

Gol kommune

SAMLÅ SAKSFRAMSTILLING

MØTEBOK

Saksnr. 8/11

Arkivsaksnr.: 10/2468

Arkivkode:Pid: Øvre Kamben

Saksbehandler: Hanne Cecilie Nes

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
65/10	Utval for natur og næring	31.08.2010
8/11	Utval for natur og næring	18.01.2011

REGULERINGSPLAN ØVRE KAMBEN OG BEBYGGELSESPÅ FOR F6,
KAMBEN – GOLSFJELLET 2.GANGSBEHANDLING OG SLUTTBEHANDLING

Generelle saksopplysningar:

Politisk behandling i: Utval for Natur og næring

Vedtaksorgan: Utval for Natur og næring

Saksdokument:

1. Sak 65/10, Rereguleringsplan for Øvre Kamben og F6 – endring. 1.gangsbehandling
2. Utlegging til offentleg ettersyn og varslingsbrev, datert 22.10.2010
3. Svar på offentleg ettersyn frå Statens Vegvesen, datert 06.12.2010
4. Uttale til forslag om endring i reguleringsplan for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6 frå Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernvedeliga datert 01.12.2010
5. Klage på regulering tomt/hytteeiendom, gnr. 23 bnr.177, frå Isak Skram, datert 07.12.2010
6. Høringsuttele i forbindelse med reguleringsplan for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, frå Anne-Kari Sand, Gunn-Marthe Sand og Ingebjørg-Marie Edholm, datert 27.11.2010
7. Uttale til offentleg ettersyn for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, frå Tore Hoel Steen

Ingen dokument fylgjer som vedlegg. Ta kontakt med sekretariatet eller Utbyggingsavdelinga dersom det er behov for innsyn i fleire dokument.

Saksopplysningar:

Asplan Viak AS har på vegne av grunneigarrepresentanter i Øvre Kamben og området F6 søkt om reguleringsendring frå reguleringsplan for Øvre Kamben (2007) og bebyggelsesplan for området F6 (2009). Generelle saksopplysningar går fram av saksutgreiing til 1.gangsbehandling.

Samla sett er endringane av ein slik karakter at planen er behandla etter reglane i § pbl.12-3. jf. og så §§ 12-10, 12-11 og 12-12.

Utval for natur og næring behandla saka den 31.08.2010, som saksnr. 65/10 og gjorde følgjande vedtak:

Vedtak:

Utval for natur og næring vil i samsvar med plan- og bygningslova § 12-11 leggje reguleringsendring for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, Kamben – Golsfjellet ut til offentleg ettersyn etter endringar i pkt 1- 9, med unntak av pkt. 3. Jfr. kommunedelplan for Golsfjellet frå 2003, føresegn 3.3, særskilt krav til utforming av hytter. Spørsmål om frittliggjande garasje/uthus må handsamast i samband med revisjonen av kommuneplanen for Golsfjellet.

Ny trasè for lyssett sti i begge planane og sideforskyvning av veg mot vest blir innarbeidd i plankartet til Kamben.

Plankart og reviderte føresegner er oppdatert i tråd med vedtaket i sak 65/10. Garasje er fjerna og mindre endringar i trasè for lyssatt sti forbi eigedomen gnr.12 bnr.36 er lagt inn.

Planforslaget lå ute til offentleg ettersyn i perioden 26.10. – 02.12.2010. Utlegging til offentlege ettersyn vart kunngjort ved annonse i avisa Hallingdølen tysdag 26 oktober 2010. Alle berørte parter vart elles tilskreve med henvisning til vedtak, oppdaterte kart og føresegner.

Overordna plan:

Kommunedelplan for Golsfjellet, datert 11.03.2003, Ksak 08/03. Kommuneplanen er under revisjon.

Miljøkonsekvensar:

Fylkesmannen meiner at dersom ikkje endringane åpner for større bygningsmasse vil ikkje saken ha konsekvenser for nasjonale eller regionale miljøinteresser. Dei ser ikkje burt i frå at saken likevel kan ha betydning for lokale miljøverdier. Det er kommunens ansvar å ta hensyn til slike lokale interesser og dei har tillitt til at kommunen ivaretek landskapsmessige og estetiske forhold i tilstrekkeleg grad.

