

Hjartdal kommune

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknummer	Sakshandsamar
Utval for plan og utvikling	10.05.2017	035/17	MF
Kommunestyret	08.06.2017	028/17	MF

Saksansvarleg: Maria Fremmerlid	Arkiv: GBNR-30/3 og 38/1	Arkivnr.: 15/1681
--	---------------------------------	--------------------------

GODKJENNING AV DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA OG BREIVASSTULEN HYTTEFELT

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	U	17.11.2015	AT Skog avd. Plan og Ressurs	REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE
2	I	19.04.2016	AT Skog AS	VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR GRØNLI BREIVASSTULEN HYTTEOMRÅDE, DEL AV 30/3 OG 38/1
3	I	25.04.2016	Region sør NVE	VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT 2015
4	I	27.04.2016	Telemark fylkeskommune	SVAR PÅ VARSEL OM DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT
5	I	25.05.2016	Region Sørøst Kystverket	UTTALE - DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT
6	I	06.12.2016	AT Skog SA	REF. NR: 15/1681 INNSENDING AV REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING
7	I	06.12.2016	AT Skog SA	REF. NR: 15/1681 INNSENDING AV REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING
8	U	08.12.2016	AT-skog v/Mona Gundersen	VEDK. SAKSHANDSAMINGSTID REGULERINGSPLAN FOR BREIVASSNUTEN
9	U	21.12.2016	At Skog v/Mona Gundersen	KOMMENTARAR REGULERINGSPLAN FOR BREIVASSTULEN/GRØNNLIA
10	I	02.01.2017	At Skog v/Mona Gundersen	KOMMENTARAR REGULERINGSPLAN FOR BREIVASSTULEN/GRØNNLIA
12	U	20.01.2017	AT Skog avd. Plan og Ressurs	MELDING OM VEDTAK - OFFENTLEG ETTERSYN AV DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT 2015
14	I	23.01.2017	Mona Gundersen	REVIDERTE FØRESEGNER
15	I	08.02.2017	Statens Vegvesen	UTTALE - DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT 2015
13	U	08.02.2017	Etter adresseliste; Dag Are Børresen og	OFFENTLEG ETTERSYN AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR

BREIVASSTULEN OG GRØNNLIA

			Grete Årbu;	
			Jon Groven	
			Bergsland;	
			Olav Aakre;	
			Jorun Sundt	
			Sedlacek;	
			Asbjørn og Anne	
			Karin M. Nordbø;	
			Anna Marie H.	
			Lileng;	
			Halvor Haugan;	
			Ole Kristian Fevang;	
			Svein Einar A. og	
			Berit Odden	
			Johansen;	
			Anne Marie og Bjørn	
			Helge Brenna;	
			Oddvar Lauvstad;	
			Angelica Karin	
			Fritzvold;	
			Gullik Gjerjordet;	
			Elisabeth Haukvik;	
			Jan Terje Lia;	
			Connie Helene	
			Juliane Bæver;	
			Aslaug Djupedal;	
			Torgunn Opsal;	
			Oddbjørn Øverbø;	
			Jan Haugan;	
			Helge Rue;	
			Sverre H. Haugan;	
			Cathrine og Vegar	
			Eriksen;	
			Inger Margrethe	
			Larsen;	
			Torbjørn Øverbø	
16	I	11.02.2017	Ole Kristian Fevang	INNSPEL TIL REGULERINGSPLAN FOR GRNNLIA OG BREIVASSTULEN
17	I	16.03.2017	Fylkesmannen i Telemark	UTTALE - DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT 2015
19	I	31.03.2017	Dag Are Børresen	MERKNAD TIL DETALJREGULERINGSPLAN GRØNNLIA HYTTEFELT 2015
20	I	24.04.2017	Mona Gundersen	RETTET KART GRØNNLIA BREIVASSTULEN
21	I	06.06.2017	AT Skog AS	NYTT KARTGRUNNLAG

Vedlagde dokument:

Planomtale, plankart, føresegner, saksframstilling til POU-møte 18.1.2017.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Saksgang:

Utval for plan og utvikling innstiller til kommunestyret som fattar endeleg vedtak. Vedtaket kan påklagast, og det kan krevjast innløyning etter reglane i pbl kap 15.

