

Hol kommune

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 14/03862-28
Arkivkode. Skurdalen-4
Saksbehandler Knut Baklid

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	15.04.2015	11/15

REGULERINGSPLAN FOR SKURDALSTØLANE NY 1. GANGS BEHANDLING

Saken avgjøres av:
Kommunestyret

Vedlegg:

Reguleringsplan dat. 20.03.2015
Reguleringsbestemmelser dat. 20.03.15
Planbeskrivelse dat. 20.03.2015.
Situasjonsplan VA sist rev. 20.03.15.
VA-plan dat. 20.03.2015
Situasjonskart vedr. søknad om dispensasjon fra kulturminneloven

Dokument i saken:

Kommuneplanens arealdel m/ planbestemmelser 2014-2025.
Brev dat. 09.12.2014 fra Fylkesmannen i Buskerud.
Notat fra møte den 19.febr. 2015 mellom Hol kommune, grunneiere og Asplan Viak AS.
Se ellers dokumentjournal i 360.

Saksopplysninger:

Etter vedtak i Teknisk hovedutvalg i 2008 ble reguleringsplan med 100 nye hyttetomter kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn. Fylkesmannen i Buskerud kom med innsigelse. Fylkesmannens begrunnelse var at området hadde stor verdi for naturvern, friluftsliv og biologisk mangfold, og at planforslaget fra 2008 viste nye byggeområder i strid med gjeldende kommuneplan 2004-2012.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 er vedtatt høsten 2014 og er juridisk bindende for arealplanlegging/ arealbruk i kommunen. Arealdelen åpner nå for videre planlegging av fritidsboliger i området ved Skurdalsstølane.

Asplan Viak AS bad i e-post av 09.09.14, på vegne av grunneierne, om at saksbehandling av forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane gjenopptas.

I kommunens notat av 30.09.2014, etter møte mellom Hol kommune og planlegger i Asplan Viak AS, er det gitt tilbakemelding om behov for ytterligere avklaringer:

«Vi kan ikke se at VA-plan er levert inn før. Forslagsstiller må sende inn VA-plan med kart som viser geografisk plassering av VA-løsninger. Kommunen vurderer om det er behov for å regulere inn områder for infiltrasjonsanlegg. Kommunen vurderer om det blir behov for nytt offentlig ettersyn.

Kommunen kontakter Fylkesmannen for å informere om gjenopptaking av reguleringsaken og drøfte videre saksbehandling.

Forslagsstiller kontakter BFK, Kulturminneavd. – avklare om kulturminneregistreringene er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn.»

Kommunen gav også beskjed om at Naturmangfoldlovens krav til vurderinger ift. Naturmiljø og biologisk mangfold måtte følges opp.

VA-planen ble oversendt til kommunen den 26.11.14. Etter nærmere vurdering av innsendt VA-plan, konkluderte administrasjonen i e-post av 09.12.14 til Asplan slik:

«Det har kommet så mange opplysninger om ønska arealbruk i planområdet at behov for revidert reguleringsplan og videre arbeid med VA-planen er stort. Vi anser det som nødvendig med nytt offentlig ettersyn / nye nabovarsler. Reguleringsplanen må da opptegnes i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov som trådte i kraft 1. juli 2009.»

Fylkesmannen i Buskerud opprettholdt i brev av 26.11.14 innsigelse mot reguleringsplanen. Han hevdet at noen tomter var plassert i kommuneplanens LNF-områder:

«Vi nevner spesielt tomtene 59-70 som berører et grøntdrag langs vassdrag, sti og løype. Tomtene ligger nordvest for et viktig kulturlandskap ved Skurdalsstølen.»

Etter at kommuneplanlegger redegjorde for hvordan 2.gangs offentlige ettersyn av kommuneplanens arealdel 2014-25 hadde foregått (med fortetting til 100 tomter), og deretter foreslo at 5 tomter burde vurderes fjerna/ omplassert til annet område, var fylkesmannen villig til å trekke sin innsigelse. Disse 5 tomtene lå nærmere bekk/ vassdrag enn 50 meter.