Økonomi:

For kommunen ikkje utover det som følgjer av vanlege skatter og avgifter. For utbyggjerane vil justering av føresegnane bidra til markadstilpassing og stimulering av tomtesalet.

Vurdering:

Innkomne merknader frå private og statlege instansar:

Merknader:

Kommunens kommentarer:

Statens Vegvesen har gjennomgått planen og endringane og har ingen merknader eller motsegn til framlegga til reguleringplanen eller bebyggelsesplanen.	<i>Ingen kommentar</i>
Fylkesmannen i Buskerud repeterer stort sett det som er sagt til varsel om oppstart av planarbeid. FM kan ikkje sjå at forslag til endringar vil ha vesentlege konsekvensar for nasjonale eller regionale miljøinteresser. Har tillitt til at kommunen vurderer alle relevante forhold og tek omsyn til lokale miljøverdiar.	<i>Ingen kommentar</i>
<p>Anne Kari Sand, Gunn-Marthe Sand og Ingebjørg M Edholm eigarar av Sollisetra ynskjer å koma med ”innsigelse” (les protest) mot deler av reguleringsplan for øvre Kamben.</p> <p>1) Lyssatt sti.</p> <p>Planen legger opp til at det skal anlegges lyssatt sti/skiløype som går over store deler av det planlagte utbyggingsområdet. Vi stiller oss skeptiske til nødvendigheten av dette, da det vil bli irreversible inngrep i naturområder, og i store deler av året (vinterstid) vil det føre til lysforurensning. Etter vårt skjønn vil naturopplevelsen således bli svekket for brukerne av området, og ikke forbedret.</p> <p>De som ønsker å bruke løypenettet når det er mørkt har andre gode alternativer som for eksempel hodelykt, som også gir større frihet mht løypevalg. De som oppholder seg i området bruker stort sett hyttene i ferie/fritid hvor behovet for lyssatt løype på kveldstid vil være mindre enn for eksempel i et boligområde. Vi har vanskeligheter med å se at lyssatt løype er noe som gavner flertallet. Har det vært foretatt markedsanalyser som et grunnlag for denne beslutning i og med det vil være et såpass stort inngrep i naturen i området?</p> <p>2) Privat veg. Lyssetting langs vegtrasèene.</p> <p>Lyssetting av vegtrasèer mener vi i er unødvendig i dette område, og vil forringe naturopplevelsen i form av lysforurensning i store deler av året. Dette er et område for bla fritid og naturopplevelser, og vi mener at økt bruk av bla lys vil forringe området i en slik grad at det ikke vil ha like stor verdi for brukerne som rekreasjonsområde.</p>	<p>Lyssatt sti har som kjent lege inne både i kommunedelplanen for Golsfjellet frå 2003 og opprinneleg plan for Kamben frå 2007. Stien har ikkje endra trasse gjennom denne reguleringsendringa.</p> <p>Heilårs lyssatt sti har vore tema heilt frå Masterplanens tid. Denne er eit element i vinterkonseptet men har funksjon på heilårsbasis, -som turveg og spaserveg mellom bedriftene. Den vil ha betydning for familier med barnevogn, bevegelseshemma osv. Innovasjon Norge har bidratt i form av planleggingskostnader og kommunen har hausta mykje ros for å pålegge å regulere denne inn i reguleringplanane. Av omsyn til det visuelle inntrykket er det viktig at stien skal lyssettast med lave påler og ikkje</p>

