



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Kjell Ove Hovde
Arkivsaksnr.: 17/3292

Arkiv: GNR 71/11

Saken behandles av

Hovedutvalget for næring og drift
Kommunestyret

Saken avgjøres av

Kommunestyret

GNR 71 BNR 11

REGULERINGSPLAN SANDSBRÅTAN BOLIGOMRÅDE

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Sandsbråtan boligområde på gnr 71 bnr 11 m.fl og planID 2017005, med tilhørende bestemmelser datert 22.11.2018 og plankart datert 29.11.2018.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Bestemmelser datert 22.11.2018
- Plankart datert 29.11.2018
- Planbeskrivelse
- Revidert VA-plan
- Uttalelse fra Statens vegvesen hvor de trekker innsigelsen
- Uttalelse fra NVE
- Illustrasjonsplan gangvei 28.11.18

Saksutredning

Konklusjon

Statens vegvesen hadde innsigelse til planen, men det er gjort endringer, og den er nå trukket. NVE har vurdert planene med sjøledning i Kråkefjorden til ikke å kreve ytterligere behandling etter bestemmelsene i vannressursloven. Planen har tatt for seg de temaene som det er påkrevd og naturlig å ta med. Administrasjonen anbefaler å godkjenne planen.

Bakgrunn

Grunneier i området er Rolf Hagajordet. Planforslaget er utarbeidet av Blink Hus Arkitekter AS, Tønsberg. Arealplankart er utarbeidet av Ingeniørservice. Området ligger ved Sandsbråten mellom FV 134 og FV 287 med avkjøring fra Hiåsskogveien (FV 134), ca. 800 meter fra krysset der vegen tar av fra FV 287 ved Sandsbråten. Området omfatter eksisterende reguleringsplan Sandsbråten boligplan med planID 2013003. Formålet med den nye planen er å legge til rette for flere tomter, mer varierte boligtyper og høyere utnyttelse enn i gjeldende plan. Planforslaget er en videreutvikling og omarbeiding, og det er lagt opp til mer grønnstruktur og lekeareal.

Reguleringsplanen har vært ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 26.06.18 til 24.08.18. Det har kommet 6 uttalelser til planen. Statens vegvesen har hatt innsigelse, men den er nå trukket.

Vurdering

Merknadene er som følger;

Statens vegvesen, region sør

De skrev i sin første uttalelse at det ikke foreligger teknisk detaljplan som viser tilfredsstillende adkomst til området, og at det er beskrevet ulike alternativer for skolevei fra området. De skrev videre at det ikke er gang- og sykkelvei på en strekning på ca. 2 km langs Fv. 287 til Prestfoss og langs Fv. 134 og at det ikke er foreslått noen intern gangforbindelse fra området ned til Fv. 287. Kommunen har kommentert at utformingen av adkomsten skal avklares ved at tiltakshaver skal sende teknisk detaljplan til Statens vegvesen før planen endelig godkjennes. Det er ikke riktig saksgang, da teknisk detaljplan skal dokumentere at de riktige arealene er regulert og er grunnlag for offentlig ettersyn. De skrev videre at atkomsten ikke er tilfredsstillende for et boligområde med større utnyttelse og de hadde derfor innsigelse til planen. De har også innsigelse til planen fordi det ikke er lagt til rette for noen av alternativene til å løse skolevei og manglende tilfredsstillende kollektivbetjening av området.

Det har etter dette vært et møte med representanter fra Statens vegvesen og Sigdal kommune. Det ble der redegjort for at skolebarn blir kjørt med buss langs Fv134, og at det for øvrige reisende med buss skal gjennomføres gangvei/turveg fra området og ned til bussholdeplass ved Fv287. Det er laget en skisse for snumulighet for buss nær Fv134. De skriver videre at denne skissen bør bearbeides videre, da terrenget bør fylles opp noe mer for å redusere stigningen på snuplassen og atkomsten for bussen. I tillegg bør venteplass for passasjerer legges på en rett strekning slik at bussen kommer inntil på- og avstigningsrampen. Eventuelt leskur og taktil merking må dessuten legges i andre enden av rampen. Det er også foreslått en gangadkomst fra området ned til Fv. 287. Gangveg/turveg har stigning på 12,5 % også gjennom krappe kurver på vegen. De anbefaler å se på en annen kurvatur for å få den noe slakere, helst ned i 8 % stigning.

De har ikke lenger innsigelse til planen.

