



SÆRUTSKRIFT

Forslag til endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli - planId: 2017004

Saksnr	Utvalg	Møtedato
32/2020	Utvalget for næring, miljø og ressurs	28.04.2020

Behandling i Utvalget for næring, miljø og ressurs – 28.04.2020:

Ole Øyvind Tveiten ba om å få sin habilitet vurdert da han er en av grunneierne i den aktuelle reguleringsplanene jfr forvaltningsloven § 6 første ledd. Han fratrådte møtet under habilitetsvurderingen. Utvalget i næring, miljø og ressurs kom enstemmig til at han var inhabil.

Følgende deltok i debatten:

Turid Kjosar Høimyr, Ivar Strand Slette og Ricardo Fuentes,

Votering:

Utvalgsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalget for næring, miljø og ressurs – 28.04.2020

Endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli og Lauvhovd- Persbu sendes ut på fire ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10 på følgende vilkår:

- Før tomtene 146, 148, 150 og 152 kan bebygges må trase for overflatevann tegnes inn i plankartet og tomtene justeres.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene for reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i PBL. og være utformet i samsvar med SOSI-standard.

Utvalgsleders forslag til vedtak:

Endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli og Lauvhovd- Persbu sendes ut på fire ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10 på følgende vilkår:

- Før tomtene 146, 148, 150 og 152 kan bebygges må trase for overflatevann tegnes inn i plankartet og tomtene justeres.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene for reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i PBL. og være utformet i samsvar med SOSI-standard.

Saken gjelder:

Endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli planID: 2017004 og Lauvhovd- Persbu 2003002.

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Persbu- Høybuli planID: 2017004 ble endelig vedtatt 05.04.2018.
Reguleringsplan for Lauvhovd- Persbu planID: 2003002 ble endelig vedtatt 19.06.2003.

Utvikler av området ønsker nå endre reguleringsplanen, for å få en helhetlig utvikling av området. Endringen innebærer økt tilrettelegging for friluftsliv, justering av tomtegrenser for å få en bedre arrondering av tomtene, samt justering av enkelte veger for å få en god logistikk. Noen av de ytre vegene justeres for å tilrettelegge for eventuell framtidig utvidelse.

Tomtene på den vestre delen av planen får forhåndsopparbeidet tomteplate, for å hindre at noen hytter skygger for utsikten til andre.

Deler av reguleringsplan for Lauvhovd – Persbu 2003002 tas inn i reguleringsplan for Persbu- Høybuli. Dette for å rydde opp i reguleringen i området og skape en helhetlig plan. Det er tomtene 20 - 22 og 38 – 39, som føres inn i reguleringsplan for Persbu- Høybuli.

LNF arealet for reguleringsplan utvides noe på Persbuhaugen, ved tomtene 113-115. Dette for å innlemme en flomgrøft i reguleringsplanen. Det er tidligere gitt dispensasjon for etablering av denne flomgrøfta, med vilkår om at den reguleres inn i plan for Persbu- Høybuli.

Vurdering:

Forslag til endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli og Lauvhovd- Persbu er godt gjennomarbeida, med synliggjøring av hytteplasseringer gjennom 3D modell og beregning av hyttenes størrelser for å oppnå god plassering og minst mulig arrondering. Innlemmelse av tomtene 20-22 og 38-39 sees som en nødvendighet for å få en god logistikk og en helhetlig plan for området.

Tomtene i plan for Lauvhovd- Persbu, som ligger tett på Høybuli skaper et uoversiktlig planområde med ulike bestemmelser for tomter, som har like forutsetninger. Administrasjonen ser det derfor som nødvendig og riktig å tillate innlemmelse av disse tomtene i plan for Persbu- Høybuli.

Plan og bygningslovens paragraf 12-14, sier at en kun kan endre en reguleringsplan, dersom den ikke går utover rammene i eksisterende reguleringsplan. Administrasjonen mener her at rammene for tidligere reguleringsplan ikke er god nok og at en innlemmelse av tomtene 20-22 og 38-39 fra reguleringsplan Lauvhovd- Persbu ikke vil gå vesentlig utover rammen i eksisterende reguleringsplan for Persbu- Høybuli. Dette er en nødvendig endring, for å rydde opp i planområdet i Høybuli.

Overvann

Området i Høybuli har en del overvann, noe som skyldes alle myrene som ligger tett på utbyggingsområdet. Mellom myrene går det overvannsløp/ flombekker, som kun er synlige ved mye nedbør. Tomtene 155- 158 ligger tett på et slikt område, hvor overvann kan bli en utfordring. Plan for håndtering av overvannet bør utarbeides og eventuell trase for overvann, reguleres inn i plankartet. Dette bør være på plass før endelig behandling.

Ved tomtene 152 og 148 har utbygger dokumentert at det er overvannsproblematikk. Trase for overvannet må derfor tegnes inn i plankartet før tomtene kan bebygges.

Konklusjon:

Endring av reguleringsplan for Persbu- Høybuli og Lauvhovd- Persbu sendes ut på fire ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10 på følgende vilkår:

- Før tomtene 146, 148, 150 og 152 kan bebygges må trase for overflatevann tegnes inn i plankartet og tomtene justeres.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene for reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i PBL. og være utformet i samsvar med SOSI-standard.

Vedlegg

- 1 PR1941 planbeskrivelse 01E.pdf
- 2 PR1941 planbestemmelser 01G.pdf
- 3 PR1941 plankart Persbu-Høybuli 01T 19.03.2020.pdf