Fylkesmannen har i brev av 23.01.2015 skrevet følgende:

«Kommunen har i sin siste e-post av 9. desember 2014 redegjort for at tomter som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter i forslaget til reguleringsplan for Skurdalsstølane skal fjernes eller flyttes. Det foreslås også at reguleringsplanen deretter blir lagt ut til nytt offentlig ettersyn slik at alle kan gis anledning til å uttale seg til arealbruken i området. Fylkesmannen ser positivt på kommunes forslag om å endre reguleringsplanen for Skurdalsstølane slik at den i større grad ivaretar grøntdrag langs vassdrag, stier og løyper. Vi slutter oss til forslaget om at reguleringsplanen deretter legges ut til nytt offentlig ettersyn. Dersom ovennevnte endringer blir gjort i reguleringsplanen, er vi innstilt på å trekke innsigelsen.»

Planforslag dat. 20.03.2015.

Se vedlagt planbeskrivelse dat. 20.03.15.

Reguleringsplanen er nå tegna opp i henhold til ny plan- og bygningslov. Planen viser bl.a.:

- 100 nye tomter for fritidsbebyggelse. 5 av tomtene er flytta på forhold til planforslag fra 2008. Disse tomtene har på revidert plankart fått tomtenummer 54, 58, 59, 76 og 80.
- På tidligere forslag fra 2008 var 5 tomter foreslått regulert til utleiehytter (blått). Disse 5 tomtene foreslås nå regulert til fritidsbebyggelse.

- Planlegger har avklart med kulturminnemyndighetene. Konklusjon:
 - 2 jernvinneanlegg og 17 kullgroper kan bevares i hensynssoner
 - 4 kullgroper er tapt og er fjern fra plankartet
 - 8 kullgroper må frigis, herav 3 på ubebygde tomter og 1 på setervoll.
- VA-planens viste områder for vannforsyningsanlegg og områder for avløpsanlegg er med på reguleringsplanen som byggeområder og hensynssoner for grunnvannsforsyning og infiltrasjonsanlegg.
- Reguleringsbestemmelser er omarbeida og redigert inn under reguleringsformål og hjemmelsgrunnlag i ny plan- og bygningslov. Det er lagt til grunn samme grad av utnytting som ble behandla i kommunen i 2008, ingen endringer i vesentlige rammebetingelser.

Forhold til overordnet plan:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel 2014 – 2025. Det er da ikke nødvendig med videre konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Miljøkonsekvenser:

Planforslaget ble utarbeida før Naturmangfoldloven trådte i kraft den 01.07.2009. Det er derfor tidligere ikke gjennomført systematisk vurdering i forhold til loven. Plankonsulenten har nå i sin planbeskrivelse dat. 20.03.2015 vurdert de miljømessige prinsippene i naturmangfoldlovens § 8 – 12 med følgende konklusjon:

«Det er ikke kjente registreringer av spesielle naturverdier i planområdet. Reguleringsplanen medfører totalt sett ikke inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes til å være oppfylt.»

Administrasjonen finner å kunne slutte seg til ovennevnte vurdering.

Vurdering:

Sist reviderte planforslag dat. 20.03.2015 bygger på reguleringsplanen tilrådd av teknisk hovedutvalg i 2008 og 2009. Det er brukt formål og bestemmelser redigert inn under reguleringsformål og hjemmelsgrunnlag fra ny plan- og bygningslov. Hovedinnhold fra den gamle planen vurderes å være på plass.

Vann og avløp:

Dette er et stort hyttefelt med drikkevannsbrønner og infiltrasjonsanlegg for kloakk er spredt i hele planområdet. Administrasjonen har vurdert det som nødvendig, for forhåpentligvis å minske seinere konflikter med evt. forurensing av brønner, å be om bedre gjennomarbeiding av VA-løsninger og hensynssoner. Administrasjonen er tilfreds med at VA-plan er utarbeida, at vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og hensynssoner på en oversiktlig måte er lagt inn på reguleringskartet.

Det gir større forutsigbarhet for hytteeiere/tomteeiere i området. Det vil gi høringsberettigede i området større mulighet til å ivareta sine interesser i samsvar med intensjonen i plan- og bygningslovens § 12-10.

Trafikk og parkering:

Adkomst til feltet kommer fra Fv. 40. Avkjørsel nede i Skurdalen er i år 2000 godkjent i egen reguleringsplan. Statens Vegvesen hadde ikke merknader til utvidelse av denne avkjørselen ved behandling av reguleringsplanen fra 2008.