Administrasjonens vurdering

Det ble i møtet mellom Statens vegvesen og Sigdal kommune avklart at skoleelever blir hentet med minibuss, og at det skal lages en plass hvor minibuss kan hente og levere elever slik at de slipper å krysse

Fv. 134. Det er også avklart at det skal opparbeides en gangvei fra planområdet og ned til bussholdeplass langs Fv. 287, og at det går en turvei fra planområdet gjennom skogen til Prestfoss sentrum. De tekniske tegningene for plassen hvor elevene skal hentes er nå endret og forsøkt tilpasset innspillet.

Ved utforming av snuplass for buss ved avkjøringen er planområdet utvidet noe fra opprinnelig varslet planområde. Kommunen har vurdert at de interessene som må undersøkes i denne forbindelse først og fremst er Buskerud Fylkeskommune i forhold til kulturminner. Saken er derfor sendt på en begrenset høring til Buskerud Fylkeskommune. De har bekreftet tilbake at de ikke anser at utvidelsen vil berøre kulturminner, og at utvidelsen derfor kan godkjennes. De påpeker at utvidelsen vil berøre mindre bekker i området. Ved revidert utforming av snuplassen for buss har en søkt å unngå konflikt med disse bekkene. Kommunen har vurdert det dithen at statlige og regionale interesser ikke er berørt av utvidelsen, og saken er derfor ikke sendt til Fylkesmannen i Buskerud på høring.

Utvidelsen ligger på eiendommen til eier av reguleringsplanen, og det er ikke andre eiendommer som blir berørt. Saken er derfor ikke sendt på høring til tilstøtende eiendommer.

Strekningen mellom Slette og Sandsbråten har ikke gang- og sykkelvei langs fv. 287. Det er ønskelig med gang og sykkelvei på denne strekningen. For at strekningen skal bygges kreves det regulering, og finansiering av tiltaket. Dette er ikke avklart i dag. I pressområder ville gang- og sykkelvei vært et naturlig tema å diskutere som et rekkefølgekrav for utbygger til planen. Under våre forhold vil det dessverre ikke være mulig å pålegge slike rekkefølgekrav på boligbygging, da dette vil fjerne lønnsomheten i prosjektene.

Når det gjelder gangvegen ned til fv. 287 fra planområdet burde denne ideelt sett ha stigning under 8 %. Det er krevende å få til i området her. Veggen ville i tilfelle bli veldig mye lenger. Det er derfor akseptert en brattere gangveg.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De skriver at det i VA-planen er tegnet opp på kart hvor sjøledningen skal gå i vannet, men at det ikke er gitt nærmere beskrivelse av utførelse og hvordan tiltaket vil være i permanent tilstand. Det er heller ikke beskrevet dimensjoner og hvilke virkninger en slik kabling vil ha for allmenne interesser ved legging og i bruk. Inngrep i kantsonen er heller ikke beskrevet. Tiltak i vassdrag som kan være til nevneverdig skade og ulempe for allmenne interesser i vassdraget må ha konsesjon. Det er her uklart om tiltaket krever konsesjon. Det er derfor sendt en henvendelse til NVE om konsesjonspliktavurdering. NVE svare at det ikke er vernede, truede eller rødlistede arter, anadrom fisk eller vernede områder i nærområdet til tiltaket. Det er registrert elvemusling i vassdraget, men ikke på berørt område. Det er registrert ål, men tiltaket vil ikke medføre stengsel for ålens vandring eller på annen måte påvirke ålen i vassdraget. Det er registrert viktig viltområde særlig for andefugl i Sundet. Det er derfor viktig å ta vare på kantvegetasjon, spesielt osp og svartor. Det må søkes til Fylkesmannen dersom det må fjernes kantvegetasjon. NVE vurderer planene slik at det ikke krever ytterligere behandling etter bestemmelsene i vannressursloven.

NVE skriver videre at vannressursloven kapittel 2 gjelder for alle tiltak i vassdrag. De viser spesielt til aktsomhetsplikten som pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade eller ulempe for allmenne og private interesser.

Administrasjonens kommentar

VA-planen er revidert etter innspill fra Mattilsynet og NVE. Det er avklart at tiltaket å legge sjøledning ikke er konsesjonspliktig, og heller ikke krever ytterligere behandling etter bestemmelsene i vannressursloven.

Fylkesmannen i Buskerud

De skriver at planforslaget i hovedsak følger opp merknader når det gjelder planens tema mål. De vil imidlertid bemerke at det er mangler i planens juridiske grunnlag når det gjelder trafiksikkerhet og infrastrukturløsninger.

