

FLESBERG KOMMUNE

Lampeland 15.01.2017
Arkiv L12
Saksmappe 2006/1102
Avd Teknisk, plan og ressurs
Saksbehandler Ørn Antonsson

Forslag til endring av reguleringsplan for Sjuvasslia hyttefelt, del av GNR/BNR 13/3 - pbl § 12-14 første ledd. Offentlig ettersyn pbl § 12-10

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
komiteen for plan, næring og ressurs	31.01.2017	9/17

Rådmannens anbefaling:

Kommunens komité for plan, næring og ressurs vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplanen for Sjuvasslia hyttefelt, del av GNR/BNR 13/3, ut til offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.

Forslag til plankart og planbestemmelser, datert 21.11.16.

Behandling i komiteen for plan, næring og ressurs 31.01.2017:

Rådmannens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i komiteen for plan, næring og ressurs 31.01.2017:

Kommunens komité for plan, næring og ressurs vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplanen for Sjuvasslia hyttefelt, del av GNR/BNR 13/3, ut til offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.

Forslag til plankart og planbestemmelser, datert 21.11.16.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt forslag til endring av reguleringsplanen for Sjuvasslia hyttefelt, del av GNR/BNR 13/3. Planområdet er på ca. 18 daa og ligger like sør for Blefjellheisen. Hensikten med planendringen er å legge til rette for fritidsbebyggelse i form av selveiertomter i områdene S1 og S2. I gjeldende plan er dette området regulert til spesialområde med kombinasjon utleiehytter og fritidsbebyggelse. Planområdet omfatter også deler av regulert skiløypetrase, atkomstveg og klimavernsone. Det legges opp til uendret grad av utnyttning og høyder, lik de omkringliggende områdene, samt uendret byggegrense mot bekk. Skiløypa får en mindre traseendring, slik at løypa ikke blir så bratt i dette området. Dette etter innspill fra hytteeier.

Planområdet ligger innenfor vedtatt (26.06.14) reguleringsplan for Sjuvasslia hytteområde. Gjeldende plan har tilrettelagt for fritidsbebyggelse, LNF-områder og skiløypetraseer. Planendringen gjelder for en liten del av den vedtatte planen.

Forslaget til reguleringsendring er utarbeidet av COWI AS. Oppdragsgiver er grunneier Morten Buvald. COWI AS har iht. pbl § 12-8 varslet rettighetshavere og sektororganer om oppstart av reguleringsarbeidet.

Mottatte uttalelser:

Fylkesmannen i Buskerud:

"Flesberg kommune - Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan for Sjuvasslia hyttefelt.

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til brev av 07. juli 2016 med varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sjuvasslia hyttefelt, gnr/bnr 13/3, 13/43 og 13/46. i Flesberg kommune.

Formålet med endringen er å omdisponere områdene S1 og S2 fra utleiehytter til fritidsbebyggelse. Innenfor varslet planområde er det også innregulert skiløypetrase, atkomstveg og klimavernsone. Det legges opp til uendret grad av utnytting og høyder, lik de omkringliggende områdene.

Fylkesmannens kommentarer

Fylkesmannen ber kommunen vurdere hvorvidt endringene kan gjennomføres som mindre endring. Viser til plan- og bygningsloven § 12-14 og Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling*.

Forutsatt at endringene er i tråd med omkringliggende føringer for utnyttelsesgrad, byggehøyder og at bekkedraget og skiløypene som går i områder blir tilstrekkelig ivaretatt jf. tidligere uttalelser til reguleringsplan, har ikke Fylkesmannen noen merknader til endringene.

Vi vil likevel påpeke på et generelt grunnlag at enkelte utleiehytter tidligere har blitt tillatt i områder som ansees som viktig for allmenne interesser. Det må derfor utredes om endringen fra utleie til private hytter forringer allmenne interesser i området."

Regulantens kommentar:

"Utnyttelsesgrad og byggehøyder er i tråd med gjeldende bestemmelser for omkringliggende områder. Skiløyper og bekkedrag anses også å være ivaretatt."

Buskerud fylkeskommune:

"Sjuvasslia hyttefelt - gnr 13 bnr 13 - 43 - 46 - Flesberg kommune - mindre reguleringsendring av reguleringsplan - oppstartsvarsel - uttalelse kulturminner

Kulturminnevern - automatisk fredete kulturminner

Ovennevnte planområde er tidligere registrert av oss, se brev med rapport datert 04.09.2007. Da det ikke ble funnet automatisk fredete kulturminner, har vi ingen merknader til reguleringsplanen.

Det bør likevel framgå av kommunens vedtak at dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd."

Regulantens kommentar:

"Det er lagt inn en bestemmelse om varsling ved funn av kulturminner under anleggsarbeider."

NVE har uttalelse av generell karakter. Dvs. ikke spesielt myntet på dette planforslaget.

Regulantens kommentar til NVEs uttalelse:

"Planforslaget er vurdert opp mot tema innenfor NVEs forvaltningsområde. Planendringen anses ikke å være av interesse for NVE, da det ikke legges opp til tiltak innenfor nevnte interesseområder."

Hytteieier Ragnhildur Paus ber om å bli varslet når det endelige planforslaget foreligger. Paus, i lag med andre rettighetshaver i og inntil planområdet, blir varslet ved offentlig ettersyn.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler kommunens komité for plan, næring og ressurs å legge regulerings-forslaget ut til offentlig ettersyn (pbl § 12-10).

Vedlegg:

- 1 Plankart 211116
- 2 Planbestemmelser 211116
- 3 Planbeskrivelse november 2016

Råd utskrift: K. Dammerhaug



Fylkesmannen i Buskerud

Vår dato: 08.08.2016
Vår referanse: 2009/6888
Arkivnr.: 421.4
Deres referanse: 07.07.2016

Saksbehandler: Geir Sørmoen

Innvalgstelefon: 32266650

COWI AS
Kongensgate 12
3603 KONGSBERG

Flesberg kommune - Uttalelse til mindre endring av reguleringsplan for Sjuvasslia hyttefelt 46

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til brev av 07. juli 2016 med varsel om mindre endring av reguleringsplan for Sjuvasslia hyttefelt, gnr/bnr 13/3, 13/43 og 13/46, i Flesberg kommune.

Formålet med endringen er å omdisponere områdene S1 og S2 fra utleiehytter til fritidsbebyggelse. Innenfor varslet planområde er det også innregulert skiløypetrase, atkomstveg og klimavernsone. Det legges opp til uendret grad av utnytting og høyder, lik de omkringliggende områdene.

Fylkesmannens kommentarer

Fylkesmannen ber kommunen vurdere hvorvidt endringene kan gjennomføres som mindre endring. Viser til plan- og bygningsloven § 12-14 og Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling*.

Forutsatt at endringene er i tråd med omkringliggende føringer for utnyttelsesgrad, byggehøyder og at bekkedraet og skiløypene som går i områder blir tilstrekkelig ivaretatt jf. tidligere uttalelser til reguleringsplan, har ikke Fylkesmannen noen merknader til endringene.

Vi vil likevel påpeke på et generelt grunnlag at enkelte utleiehytter tidligere har blitt tillatt i områder som ansees som viktig for allmenne interesser. Det må derfor utredes om endringen fra utleie til private hytter forringer allmenne interesser i området.

Med hilsen

Eli Kristin Nordsiden
fagsjef

Geir Sørmoen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Statens vegvesen	Serviceboks 723	4808	ARENDAL
Flesberg kommune		3623	Lampeland
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen