



HURUM KOMMUNE

Plan og bygg

Unntatt iht.:

Arve E Mørch

Sand gård, Storengene 2/4
3484 Holmsbu

Saksbeh:
Hiwa Suleyman

Dir.tlf.:
32278220

Vår ref:
2007/1700

Arkivkode:
L12

Vår dato:
18.12.2009

Orientering om politisk vedtak-forslag til reguleringsplan Torgrimsåsen, Kana

Kommunestyret har behandlet sak nr. 74/09 ” forslag til reguleringsplan Torgrimsåsen, Kana” i møte 15.12.2009. Til saken ble det fattet følgende vedtak:

***Vedtak 1:-** Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i reglene i Plan- og bygningslovens § 27-2 forslag til*

Reguleringsplan for Torgrimsåsen

med tilhørende planbestemmelser, sist revidert 22.09.2009

Forutsetningen er at:

- 1 Plankartet endres slik at område for bevaring av røysa får eget formål.*
- 2 Følgende setning tilføyes bestemmelse pkt. 3.2: Skilting og sikringstiltak må gjennomføres i samråd med Buskerud fylkeskommune.*

***Vedtak 2:-** Plan-og utviklingsutvalget vedtar å gi adkomstvei innenfor planområdet navnet «Torgrimsvei».*

Med hilsen


Hiwa Suleyman
saksbehandler

Vedlegg: kopi av vedtak.
Orientering om klageadgang:

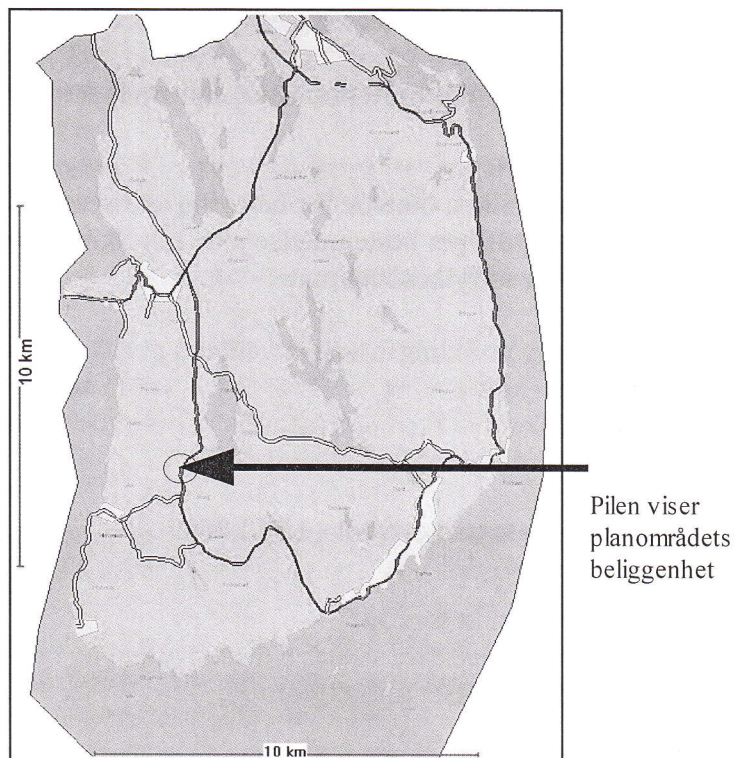
- Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i samsvar med Forvaltningslovens § 28. Se også § 15 i plan- og bygningsloven.
- Klagen må være postlagt innen tre uker fra den dagen brevet kom frem til adressen. Klagen sendes Virksomhet for kultur, plan og bygg, Øvre Skoledalen 12, 3482 Tofte.
- Om adgang til å påklage vedtaket, se Forvaltningsloven § 31.
- Om utsatt i verksetting av vedtaket, se Forvaltningsloven § 42.
- Om rett til innsyn i sakens dokumenter, se Forvaltningsloven § § 18, 19.
- Om kommunens veiledningsplikt, se Forvaltningsloven § 27 3.ledd.



A-sak. Forslag til reguleringsplan Torgrimsåsen, Kana.

Unntatt iht.:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
86/09	Plan- og Utviklingsutvalget	20.10.2009
74/09	Kommunestyret	15.12.2009



Innstilling:

Vedtak 1:- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i reglene i Plan- og bygningslovens § 27-2 forslag til

Reguleringsplan for Torgrimsåsen

med tilhørende planbestemmelser, sist revidert 22.09.2009

Vedtak 2:- Plan-og utviklingsutvalget vedtar å gi adkomstvei innenfor planområdet navnet «Torgrimsvei».

Saksprotokoll i Plan- og Utviklingsutvalget - 20.10.2009

Behandling:

Rådmannen fremmet slikt tillegg til innstillingen i vedtak 1:

Forutsetningen er at:

- 1 Plankartet endres slik at område for bevaring av røysa får eget formål.
- 2 Følgende setning tilføyes bestemmelse pkt. 3.2: Skilting og sikringstiltak må gjennomføres i samråd med Buskerud fylkeskommune.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer.

Vedtak:

Vedtak 1:- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i reglene i Plan- og bygningslovens § 27-2 forslag til

Reguleringsplan for Torgrimsåsen

med tilhørende planbestemmelser, sist revidert 22.09.2009

Forutsetningen er at:

- 1 Plankartet endres slik at område for bevaring av røysa får eget formål.
- 2 Følgende setning tilføyes bestemmelse pkt. 3.2: Skilting og sikringstiltak må gjennomføres i samråd med Buskerud fylkeskommune.

Vedtak 2:- Plan-og utviklingsutvalget vedtar å gi adkomstvei innenfor planområdet navnet «Torgrimsvei».

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.12.2009

Behandling:

Geir Stave fremmet slikt forslag:

Hurum kommunestyre vedtar å utsette saken og sette igang et arbeid med tanke på å omregulere området til boligformål.

Geir Staves forslag falt med 26 mot 3 stemmer.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble vedtatt med 24 mot 5 stemmer.

Vedtak:

Vedtak 1:- Hurum kommunestyre vedtar med hjemmel i reglene i Plan- og bygningslovens § 27-2 forslag til

Reguleringsplan for Torgrimsåsen

med tilhørende planbestemmelser, sist revidert 22.09.2009

Forutsetningen er at:

- 1 Plankartet endres slik at område for bevaring av røysa får eget formål.
- 2 Følgende setning tilføyes bestemmelse pkt. 3.2: Skilting og sikringstiltak må gjennomføres i samråd med Buskerud fylkeskommune.

Vedtak 2:- Plan-og utviklingsutvalget vedtar å gi adkomstvei innenfor planområdet navnet «Torgrimsvei».

Vedlegg:

- 1- Endret plankart og bestemmelser.
- 2- Detaljplan for veikryss.
- 3- Kopi av uttalelser etter offentlig ettersyn.

Sammendrag:

Planområdet foreslås regulert til 19 hyttetomter samt tilhørende adkomstvei, kommunaltekniske anlegg, landbruksareal, småhusbebyggelse og offentlig vei. Videre inngår det i planen 2 store områder som er avsatt til friluftsområde.

Forslaget er utarbeidet av landskapsarkitekt MNLA Merete Haug på vegne av Sand gård ved Arve Mørch. Planområdet eies av Arve Mørch, og er en del av gnr 21 bnr 2, Sand gård. Planområdet omfatter også eiendommen gnr 21 bnr 15 som eies av Sverre Eliassen. Totalt omfatter reguleringsarealet 51,5 daa.

Etter en samlet vurdering av planforslaget i forhold til mål og intensjoner i Kommuneplanens arealdel, finner rådmannen å tilrå at Reguleringsplan Torgrimsåsen, Kana vedtas.

Bakgrunn:

Forslag til reguleringsplan Torgrimsåsen er utarbeidet av landskapsarkitekt MNLA Merete Haug på vegne av Sand gård ved Arve Mørch. Planområdet eies av Arve Mørch, og er en del av gnr 21 bnr 2, Sand gård. Planområdet omfatter også eiendommen gnr 21 bnr 15 som eies av Sverre Eliassen. Totalt omfatter reguleringsarealet 51,5 daa.

Hensikten med planen er i følge forslagstiller å regulere for nye fritidseiendommer i tråd med gjeldende arealbruk i Kommuneplan for Hurum kommune. Det legges opp til 19 hyttetomter samt tilhørende adkomstvei, kommunaltekniske anlegg, landbruksareal, småhusbebyggelse og offentlig vei. Tilgrensende arealer er i hovedsak avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i Plan- og utviklingsutvalgets møte av 03.02.09. Utvalget fattet følgende vedtak:

1. Plan- og Utviklingsutvalget vedtar med hjemmel i reglene i Plan- og bygningslovens § 27-1 å legge til offentlig ettersyn forslag til

Reguleringsplan for Torgrimsåsen

med tilhørende planbestemmelser, sist revidert 12.01.2008.

2. Plan- og Utviklingsutvalget foreslår at adkomstveien innenfor planområdet gis navnet "**Torgrimsvei**". Forslaget om veinavn vedtas lagt ut på høring sammen med reguleringsplanforslaget.

I samsvar med ovenstående ble forslaget lagt ut til offentlig ettersyn ved brev datert 05.02.

Det er kommet inn følgende merknader etter utlegging av forslaget til offentlig ettersyn:

- 1- Brev fra Fylkesmannen i Buskerud datert 06.03.09.
- 2- Brev fra Buskerud fylkeskommune datert 24.02.09.
- 4- Brev fra Statens vegvesen(3 brev).

Temavis sammendrag av innkomne merknader:

Friluftsområde og bekkeløp: Fylkesmannen savner redegjørelse for bekken som ligger innenfor planområdet. Fylkesmannen forutsetter at det avsettes en tilstrekkelig buffersone mellom planlagt vei og bekken. Fylkesmannen etterlyser bestemmelser som sikrer at bekkeløp og kantvegetasjon ivaretas.

Bevaringsverdig og kulturminner: Fylkeskommunen påpeker at det er registrert ei gravrøys like utenfor planområdet og at denne er automatisk fredet kulturminne. Fylkeskommunen at planlagt hyttefelt virker skjemmende og forringer opplevelsesverdien av kulturminnet da planen åpner for at enkelte hytter som bygges på om lag 150m høyde vil være i flukt med gravrøysa. Fylkeskommunen mener at gravrøysa må avmerkes på plankartet og sikres ved å få en reguleringsmessig beskyttelse.

Plassering, høyder og utnyttelsesgrad: Fylkeskommunen mener at det bør legges opp til bedre terrengtilpasning og at bebyggelsen flyttes mot øst. Fylkeskommunen anfører at det ikke bør tillates underetasje i et hytteområde. Det anføres videre at maksimal grunnmurshøyde kan fastsettes og at der det foreligger terrengsnitt for hver hytte kan dette gjøres juridiskbindende slik at store terrenginngrep og underetasjer unngås.

Adkomst og krysset med riksveien: Statens vegvesen fremmet innsigelse mot forslaget med begrunnelse om at busslomme på begge sider av veien og kryssutforming samt rekkefølgekrav ikke er ivaretatt i forslaget.

Som oppfølging av innkomne merknader foreslo forslagstiller at endringer gjøres både på plankartet og tilhørende bestemmelser.

Rådmannens vurdering:

Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er betegnet som byggeområde for fremtidig fritidsbebyggesle.

Hensikten med planforslaget er å regulere området til 19 nye fritidsboliger, småhusbebyggelse med en eksisterende, landbruksformål, felles atkomst, parkering for allmennhet og friluftsområder.

Det vises til innkomne merknader etter offentlig ettersyn. Blant de merknadene som kom inn var innsigelse fra Statens vegvesen.

For å behandle vegvesenets innsigelse har forslagsstiller fremmet ny detaljdokumentasjon, hvor vegvesenets krav om utarbeidelse av krysset er ivaretatt. Vegvesenet aksepterer den foreslåtte løsningen og trekker sin innsigelse dersom rekkefølgekrav om opparbeidelse av veikrysset innarbeides.

Rådmannen bemerker at planforslaget og tilhørende bestemmelser er revidert med hensyn til de punktene som ble påpekt i merknadene etter offentlig ettersyn.

Plankartet tegnes om slik at gravrøysa er inkludert i planen. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer ivaretagelse av kulturminner jfr fylkeskommunes anbefalinger.

For øvrig er enkelte bestemmelser omformulert slik at intensjonene i planen bedre blir ivaretatt.