De har tidligere uttalt at området ligger i en avstand til sentrum slik at det ikke bygger opp under Prestfoss sentrum. En utvidelse av området vil ytterligere øke de utfordringer kommunen har når det gjelder å løse den tekniske infrastruktur mellom Prestfoss og boligområdet. En økning av antall boliger bør imidlertid gi grunnlag for å få i gang bedre samarbeid om viktige miljø- og bokvaliteter som grøntområder, lekearealer, gang- og sykkelveinett og universell utforming. Avstanden til Prestfoss gjør at transportbehovet for det aller meste vil bli basert på bruk av privatbil. Det er også dårlig kollektiv transportdekning i området. Fylkesmannen påpekte i varsel om oppstart at kommunen bør innarbeide rekkebestemmelser i reguleringsforslaget som vil sikre at tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse blir etablert. De skriver videre at planforslaget inneholder alternative løsninger for gang- og sykkelvegforbindelse til skoleskys. Det anses ikke som tilstrekkelig å foreslå alternative løsninger i planbeskrivelsen til detaljreguleringsplanen. Fylkesmannen anbefaler at det sikres en forutsigbar løsning for gang- og sykkelvei for boligområdet og at kommunen som planmyndighet prioriterer å få til trafikksikre ferdselsarealer for myke trafikanter og barn og unge.

De foreslår også at det legges inn førende bestemmelser for alternative energikilder til strøm som tilrettelegging for varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller bygging av lavenergibygg/passiv hus.

De opplyser også at ROS-analysen er utarbeidet etter eldre veileder. De anbefaler kommunen å vurdere hvorvidt ROS-analysen tar for seg tilstrekkelig vurderinger rundt sårbarheten og følgekonskvensene i planforslaget.

Området ligger landskapsmessig sterkt eksponert i østvendt skråning og har naturkvaliteter med utsikt og nærhet til Soneren med badeplass. De har tillit til at kommunen ser til at planforslaget i tilstrekkelig grad tar hensyn til bygging i landskapet og estetikk i det videre arbeidet.

Administrasjonens kommentar

Når det gjelder trafiksikkerhet og infrastruktur, se kommentar under merknad fra Statens vegvesen.

Med gangadkomst ned til Fv287 som nå er lagt inn som rekkefølgekrav i planen, vil det bli enklere å komme seg til bussholdeplass. Det stemmer at kollektivtilbudet er dårlig spesielt i skolens ferier og midt på dagen, men det går en del busser på morgenen og ettermiddagen. Denne gangadkomsten vil også kunne brukes som adkomst til badestrand. De som bor på nedsiden av boligområdet kan bruke gangadkomsten for å komme seg opp i turområder i skogen ovenfor Fv. 134.

Det er ønskelig at det bygges med alternative energikilder i området., men dette er ikke satt som noe krav i planen.

Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at veier, busslomme og gangvei ned til fv. 287 skal opparbeides.

ROS-analysen tar for seg de temaene som det er naturlig å ta med. Når det gjelder sårbarheten og følgekonskvensene av planen, kan en ikke se at det er noen store negative følgekonskvenser. Det mest utfordrende er nok forholdene for myke trafikanter, og det er vurdert under innspill til Statens vegvesen.

Ole Sandsbråten

Han skriver at det på side 7 i VA-planen kan se ut som at avløpsumpepestasjon er tenkt plassert på jorden på gnr 72/1. Han går ut i fra at dette ikke stemmer, og at den skal plasseres på gnr 71/11.

Administrasjonens kommentar

Kartet i VA-planen er grovt og unøyaktig. Avløpsumpepestasjonen skal ikke legges på jorden på gnr 72/1. Den er planlagt plassert på gnr 71/11.

Mattilsynet

De skriver at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt drikkevann til utvidelsen av boligområdet. Arbeidet vil utløse en endring og utvidelse av ledningsnettet, med det en endring av vannforsyningsystemet. Dette skal registreres hos Mattilsynet før byggestart jf. drikkevannsforskriften § 17. Det er vannverket sitt ansvar å kartlegge alle farer og etablere tilhørende farehåndtering. Internkontroll må oppgraderes etter dette slik at de sikrer leveranse av trygt drikkevann til abonnentene i planområdet.