Bakgrunn for saka:

AT skog på vegne av grunneigarar Helge Rue og Sverre Haugan meldte den 9.4.2016 oppstart av arbeid med reguleringsplan for Breivasstulen og Grønolia hyttefelt. Planforslaget blei sendt inn til kommunen 6.12.16. Planforslaget består av to separate planområde ved Breivatn.



I kommuneplanen er områda sett av til hyttebygging med omsynssone natur kor det er krav om biologisk kartlegging. Det ligg føre reguleringsplan for Grønolia hyttefelt sist endra 9.7.2003. Ved Breivasstulen er det lagt inn 17 nye tomter i tillegg til 5 eksisterande.

Ved Grønolia er det lagt inn 11 nye tomter i tillegg til 11 eksisterande. Gjeldande plan for Grønolia har godkjent 15 tomter, det er ein auke på 7 samanlikna med gjeldande plan.

Planforslaget blei i møte i plan og utvikling den 18.1.2017 lagt ut till offentleg ettersyn. Høyringsfristen gjekk ute 25.3.2017, og det er kome fire skriftlege og eit munnleg innspel til planforslaget.

Oppsummering og vurdering av innspela

Statens vegvesen 8.2.2017

Ingen merknad.

Kommentar:

Ingen.

Fylkesmannen i Telemark 16.3.2017

Plasseringa til nokre av tomtane ved Breivasstulen ligg nær vatnet, men då vegen ligg i mellom hyttene og vatnet, og vil fungere som ein fri ferdselsveg har ikkje Fylkesmannen merknader til dette. Ved Grønolia vert det ikkje planlagt nye fritidsbustader som er i konflikt med beltet langs vatnet.

Sjekklista som er lagt fram er ikkje nokon ROS-analyse. Rett nok er det føretatt ei vurdering med grunnlag i tilgjengeleg kartmateriale og lokal topografi, men vurdert opp mot det regelverket

som ligg til grunn for Fylkesmannen si bedømming av innspel, skulle dei fremja motsegn. Når dei likevel ikkje gjer det, er det ut i frå ei heilskapleg betraktning med grunnlag i innhenta opplysningar. Fylkesmannen vil likevel minne kommunen som planmynde på at det skal nyttast NS 5814 eller tilsvarande mal for ROS-analysar. Det er elles nøgd med at bekkedar er merka med faresone for flaum, og om krav til tilfredsstillande VA-løysingar og VA-planar.

Kommentar:

Rådmannen tek Fylkesmannen sitt innspel om ROS-analysar til etterretning, og vil følgje det opp i kommande planarbeid.

Ole Kristian Fevang 11.2.2017

Han er nøgde med planen, og ynskjer å kjøpe tomt nr 7. Han ynskjer ikkje å følgje opp § 2 om at hovudtak skal følgje høgdekotene. Han ynskjer å unngå søknad om dispensasjon, og syner til at det allereie er ein hytte på Grønalia som har møneretning på tvers av høgdekotene, og dei fleste hyttene på Nestøylodden.

Kommentar:

Ut i frå kommunen sin kjennskap til saka gjeld det tomt 1 og ikkje tomt 7. Tomta har ikkje så markert koteretning som tomt 2-11. Det vil òg avhenge noko av kva type hytte en vel å byggje, då ikkje alle hytter har klart definert møne. Rådmannen vil difor tilrå at føresegna blir noko endra til "Hyttene skal tilpassast terreng og høgdekoter".

Dag Are Børresen 31. mars 2017 (etter fristen)

Han eig gnr/bnr/fnr 30/3/5 i Grønalia. Tomta er opphavleg ei festetomt med punkt feste, og Sverre Haugan er grunneigar. I samband med planarbeidet er tomta merka med tanke på innløysing. Som hytteeigar ved den planlagde vegen har han ikkje noko i mot at vegen blir lagt i ei gamal tømmerrenne. Traseen vil "ete" av parkeringa dei nyttar i dag, særleg på vinteren. Hans forslag er at tapt parkeringsmoglegheit blir kompensert med ny innkøyring til tomta frå den nye vegtraseen høgare opp, slik at parkering kan skje på tomta både på sumaren og vinteren.

Kommentar:

Løysinga som blir føreslått vil bli arealkrevjande og vil føre til at det blir naudsynt å krysse skiløypa to gonger på berre få meter. Konsulenten har i staden laga ei parkeringsplass i knytt til det punktet kor vegen allereie kryssar skiløypa, slik at det berre blir ei kryssing.