Vedrørende fylkesmannens merknad om bekken påpeker rådmannen at denne er en menneskeskapt kanalgrøft som har en bredde på ca 1m. Rådmannen deler fylkesmannens syn om at bekken og kantvegetasjon må bevares. Dermed er bekken tatt inn i planen og integrert som en del av friluftsområdet. Det er tilføyet ny bestemmelse som sikrer bekken mot inngrep.

Når det gjelder takvinkel, utforming, volum og høyder på planlagt bebyggelse finner rådmannen at det er lagt inn tilfredsstillende bestemmelser som sikrer at hensynet til eksisterende bebyggelse og stedets tilpasning er ivaretatt.

Det er utarbeidet landskapsprofiler for hver hytte og planbestemmelser som sikrer en bedre terrengtilpasning og skånsom terrenginngrep i planområdet.

Med hensyn til universell utforming og ut fra stedets forutsetninger, har forslagstiller kommet til en rimelig planløsning og fått til et tilgjengelighetsnivå som ansees tilfredsstillende. Det er klare formuleringer i tilhørende bestemmelser som sikrer utforming av 12 tomter i forhold til universell utforming.

Rådmannen er av den oppfatning at allmennhetens friluftsinnteresser er ivaretatt ved at et areal på ca 16 daa i planområdet er avsatt til friluftsmål. Dessuten er det utarbeidet atkomstvei og fellesparkering for allmennhet som sikrer tilgjengelighet til friluftsområder i eller nær planområdet.

Landbruksareal og kanalgrøft vist i planen skal opprettholde et mest mulig opprinnelig kulturlandskapspreg.

Etter rådmannens vurdering er de ulike forholdene i merknadene for en stor del ivaretatt i det reviderte planforslaget.

Planforslaget har ingen kjente konsekvenser for området bortsatt fra en liten økning i biltrafikk som ikke utgjør noen vesentlige ulemper i området.

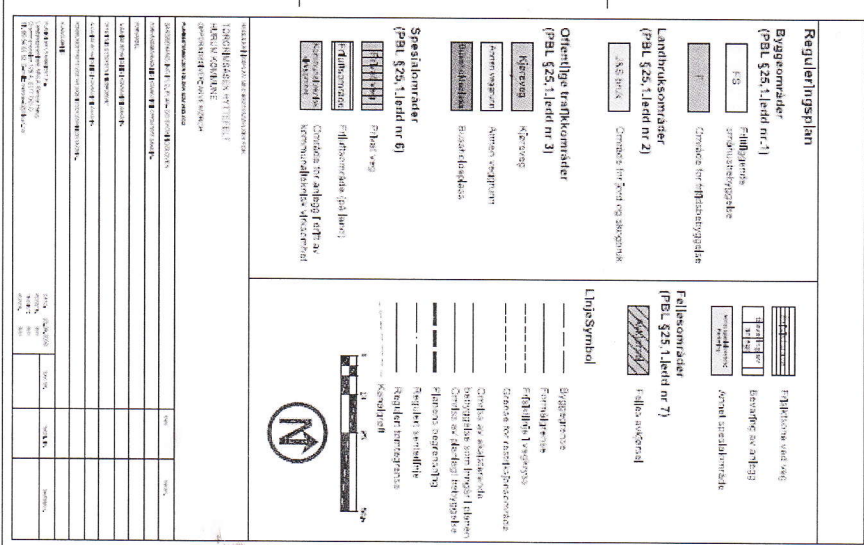
Angående navnforslaget «Torgrimsvei» som sammen med planforslaget har vært på høring. Det har ikke kommet inn merknader eller kommentarer til navnforslaget og rådmannen opprettholder sin stilling.

Rådmannen påpeker at det ikke foreligger endelig tilbakemelding fra fylkeskommunen, men dette påregnes mottatt før Utviklingsutvalgets møte i 22.10.09. Det gjøres oppmerksom på at forutsetningen for å godkjenne foreliggende planforslag er at endelig uttalelse fra fylkeskommunen foreligger før møtet.

Med bakgrunn i ovenstående og etter en helhetsvurdering av planforslaget i forhold til kommunedelplanens mål og intensjoner finner rådmannen å tilrå at forslaget til Reguleringsplan for Torgrimsåsen og forslag til veinavn vedtas.

