



**Nome
kommune**

Detaljreguleringsplan for Sannes hytteutleie, planID 2018_01 - NY 2. gangsbehandling og endelig vedtak

Arkivsaknr: **18/902**

Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
2019004897	K2 - L12	Hanne Porsholt Jensen

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Driftsutvalget	11.04.2019	019/19
Kommunestyret	11.04.2019	013/19

Innstilling fra rådmannen:

Detaljregulering for Sannes hytteutleie, planID 2018_01, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.04.2019, vedtas i henhold til Plan og bygningsloven av 27. juni 2008.

Utleiehyttene vil bli tildelt offisiell vegadresse til Sannesvegen. Sannesvegen er et eksisterende tidligere vedtatt vegnavn. Hver enkelt hytte vil få tildelt et unikt adressenummer.

For å oppnå en logisk nummertildeling blir ett av våningshusene på gården 39/11 omadressert fra Sannesvegen 125 til Sannesvegen 129.

(Kommunestyret gjør endelig vedtak).

Driftsutvalget 11.04.2019:

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

DU- 019/19 Vedtak:

Detaljregulering for Sannes hytteutleie, planID 2018_01, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.04.2019, vedtas i henhold til Plan og bygningsloven av 27. juni 2008.

Utleiehyttene vil bli tildelt offisiell vegadresse til Sannesvegen. Sannesvegen er et eksisterende tidligere vedtatt vegnavn. Hver enkelt hytte vil få tildelt et unikt adressenummer.

For å oppnå en logisk nummertildeling blir ett av våningshusene på gården 39/11 omadressert fra Sannesvegen 125 til Sannesvegen 129.

(Kommunestyret gjør endelig vedtak).

Kommunestyret 11.04.2019:

Behandling:

Enstemmig vedtatt, som driftsutvalget.

KS- 013/19 Vedtak:

Detaljregulering for Sannes hytteutleie, planID 2018_01, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.04.2019, vedtas i henhold til Plan og bygningsloven av 27. juni 2008.

Utleiehyttene vil bli tildelt offisiell vegadresse til Sannesvegen. Sannesvegen er et eksisterende tidligere vedtatt vegnavn. Hver enkelt hytte vil få tildelt et unikt adressenummer.

For å oppnå en logisk nummertildeling blir ett av våningshusene på gården 39/11 omadressert fra Sannesvegen 125 til Sannesvegen 129.

Vedlegg:

03.04.2019	Vedlegg 1 Revidert plankart 03.04.2019	290249
10.04.2019	Vedlegg 2 Reviderte planbestemmelser 03.04.2019	290761
04.04.2019	Vedlegg 3 Revidert planbeskrivelse 03.04.2019	290325
28.03.2019	Vedlegg 4 Illustrasjonsplan (5.2.7 i planbeskrivelsen)	289603
28.03.2019	Vedlegg 5 Biologisk mangfold - rapport	289601
28.03.2019	Vedlegg 6 Resultat fra arkeologisk registrering	289602
28.03.2019	Vedlegg 7 Saksframlegg 1. gangsbehandling	289604
03.04.2019	Vedlegg 8 Saksframlegg 2. gangsbehandling	290191

Utredning

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Sannes hytteutleie er mottatt fra Norsjø Arkitekter AS v/ Ingrid Kvissel, på vegne av forslagsstiller Tove og Halvor Haugane. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse, samt av saksframlegg til 1. gangsbehandling før høring og offentlig ettersyn (se vedlegg 7).

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 03.04.2019
- Planbestemmelser, datert 03.04.2019
- Planbeskrivelse, datert 03.04.2019

Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for bygging av fem utleiehytter med nødvendig infrastruktur, i tilknytning til og som tilleggsnæring til eksisterende landbrukseiendom.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2008-2018, planID 2008_01, avsatt til arealformålet LNF.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Driftsutvalget den 27.11.2018, sak 070/18. Driftsutvalget vedtok enstemmig å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Presisering i planbeskrivelsen av den generelle tankbilsituasjonen i distriktet.
- Presisering i planbestemmelsene om at det legges opp til fellesløsninger for VA-anlegget.
- Lagt inn hensynssone bevaring naturmiljø som sammenfaller med veggrøften til skogsbilvegen som fører opp til det planlagte hyttefeltet, jf uttalelse fra Fylkesmannen.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer i planbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.12.2018 til 01.02.2019. Forslaget ble sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. for uttalelse 13.12.2018, samt annonsert i Varden og TA 18.12.2018. Planforslaget ble også offentliggjort på kommunens nettsider og lagt ut på servicetorget i papirformat. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene, samt rådmannens kommentarer, er referert nedenfor.