100 nye tomter vil kunne medføre betydelig trafikkøkning på hovedveg opp i området. Det er viktig med møteplasser og det kan etter hvert bli behov for bredere veg. Administrasjonen tilrår å regulere inn 10 meters byggegrense langs samleveger og veger til mange hytteenheter.

Grønnstruktur – friluftsliv:

Planen viser viktige tur- og løypedrag gjennom området. Store deler av planområdet reguleres til landbruksområde. En er enig med planfremmer i at tilknytning til overordna sti- og løypenett er godt ivaretatt, og at det er gode muligheter for friluftsliv både i nærområdet og tilgrensende områder.

Etter innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud mot tomter inntil grøntdrag langs vassdrag, sti og løype, har plankonsulentene funnet ny plassering av 5 tomter. Tomtene 54, 58 og 59 er plassert høyt opp ei feltet, men ligger landskapsmessig godt i terreng med hovedsakelig bjørkeskog. Administrasjonen er tilfreds med forslag til nye tomteplasseringer.

Barn og unge:

Omkringliggende natur, turområder og løypenett gjør at det ikke vurderes som viktig å innregulere egne leikområder for barn. Barn og unges interesser vurderes som godt ivaretatt.

Kulturminner:

Det er mange kulturminner i planområdet. Plankonsulentene har hatt god dialog med kulturminnemyndighetene og fått avklart hva som skal bevares og hva som kan frigis.

Biologisk mangfold – naturmangfoldloven:

Ifm utarbeiding av kommunenplanens arealdel 2014 – 2015 ble det gjennomført konsekvensutredning. Plankonsulentene har nå vurdert reguleringsområdet i forhold til naturmangfoldlovens § 8 – 12. Han konkluderer med at det ikke er registrert spesielle naturtyper eller arter i de undersøkte baser, og videre at reguleringsplanen ikke medfører inngrep av et omfang som vurderes å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. Administrasjonen vurderer de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven til å være oppfylt.

ROS-analyse:

Gjennomgang av naturfarer og evt. menneske-/ virksomhetsbaserte farer konkluderer med at området har høg samfunnsikkerhet.

Det er ikke regulert inn egne magasiner for brannvann i tilknytning til planens byggeområder. Brannvannforsyning forutsettes å måtte dekkes ved hjelp fra tankbil. Dette er i tråd med kommunens tidligere praksis.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan vedtar at forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane, med plankart og bestemmelser og planbeskrivelse dat. 20.03.2015, kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 på følgende vilkår:

- Plankartet skal påføres byggegrense på 10 meter langs samleveger og veger til mange enheter.
- § 4.7 Vann og avløp, 1. setning skal lyde: «Før det gis brukstillatelse til hver enkelt fritidsbolig skal fritidsboligen ha etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning ihht VA-plan og Situasjonsskart VA plan».
- I planbeskrivelsen, under kap. 8 Vannforsyning, side 14, nest siste avsnitt, tillegg etter siste setning: «Dette må være brønneiers ansvar.»

1. Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 15.04.2015 sak 11/15

Behandling

Nils Arne Herleiksplass er inhabil da han er en av planfremmerne/grunneier. Jf forvaltningslovens § 6 1. ledd. Nils Arne Herleiksplass fratradte under behandlingen av saka. Pål Oddvar Håvardrud møtte.

Leder for plan og byggesaksavdelingen orienterte om planen.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar at forslag til reguleringsplan for Skurdalsstølane, med plankart og bestemmelser og planbeskrivelse dat. 20.03.2015, kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 på følgende vilkår:

- Plankartet skal påføres byggegrense på 10 meter langs samleveger og veger til mange enheter.
- § 4.7 Vann og avløp, 1. setning skal lyde: «Før det gis brukstillatelse til hver enkelt fritidsbolig skal fritidsboligen ha etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning ihht VA-plan og Situasjonsskart VA plan».
- I planbeskrivelsen, under kap. 8 Vannforsyning, side 14, nest siste avsnitt, tillegg etter siste setning: «Dette må være brønneiers ansvar.»

RETT UTSKRIFT
DATO 16.april.2015