



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utval	Møtedato
36/14	Plan- miljø og ressursutvalet	25.06.2014

Detaljreguleringsplanen for Grimsdalen hyttefelt - 2. gongs handsaming

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-10 vert detaljreguleringsplanen for Grimsdalen hyttefelt med planid 201105, datert 04.07.2013, sist revidert 19.05.2014 med føresegn datert 20.08.2013, sist revider 22.05.2014 lagt ut til ny offentlig ettersyn når kommunen mottok ny revidert plan med følgjande endringar:

- Føye til ny føresegn under **felles bestemmelser**: *Ved ferdigstilling av fyrste hytte skal ny renovasjonsbod vere ferdigstilt.*
- Føye til ny føresegn under **privat veg/parkering**: *Når felles vinterparkeringsplass vert etablert av grunneigarane inne ved Vatnedalsvegen, så skal vinterparkering på garden 59/1 og 3 avviklast.*
- Føye til ny føresegn under **bebyggelse og anlegg**: *Det er ikkje tillat med innlagt vatn i hyttene.*

Saksprotokoll i Plan- miljø og ressursutvalet - 25.06.2014

Handsaming:

Sigrid Greibrokk sa seg ugild. Kai Larsen møtte som varamedlem.

Plan-, miljø- og ressursutvalet sluttar seg samrøystes til rådmannen si innstilling.

Vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-10 vert detaljreguleringsplanen for Grimsdalen hyttefelt med planid 201105, datert 04.07.2013, sist revidert 19.05.2014 med føresegn datert 20.08.2013, sist revider 22.05.2014 lagt ut til ny offentlig ettersyn når kommunen mottok ny revidert plan med følgjande endringar:

- Føye til ny føresegn under **felles bestemmelser**: *Ved ferdigstilling av fyrste hytte skal ny renovasjonsbod vere ferdigstilt.*
- Føye til ny føresegn under **privat veg/parkering**: *Når felles vinterparkeringsplass vert etablert av grunneigarane inne ved Vatnedalsvegen, så skal vinterparkering på garden 59/1 og 3 avviklast.*
- Føye til ny føresegn under **bebyggelse og anlegg**: *Det er ikkje tillat med innlagt vatn i hyttene.*

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Reguleringsplanen vert sendt ut til ny høyring og lagt ut til ny offentleg ettersyn når kommunen mottek nye reviderte føresegner.

Bakgrunn for saka

I PLMR møte den 19.11.2013 vart reguleringsplanen handsama og vedteke sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. I høyringsperioden som var i tida 06.12.2013 – 25.01.2014 kom det inn 9 merknader, der i blant 1 motsegn frå NVE. Desse er omtala i planomtalen og kommentert der.

Grunneigar, planleggjar og kommunen hadde eit møte 12.02.2014 der dei innkome merknadene vart gjenge gjennom. På dette møtet vart det gjort greie for at det måtte meldast opp ny planoppstart, med bakgrunn i dei merknadene som hadde kome inn for arealet til vinterparkering og det arealet ved Grimdalsvatnet som ikkje var med i kommuneplanen. Ny planoppstart vart annonsert 24.03.2014. I samband med dette varselet kom det inn 5 merknader – dei er omtala i planomtalen og kommentert av planleggjar.

Bygland kommune har nå motteke ein ny revidert detaljreguleringsplan for Grimsdalen hyttefelt, der ein har prøvd å imøtekome dei merknader som har kome inn.

Formelt grunnlag

- Plan- og bygningslova §§ 12-3 og 12-10
- Naturmangfaldlova § 8-12

Vurderingar og konsekvensar

Merknadene i høyringsperioden er skildra i planomtalen og kommentert der.

Dei endringane som er gjort i høve den fyrste høyringsrunden er at hyttetomtene A17, A18 og B18 er tatt ut av planen. Ved å take ut tomtene A17 og A18 som NVE hadde motsegn til er det ei von om at motsegna kan trekkjast.

Det er regulert inn eit noko breiare areal til vegen med føremålet *annen veggrunn*. Byggegrenser utanføre byggeområda til fritidsbebyggelse er teke ut. Føremålet *friluftsområde i sjø og vassdrag* er teke ut av planen.

Renovasjonsbua som tilegare var foreslege lagt til opplagsplassen ved krysset inn til Vatnedalsvegen, er foreslått flytta ned til grunneigar sin eigedom i nærleiken av det gamle skulehuset. Plassering har grunneigar saman med SMG kome fram til på ei synfaring. SMG skriv i sin uttale: *SMG krever at ny bod ferdigstilles før bygging blir igangsatt*. Vidare skriv dei at eksisterande renovasjonsbod v/tidlegare Grendi Landhandel har for liten kapasitet og at det er ynskjeleg å flytte nåverande abonnentar for Hovstad området til ny bod. Det er i føresegna teke inn ei føresegn som seier at; *tomteeierne innanfor planområdet skal til en hver tid forholde seg til gjeldene renovasjonsvedtekter som gjelder for Bygland kommune*.