Gudmund Nutøy
rådmannen

Anne-Berit Sørli
virksomhetsleder



FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR TORGRIMSÅSEN HYTTEOMRÅDE

rev. 22.09.2008

Pkt 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Pkt. 2 Området reguleres til:

§ 25, 1.ledd nr:

1. Byggeområder: Frittliggende småhusbebyggelse, frittliggende fritidsbebyggelse
2. Landbruksområder: Område for jord og skogbruk
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei og annen veigrunn
6. Spesialområder: Privat vei, friluftsområde, kommunalteknisk virksomhet, Frisiktssone, Parkering
7. Fellesområder: Felles avkjørsel

Pkt 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom det ved arbeider i området treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturmyndighetene varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

3.2 Registrert gravrøys skal sikres spesielt med gjerde i anleggs- og byggeperioden for planområdet, slik at det ikke blir skadet av maskiner og ferdsel. Gjerde skal settes opp rundt kulturminnet i en avstand på minst 5 m fra kulturminnets ytterkant. Når utbyggingen er ferdig skal gjerdet fjernes. Det skal settes opp ei tavle ved gravrøysa som gir en enkel informasjon om hva dette er og hva det kan fortelle. Tiltak innenfor kulturminnets sikringssone tillates ikke uten at dette er avklart i forhold til kulturminnelovens § 3.

3.3 Rekkefølgebestemmelse for vann- og avløpsforhold: Egen vann- og avløpsplan for området skal være godkjent av kommunen før bygge- og delingstillatelse gis.

3.4 Rekkefølgebestemmelse for adkomst og parkering: Før bygge- og delingstillatelse gis skal avkjørselsvei og krysset med riksvei og regulerte parkeringsplasser være opparbeidet.

3.5 Krysset med riksveien skal utføres iht detaljplan «Kryssutforming, plan- og profiltегning» godkjent av Statens vegvesen.

3.6 Nye ledninger for strøm, telefon, TV og lignende skal føres fram i jordkabler. Grøfter for tekniske anlegg, veiskråninger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekket med matjord/torv og etterbehandles slik at naturpreget gjenoprettes.

3.7 Hver bruksenhet skal ha minst 2 parkeringsplasser på egen grunn. Garasje/uthus kan oppføres min. 1,0m fra tomtegrense mot nabo eller i skillet hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Ved innkjøring parallelt med veien skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være min. 1,5m. Ved innkjøring normalt på veien skal avstand fra garasje til tomtegrense mot vei være min. 5,0m. Felles avkjørsel kan benyttes som snuplass.

Pkt 4 BYGGEOMRÅDER: Frittliggende småhusbebyggelse

4.1 Formålet omfatter en eksisterende boligeiendom hvor bebyggelsen forutsettes opprettholdt.

4. Det tillates om- og påbygging på eksisterende bebyggelse samt oppføring av boder og garasje innenfor tillatt BYA = max 200 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 6m og mønehøyde 9 m.

Pkt 5 BYGGEOMRÅDER: Frittliggende fritidsbebyggelse

5.1 Det skal maksimalt tillates 19 fritidsboliger med tilhørende anlegg.

5.2 Det legges vekt på god terrengtilpassing ved plassering av hyttene. Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Naturinngrep på tomtene skal begrenses til det som er nødvendig for å oppføre bebyggelsen med nødvendig biloppstillingsplass. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,2 meter.

Ved hele utbyggingen skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen. Store steiner og andre spesielle detaljer i terrenget skal så langt som mulig bevares. Tynning av skogen er tillatt.

5.3 Byggemelding skal inneholde utomhusplan med tilhørende snitt som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger m/ stigningsforhold og skjæringer/fyllinger i tilknytning til tiltaket.

5.4 Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5m i forhold til gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig terreng. Tomtene 2, 4-9 og 11-16 kan bebygges med underetasje. For hytter med underetasje tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde inntil 8,5 m målt på fasade med underetasje.

5.5 Bebyggelsen skal ha saltak mellom 22-38 °.Fasader skal ha en enhetlig karakter mht fargebruk, form, skala og materialer. Bebyggelsen skal fargesettes i naturfarger. Lyse og intense farger skal unngås. Taktekking skal være i en mørk tone. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

Uthus/garasje skal gis en form og farge som harmonerer med hytta.