Hytta til Mathias Lo på Breivasstulen 38/2

Mathias Lo har vore i kontakt med oppmålar. Det ligg føre skulddeling for den aktuelle tomte. Det har vore planlagt gjennomført no i slutten av april, men grunna snøfall har det blitt utsett til 2. mai, etter skrivefristen for dette saksframlegget. Byggeområdet som er lagt inn i planforslaget er ikkje i samsvar med skulddelinga. Rådmannen vil difor tilrå at det blir tatt inn i innstillinga at hytta skal leggjast inn i samsvar med oppmåling slik at grensene blir rette. Dersom tomte kjem inn i omsynssona må føresegna justerast noko slik at det ikkje blir mogleg å gjere inngrep i omsynssona.

Det er og kome framlegg munnleg om veg opp til hytta. Konsulenten meiner denne vegen vil bli bratt (18-19 %), mens grunneigar meiner det er tale om ein kort veg som vil vere lett å byggje så lenge den stopper bak uthuset og ikkje går heilt opp til hytta. Kartet syner at det er 6 høgdemeter frå den nye vegen og opp til uthuset på 38/2. Då vegen er på ca. 30 meter passar det godt med det konsulenten skriv. No vil det rett nok variere litt ut i frå korleis ein legg vegen i terrenget så noko lågare stigning kan vere mogleg. Hytteeigar parkerar i dag nede ved vegen. Grunneigar ynskjer å få på plass vegrett og tilkomst. Erfaringa seier at det som regel alltid vil bli eit spørsmål om veg før eller seinare. Rådmannen vil difor tilrå at vegen blir lagt inn, sjølv om den blir bratt. Det får vere opp til tiltakshava om dei berre vil nytte den til fots, eller med bil. Rådmannen vil tilrå utvalet å sjå nærare på dette på synfaring.



Samla vurdering:

Rådmannen syner elles til vurderingane som er gjort i saksframlegget til POU-møte 18.1.2017. Det har i høyringsperioden ikkje kome særlege merknader som har vesentleg konsekvensar for planforslaget. At det er kome så få merknader i eit område med fleire hytter frå før må sjåast på som at dei fleste er nøgd med det planarbeidet som tiltakshavar har gjort.

Rådmannen vil anbefale at planforslaget blir vedtatt med dei endringane som kjem fram av innstillinga. Før saka blir lagt fram for Kommunestyret må dei to strekpunkta vert retta.

RÅDMANNEN TILRÅR TIL UTVAL FOR PLAN OG UTVIKLING:

I medhald av pbl § 12-12 vedtek Hjartdal kommune forslag til reguleringsplan for Grønnlia og Breivasstulen med følgjande endring i kart og føresegner:

- Tomt på gnr/bnr 38/2 ska leggjast inn i samsvar med skulddeling og oppmåling, med tilkomstveg
- § 2-9 blir endra til: "Hytten skal tilpassast terreng og høgdekoter".

Saksordførar:

10.05.2017 Utval for plan og utvikling

HANDSAMING:

Det blei gjennomført synfaring. Grunneigarane møtte og gjorde greie for planen.

Omforeint framlegg om nytt strekpunkt:

Veg til gnr. 38, bnr. 2 vert lagt inn i kartet etter innmålt senterline foretatt av kommunen med grunneigar og hytteigar til stades.

VOTERING:

Rådmannen si tilråding samrøystes vedteke.

POU-037/17 TILRÅDING:

I medhald av pbl § 12-12 vedtar Hjartdal kommune reguleringsplan for Grønnlia og Breivasstulen.

Saksordførar: Audun Solberg

08.06.2017 Kommunestyret

VOTERING:

Utval for plan og utvikling si tilråding blei samrøystes vedteke.

KOM-028/17 VEDTAK:

I medhald av pbl § 12-12 vedtek Hjartdal kommune forslag til reguleringsplan for Grønnlia og Breivasstulen med følgjande endring i kart og føresegner:

- Tomt på gnr/bnr 38/2 ska leggjast inn i samsvar med skulddeling og oppmåling, med tilkomstveg
- § 2-9 blir endra til: ”Hytten skal tilpassast terreng og høgdekoter”.