	<p>tradisjonelle gatelykter.</p> <p>Protesten blir avvist.</p>
<p>Tore Hoel Steen, eigar av gnr.23 bnr.168.</p> <p>Vedr- REVIDERT PLAN FOR ØVRE KAMBEN OG BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDE F6 i KAMBEN. har vi ingen innvendinger på planen.</p> <p>Når det gjelder frittstående garager mener vi at de bør bygges i samme stil som hytta slik at de ikke stikker seg ut på ne måte. Størrelsen bør vel ikke overstige 36 kv.m. Men disse kriteriene er allerede nevnt i planen.</p> <p>Vedr. bruksendring fra uthus-garage 23/168 vil vi tilføre at garagen er oppført i leca og tre, den er bygd i samme stil som hytta med vilmarkspanel og torvtak. den har et areale på 30 kv.m.</p> <p>Mvh Tore Hoel Steen</p>	<p><i>Kommentar:</i></p> <p>Kommunedelplanen har hatt eigen føresegn om frittstående garasjer. I flg. Føresegn 3.3 skal dette ikkje tillatast. Det står elles at garasjearealet skal inngå i bruksarealet. Det har vist seg at kommunen likevel ikkje har heimel til å nekte nokon å ha bilen sin parkert i eit uthus og dei som har hatt ønske om frittstående garasjer her kalt det for uthus i og ikkje garasje. Ideelt sett bør garasje bli byggemeldt som garasje slik at kommunen gjennom byggesaksbehandlinga ivaretek avstandskrav og tiltak mot brannspredning mellom byggverk. (Stikkordet er tilsyn når uthus plutsleg blir til garasje). Administrasjonen finn ingen grunn til å endre på føresegnane slik at frittstående garasje blir tillatt.</p> <p>Alternativet er å søke om dispensasjon.</p> <p>Frittstående garasje vil vera tema i revisjon av kommuneplan</p>
<p>Isak Skram, eigar av gnr.23 bnr.177</p>	<p>Av reguleringsplankartet går det fram at eit areal på om lag 10 meter i frå Bjørnalibekken er avsett til friluftsområde i samsvar med gml. Plan- og bygningslov §25</p>

<p>Jeg viser til telefonsamtale fredag 5. d.m. med deres Hanne Cecilie Nes der jeg protesterte på reguleringen av min og min kones hytteeiendom/tomt. Av plantegningen ser jeg at store deler av vår tomt 23/177 er markert som friluftsområde. Jeg forstår at dette bl.a. reduserer tomtens mulighet til oppdeling og/eller utnyttelse.</p>	<p>1.ledd nr.6. Det følger av både plankart og føresegn § 4.8 at byggegrense til vassdrag skal vera 20meter. Dette har også vore eit krav frå miljøvernavingdelinga hjå fylkesmannen og er ingen endring i forhold til opprinneleg plan.</p>
<p>I den anledning viser jeg til skjøte på tomte Rudi nr 9 gnr 23 bnr 177 tinglyst 16.04.1973 og senere skylddelingsforretning datert 4/9 1972 - Tomt Rudi nr 9 skilt ut fra gnr 23 bnr 92 tilh. Wilhelm Ransedokken.</p>	<p>Vi kan derfor ikkje så at protesten har relevans.</p>
<p>Jeg ber med dette om at dere fjerner reguleringen til Friluftsområde av min tomt/eiendom 23/177, slik at den fremstår slik som jeg kjøpte den i 1973.</p>	

Konklusjon:

Etter ei samla vurdering av innkomne merknader og protester finn administrasjonen å kunne anbefale å vedta reguleringsendringane i reguleringsplan for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6. Merknader og protester er ikkje av ein slik karakter at dei bør tas til følgje. Reguleringsendring for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, Kamben – Golsfjellet blir endra i samsvar med tidlegare vedtak i UNN sak 65/10.

Det skal leverast inn SOSI filer i siste versjon for innlemming i kommunens digitale planregister.

Gjennom delegasjonsreglementert kan UNN sluttbehandle reguleringsssaken i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 12-12.

Framlegg til vedtak:

Utval for natur og næring vil i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 og delegasjonsreglementet vedta reguleringsendring for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, Kamben – Golsfjellet

Det delegerast til administrasjonen å kvalitetssikre planleveransen før kunngjering.

Gol, 03.01.2011

Hege Mørk
Rådmann

Hanne Cecilie Nes
Avdelingsleiar

Utval for natur og næring behandla saka den 18.01.2011, saksnr. 8/11

Samrøystes vedtak:

Utval for natur og næring vedtar reguleringsendring for Øvre Kamben og bebyggelsesplan for F6, Kamben – Golsfjellet i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 og delegasjonsreglementet.

Spørsmålet om frittliggende garasje må behandles i revisjon av kommuneplanen som prinsippsak.

Det blir delegert til administrasjonen å kvalitetssikre planleveransen før kunngjering.