Uttalelse fra MTBR, 30.01.2019

MTBR har ikke tankvogn på noen av sine brannstasjoner i Nome. De har en tankvogn i Sauherad og en i Bø, men kan ikke garantere for at de får dem ut til enhver tid da de ikke har vakt på disse.

Rådmannens kommentar: Innspillet er innarbeidet i planbeskrivelsen.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 01.01.2019:

Ingen merknader.

Uttalelse fra Mattilsynet 14.01.2019:

Det er ikke lagt inn areal for VA i plankartet. Mattilsynet mener det vil være en fordel å legge inn dette arealet i plankartet. Videre tilrår de at det legges til en setning om at det skal legges opp til fellesløsninger for VA.

Rådmannens kommentar: Det er tegnet inn areal for VA i illustrasjonsplanen, markert ved to sirkler. Ved å legge inn areal for VA i plankartet, binder man seg helt til et bestemt areal.

Per i dag er ikke den eksakte plasseringen av VA-anlegget detaljprosjektert, og kommunen mener derfor det er tilstrekkelig at plasseringen er gitt i illustrasjonsplanen, noe som gir en større frihet i forhold til plassering. Forslagsstiller vil uansett etterstrebe å plassere VA-anlegget på en mest mulig skånsom måte i terrenget. Det er presisert i bestemmelsene at det skal legges opp til fellesløsninger for VA-anlegget, og at anlegget skal plasseres strategisk i forhold til hyttene og terrenget. Det er også presisert i bestemmelsene et rekkefølgekrav om at før det gis tillatelse til bygging av hytter må godkjent løsning for tekniske anlegg være

ferdigstilt.

Uttalelse fra Miljøhygienisk avdeling 31.01.2019:

Merker seg at det i reguleringsbestemmelsene står at før det gis tillatelse til bygging av hytter skal det være ferdigstilt godkjent løsning for vann og avløp.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 15.02.2019:

Fylkesmannen ble innvilget utvidet høringsfrist pga. kapasitetsproblemer.

Gir et faglig råd om at det hyres inn en biolog med fagkompetanse for å gjennomføre undersøkelse knyttet til sandforekomster langs skogsbilveien til det nye hytteområdet. Slike sandforekomster er generelt et viktig levested for bl.a. en rekke truede arter av insekter og virvelløse dyr.

Rådmannens kommentar: Kommunens saksbehandler (Hanne P. Jensen) tok kontakt med Fylkesmannens (FM) saksbehandler (Hanne Haugen) på telefon rett etter at vi mottok høringsuttalelsen for å få klarhet i FM's vurderinger. Kommunen ba primært om bedre dokumentasjon fra FM på at arealet de omtaler som sandgrunn er et habitat hvor det er sannsynlig at det kan gjøres funn av truede arter av insekter og virvelløse dyr.

FM v/ Trond Eirik Silsand fulgte opp kommunens henvendelse per telefon den 18.03.2019. FM har ikke hatt mulighet for å befare området pga. snøforholdene. De tolker ut fra flyfoto at det er et sandgrunnområde som strekker seg om lag 15 meter ut fra hver side av vegen. FM fikk bekreftet over telefon at vegen allerede er anlagt, og at det i planbestemmelsene og planbeskrivelsen er skrevet at eksisterende trasé skal benyttes som adkomstveg til de nye hyttene. Vegen kan benyttes uten behov for vesentlige endringer.

FM sitt forslag per telefon den 18.03.2019 er at det legges inn en hensynssone bevaring naturmiljø som sammenfaller med arealformålet SVT Anne veggrunn – tekniske anlegg i plankartet der vegen går over potensiell sandgrunn, og at planbestemmelsene oppdateres med tilhørende bestemmelser til hensynssonen. Det er langs den midtre delen av vegen at det potensielt er sandgrunn. Forslaget er basert på et føre var-prinsipp. Slik sett kan eventuelle naturverdier knytta til sand i området bli ivaretatt gjennom reguleringsplanen, uten fordyrende eller forsinkende utredninger.