Av omsyn til behovet for renovasjonsbod, så må det føyast til ei føresegn som seier at ny renovasjonsbod skal vere ferdigstilt ved ferdigstilling av fyrste hytte, sidan det ikkje er tilstrekkeleg kapasitet på eksisterande renovasjonsbod. Kostnadane med desse er eit kommunalt ansvar som må klårgjerast i budsjettsamanheng. På den andre sida, så skal desse finansierast av renovasjonsgebyra.

Ordning med vinterparkeringsplassar er mykje diskutert, og er ikkje optimal. Slik det no ligg føre, så kjem vinterparkeringsplassar nære innpå utbyggjar sitt gardstun og også nærme anna bebyggelse i Hovstad. Vidare er det planlagt parkeringsplassar på om lag 2 daa dyrka mark. På den andre sida er det i kommuneplanen ikkje avmerkt aktuelle område for vinterparkering jf framtidige hytteområde som ikkje har vinterbrøyta bilveg.

Det har kome fleire merknader til parkeringsforslaga i høyringsperioden. Kommunen har og kome med oppmoding om at grunneigar og planleggjar bør gå i dialog med andre grunneigarar/vegslag for å kome til ei løysing lengre inne langs Vatnedalsvegen.

I planomtalen står det at grunneigar har vore i dialog med grunneigarar/vegslag for og prøve å kome til ei løysing på vinterparkering. Det hadde ikkje ført heilt fram pr. i dag, slik at vinterparkeringa er tenkt løyst på eigen grunn som skissert. Grunneigarane i veglaget er samde om å jobbe mot å få tilrettelagt for felles vinterparkering ca. 3 km inn på Vatnedalsvegen (toppen av bakken) i framtida. Tidspunkt var foreløpig uvist i flg. grunneigar.

Etter den førre høyringsrunden er planavgrensinga og utforming på p-plassen noko endra. Den største parkeringsplassen med 42 p-plassar er regulert søraust for avkøyrsla til Vatnedalsvegen og på det dyrka jordet sørvest for bustadhusa. Etter føresegna i pkt. 5.2 er den tenkt opparbeida når det er blitt seld 25 hyttetomter. Ved å redusere talet p-plassar frå 80 til 38 i aust som planlagt tidlegare, er det teke noko omsyn til det som har kome inn av merknad frå naboar, sjølv om plassering ikkje er optimal med tanke på parkeringsplassar for heile hyttefeltet. Som skrive tidlegare så skal veglaget vere interessert i ei felles løysing i framtida, dette må grunneigaren halde fram med å arbeide mot. For å sikre ei betre framtidig løysing, så bør det skisserast i føresegnene at ved felles framtidig parkeringsplass langs Vatnedalsvegen, så skal skal p-plassar på garden ikkje lenger nyttast.

Ved utøving av offentleg mynde i alle saker som råkar naturmangfald, så skal dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova leggjast til grunn som retningsliner, jf nml § 7. Av avgjersla skal det gå fram korleis dei er vurdert og vektlagt i saka.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er ikkje registrerte spesielle verdifulle område med tanke på biologisk mangfald i området (DN naturbase, Artsdatabanken). Med unntak av eit lite areal i nordvest av reguleringsplanen som vert råka av registreringa *artsforekomst område*. Området er av lokal viktighet og er registrert som beiteområde for Lirype og leveområde for orrfugl. Registreringane er gjort i 1996 og er registrert i basen med ikkje prioritert art. Omfanget er at hytte ved tomt A3, 6, 7, 10 og 11 vert akkurat liggjande innanfor avgrensinga. Vurderingane er gjort i samband med kommuneplanen og visar til den. Det er ikkje registret andre sårbare naturtypar eller artar som vil ha tyding for det området som ligger på sørsida av skogsbilvegen ved arealområde 150.4 i kommuneplanen.

§ 9 Føre – var – prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg. Området er vurdert i samband med Kommuneplanarbeidet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Planlagde tiltak vil bandleggje relativt små areal. Utover konkrete byggjetiltak av hytte og bryggeanlegg, så legg planforslaget opp til ein skånsam bruk av området.

§ 11 Kostnad med miljøforringing skal bærast av tiltakshavar:

Skogsbilvegen er etablert og det er lagt opp til minst mogleg vegar i feltet. Arealet rundt hyttene er regulert til skogbruk.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar:

Det er sett krav i føresegner om at opparbeiding av tomt skal utførast så skånsomt som mogleg. Trær og buskar skal så langt mogleg bevarast.

Bygland, 30.06.2014

Rådmann

Vedlegg:

1. Plankart, omtale, føresegner og tilhørende vedlegg.

Melding om vedtak sendast:

- Cay N. Hovstad, Strøget 32, 4760 Birkeland
- Planleggjar Tor Egil Rossevatn, Haddeland, 4596 Eiken