

Forhold til overordnet plan:

Plan er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.8.2014.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering:

Planforslaget i denne saken er det samme som ble godkjent i kommunestyret i sak 52-15, 26.8.2015. De fleste merknadene som kommunen har mottatt i forbindelse med varsel om oppstart, er de samme som ved behandling av plan i UPU-11/15, 15.4.15 og i UPU-23/15, 13.8.15. Merknader som har kommet inn ved varsel om oppstart som inneholder ny informasjon er vurdert i denne saken, mens merknader som er uforandret i forhold til de som kommunen mottok i forbindelse med høring i sak UPU-11/15, 15.4.15 og UPU-23/15, 13.8.15 er allerede vurdert. For vurdering av disse merknadene vises det til de nevnte sakene i UPU.

Årsaken til at planen nå skal gjennom hele planprosessen på ny, er at fylkesmannen i sak *Hol kommune – GNR 47/10 m fl – klage på vedtak om reguleringsplan for Skurdalsstølane* konkluderte med at berørte eiere og festere ikke ble varslet på nytt da reguleringsforslag ble tatt til ny behandling i kommunen. I tillegg ble det konkludert med at kommunestyrets vedtak i sak 52/15, 26.8.15 mangler begrunnelse når det gjelder klagerens anførsler om å regulere sine tomter til tuntomter, jf. forvaltningsloven §§ 41 og 34.

I gjennomgangen av innkomne merknader i eget kapittel i denne saken er det beskrevet hvorfor kommunen ikke vil tillate videre oppdeling av de aktuelle tomtene. Nedenfor er dette sammenfattet i punkter:

- I eksisterende plan for Skurdalsstølane, 27.1.2000, er noen av tomtene regulert som kulturtun. Disse kulturtunene har egne bestemmelser. Formålet med at ha slike tun i planen er å legge til rette for at noen områder skal ha en mer spredt utbygging enn vanlige tomter som vil bære mer preg av en hyttelandsby. Tuntomtene kan deles opp i det antall bruksenheter/hyttetomter som angitt på plankartet. Ved slik oppdeling kreves det detaljregulering, og tomtene får da status som vanlige tomter. Kulturtun som er bebygd i henhold til planbestemmelsene, kan ikke deles videre, jf. planbestemmelse 5.1.4 i eksisterende plan.
- I den nye reguleringsplanen for Skurdalsstølane er det videreført at noen områder er regulert til tuntomter med egne bestemmelser. På denne måten sikrer en at deler av planen får en struktur med mer spredt bebyggelse med tradisjonelt tunpreg.
- I 2009 ble kulturtun 3 delt opp i 4 vanlige tomter i tråd med reguleringsplan. Det er disse tomtene en nå ønsker en videre oppdeling av. Oppdelingen ønskes enten å være i tomtestørrelse tilsvarende det som planen legger opp til, eller at hver av de 4 tomtene reguleres til kulturtomter med mulighet for oppføring av inntil 4 enheter på hver kulturtomt. Dette er i strid med eksisterende reguleringsplan, jf. bestemmelse 5.1.4.
- For å bevare den tiltenkte strukturen som er på tomtene 81/21, 81/22, 81/23 og 81/24 ønsker en ikke en fortetting av dette området. Det legges til at det i områdene rundt også er hovedsakelig lagt opp til tuntomter/større enkelttomter.
- I utarbeidelsen av ny reguleringsplan for Skurdalsstølane er fortettingen av hyttetomter i planområdet gjort med bakgrunn i det totale områdets egnethet. Eksisterende tomter er uforandret og videreført fra eksisterende plan der en har beholdt tidligere tunstruktur. Åpnes det opp for deling av eksisterende tomter, vil dette øke den totale belastningen på blant annet infrastruktur i området. I arbeidet med ny reguleringsplan har en forholdt seg til en fortetting av området med inntil 100 nye tomter i tråd med gjeldene kommunedelplan. Vurdering av den totale belastningen området kan tåle er gjort i utarbeidelsen av kommunedelplanen. Ved å tillate flere tomter, vil planen være i strid med overordnet plan.

Kommunen har forståelse for at det kan oppleves urimelig og urettferdig når ikke alle tomtene i en plan har samme utnyttelsesgrad. Årsaken til at det er ulik utnyttelsesgrad for tomtene i denne planen, er fordi en etter en arealfaglig vurdering av det totale området vil bevare noen områder med spredt bebyggelse og andre med hyttelandbypreg. Spesielt gjelder dette for det aktuelle området der det hovedsakelig er plassert tuntomter/større enkelttomter. På denne måten opprettholder en tunstruktur i deler av planen, samtidig som en fortetter andre områder.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane ut til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT
DATO 1.desember.2016