5.6 Det tilrettelegges for universell utforming på tomtene 2-4, 6-8, 10 og 12-16.

5.7 Flaggstenger og gjerder tillates ikke. Eventuelle parabolantennener skal monteres på vegg og ha samme farge som veggen.

5.8 Alle hytter skal dokumentere radonstråling fra grunnen, eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling.

Pkt 6 LANDBRUKSOMRÅDER: Område for jord og skogbruk

Området skal benyttes til tradisjonelt jord og skogbruk.

Pkt 7. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige trafikkområder skal nyttes til kjørevei og annen veigrunn, slik som vist på planforslaget.

Pkt 8. SPESIALOMRÅDER.

8.1 SPESIALOMRÅDE – PRIVAT VEI

Veiene er adkomstveier til hytter og eiendommer i området og reguleres med en bredde på 5,0 meter.

Veiene skal ha et natur- og stedstilpasset uttrykk, dvs. med minimale terrenginngrep og fortrinnsvis med grus som toppdekke. Veiene kan benyttes som driftsveier. Det tillates ikke oppført anlegg eller utført tiltak som hindrer adkomst med maskinelt utstyr til tiliggende skog- og landbruksarealer.

Veianlegg tilknyttet K2 og K3 tillates drevet på betingelse av at friluftsområde/vegetasjon langs bekken ikke blir berørt.

8.2 SPESIALOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE

Området er åpent for allmenn ferdsel. Innenfor området tillates ikke oppført anlegg eller utført tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde.

Terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares for å opprettholde områdets karakter som åpen skog. Tynningshogst og annen skjøtsel for vedlikehold av skogen er tillatt. Større, sammenhengende hogstflater tillates ikke.

Det tillates anlagt kjørbare driftsveier til kommunaltekniske anlegg for nødvendig vedlikehold som vist på planforslaget. Driftsveier skal så langt som mulig følge eksisterende gårdsveier. Veien skal ha enkel standard og grus som toppdekke.

8.3 SPESIALOMRÅDE – KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

Områder regulert til formålet kan benyttes til installasjoner, bygninger og anlegg som tjener bebyggelsen i området.

K1 skal benyttes til felles renovasjonsplass og felles postkassestativ.

K2 skal benyttes til rensestasjon og trafostasjon

K3 skal benyttes til rensestasjon

8.4 SPESIALOMRÅDE – FRISIKTSONE

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

8.4 SPESIALOMRÅDE – PARKERING

De regulerte parkeringsplassene kan benyttes av alle i tilknytning til besøk i friluftsområdet og hyttene i planområdet.

Pkt 9. FELLESOMRÅDE

9.1 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være adkomstvei til tomtene innenfor planområdet.

Felles avkjørselsvei (Fa1) skal ha regulert bredde på 6,0 meter.



Kommunens navn:
Hurum kommune

Reguleringsplanens navn:
Reguleringsplan
Torgrimsåsen, Kana

I medhold av § 27-2 i
Plan og Bygningssloven har
Hurum kommunestyre i møte den
15.12.2009, sak nr. 74/09
vedtatt denne reguleringsplan med
tilhørende bestemmelser.

Planen er tegnet inn på
plankartet i samsvar
planutvalgets vedtak.

Hurum den / - 2009

Tegnforklaring:

Reguleringsplan/Bebygelsesplan

Planens begrensning

Regulerings- og bebygelsesplanområde

Formålsgrense

Frittliggende småhusbebyggelse

Område for fritidsbebyggelse

Område for jord- og skogbruk

Kjøreveg

Annens veggrunn

Bussstolpeplass

Privat veg

Fritiltsområde (på land)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Andet spesialområde

Felles avkjørsel

Grense for restriksjonsområde

Fristiktsone ved veg

Bevaring av anlegg

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Omriks av planlagt bebyggelse

Omriks av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulerings- og bebygelsesplan - påskrift

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Innsjøer og vassdrag

Kanal/Groft

Vegsituasjon

Avgrensning mot avkjørsel

Vegdekkekanal

Målestokk 1:1500



Reguleringsplan Torgrimsåsen, Kana