Allerede i uttalelsen fra FM datert 28.08.2018 til varsel om oppstart påpeker FM at planområdet berører et areal med sandgrunn slik de tolker fra flyfoto. Administrasjonen mente da at området var godt nok undersøkt gjennom Swecos rapport over biologisk mangfold i området datert 12.09.2018 (se vedlegg 5).

Administrasjonen har også gjort vurderinger i forhold til potensiell sandgrunn langs skogsbilvegen: den potensielle sandgrunnen som ligger *innenfor* planens avgrensning i dag er en opparbeidet og ferdiggodkjent skogsbilveg i klasse 5. Traseen for skogsbilvegen er tilført masser (grus, sand etc.) når den ble opparbeidet. Dette er bekreftet i telefonsamtale med forslagsstiller. Videre står det i biomangfold-rapporten utført av Sweco (se vedlegg 5) og NGU sine kart, at løsmassene i nedre del av planområdet (der sandgrunnen er lokalisert) består av hav- og fjordavsetninger (silt og leire). Administrasjonen er imidlertid innforstått med at NGU sine kart er grovmaskede og ikke nødvendigvis fanger opp mindre lokaliteter.

Videre står det i biomangfold-rapporten (avsnitt 5.1.2) at «vegen er anlagt på masser med et

høyt sandinnhold og framstår som godt drenert». Det er uklart om dette kan tolkes som at den naturlige løsmassegrunnen i området er sand, eller den påførte massen består av sand. Uansett er den delen av planområdet som potensielt består av sandmasser en etablert skogsbilveg. Dersom det ligger naturlig forekommende sandgrunn utenfor planområdet (på hver side av vegen) er ikke dette av betydning for planen, da planen ikke berører områder utenfor vegarealet som er avtegnet i plankartet.

18.03.2019, da FM tok kontakt per telefon, var skrivefrist for saksframlegget til 2. gangsbehandling i Driftsutvalget, og kommunen hadde ikke mulighet til å innarbeide eventuelle endringer i planforslaget på så kort varsel. Videre var det viktig for administrasjonen at forslagsstiller også fikk mulighet til å få uttale seg til en slik eventuell endring av planen. Administrasjonen bestemte seg da for å fremme saken for Driftsutvalget den 26.03.2019 uten endringene som FM ønsket, og heller orientere Driftsutvalget om det faglige rådet fra FM muntlig under møtet. Det ble da vedtatt med 4 mot 3 stemmer at administrasjonen skulle innarbeide endringene FM ønsker. Det ble bestemt at det skulle avholdes et nytt møte i Driftsutvalget 11.04.2019 i forkant av kommunestyremøtet samme dag.

Saksbehandler var på befaring på Sannes den 28.03.2019 sammen med grunneier. Hun informerte da om FMs ønsker om endring av planen. Videre tok FM kontakt med grunneier per telefon 29.03.2019 for å informere om saken. Grunneier kom ikke med noen motforestillinger mot endringen, da endringen ikke vil ha noen stor praktisk betydning for grunneier.

På bakgrunn av vedtaket i Driftsutvalget 26.03.2019, har administrasjonen nå oppdatert plankartet ved at hensynssone bevaring naturmiljø er lagt oppå formålet SVT Annen veggrunn – tekniske anlegg på den midtre delen av skogsbilvegen som fører opp til det planlagte hyttefeltet.

Adressering og vegnavn

Utleiehyttene vil bli tildelt offisiell vegadresse til Sannesvegen. Sannesvegen er et eksisterende tidligere vedtatt vegnavn. Hver enkelt hytte vil få tildelt et unikt adressenummer. Sammen med skilting gir dette den beste lokaliseringseffekten.

For å oppnå en logisk nummertildeling blir ett av våningshusene på gården 39/11 omadressert fra Sannesvegen 125 til Sannesvegen 129.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Samlet vurdering

Planforslaget er godt bearbejdet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget
Detaljregulering for Sannes hytteutleie, planID 2018_01, med tilhørende
reguleringsbestemmelser, datert 03.04.2019, vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven av
27. juni 2008.

Ulefoss, 03.04.2019
Rådmannen