Administrasjonens kommentar

Vannverkseier bekrefter at det er kapasitet og leveringssikkerhet slik at de kan levere trygt drikkevann til utvidelsen av boligområdet. Endringen av vannforsyningsystemet vil bli registrert hos Mattilsynet før byggestart og internkontrollen oppgraderes.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at planområdet ligger omtrent 4 km utenfor Prestfoss sentrum, og er utenfor den regionale planens prioriterte sone for boligvekst. En utbygging her vil sannsynligvis gi økt biltransport og klimagassutslipp. De mener at for å lykkes med sentrumsutvikling i Prestfoss er det viktig å legge til rette for boliger i og nær sentrum. Denne utbyggingen vil ikke bygge opp under Prestfoss sentrum.

Videre skriver de at det ikke er opparbeidet gang- og sykkelvei som knytter utbyggingsområde til sentrumsfunksjoner, skole og barnehage. Trafikkanalyse beskriver at veiene som knytter området til Prestfoss sentrum overhodet ikke er tilrettelagt for sikker ferdsel for myke trafikanter. Det er lagt opp til skoleskysordning. De mener at det bør stilles rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelvei til Prestfoss. Det vil også være positivt for folkehelse og i et klima- og miljøperspektiv.

Det er positivt at det er avsatt lekeareal i planen, men siden det er avsatt areal til parkeringsplass i nærheten vil det generere trafikk mellom lekeområdet og boligområdene. Fylkeskommunen mener dette er uheldig, og ber kommunen vurdere om det er behov for ytterligere planbestemmelser som kan sikre en utbygging i henhold til dette.

De skriver at det er positivt at området kobles til vannverk og renseanlegg, og ber kommunen se på muligheten for sanering av spredt avløp i området.

Når det gjelder plankartet så mener de at det er bedre om areal tenkt brukt som parkeringsareal heller reguleres til eget formål enn å inngå i boligformålet. Dette for å gi større forutsigbarhet og synliggjøre bedre den framtidige arealbruken.

Området er tidligere registrert uten funn av automatisk fredete kulturminner. De anser potensialet for funn som lite ved ilandsføringspunktet for sjøledning. De har derfor ingen merknad til reguleringsplanen eller planen for VA-anlegget. Norsk Maritimt Museum har hatt saken på høring, da den omfatter sjøledning i Soneren og Kråkefjorden. De har heller ingen innvendinger mot tiltaket.

De kjenner ikke til verneverdige bygninger eller andre etterreformatoriske kulturminner som vil bli berørt av planarbeidet.

Administrasjonens vurdering

Det er allerede en gjeldende reguleringsplan for området som tillater boligbygging. Dette er en plan for å utnytte området bedre med høyere utnyttelse og flere enheter. Det er en kjensgjerning at de som bor i Sigdal er avhengige av å bruke bil. Unger her vil bli fraktet med buss til skolen. Den går forbi fra før, og vil ikke måtte kjøre ekstra. Mange i Sigdal pendler til Kongsberg. For dem ligger dette boligfeltet fint til da korteste veg dit er via FV 134. Det er også gåavstand til turområder og mye brukt badeplass på sommeren. Det er sykkelmulighet fra området via skogsvei til Prestfoss.

Utbygging her vil gi attraktive tomter med flott utsikt, som forhåpentligvis vil gi tilflytning og med det flere unger som skal gå på skole i Prestfoss. Dette er viktig for Sigdal kommune som sliter med fallende innbyggertall. Det jobbes også med å få til tomter i Prestfoss sentrum blant annet på Flata og på den gamle EI-verkstomta mellom Spar og XL-bygg i Prestfoss. Det er viktig å kunne tilby ulike boligområder og legge til rette for ulike boligtyper som tomannsboliger og leiligheter, men også eneboliger.

For gang-og sykkelvei, se kommentar under Statens vegvesens merknad.

Det er i illustrasjonsplanen vist at felles parkering kan legges lengst sørvest i planområdet. Dette er ikke tegnet inn i reguleringsplankartet fordi det ikke er endelig bestemt at parkeringen skal legges der. Planen blir mer fleksibel dersom det ikke er tegnet inn. Denne felles parkeringen er tenkt for området BKS2. De vil i alle fall måtte kjøre i nærheten av lekeplass Lek 2, samme hvor på området parkeringen legges. En må forvente at bilistene kjører med veldig lav hastighet inne i et boligområde.

Kommunen vil vurdere om andre boliger også bør kobles til VA-systemet.

Eierskap til teknisk infrastruktur og annet

Det er vanlig at det offentlige overtar drift av vann- og avløpsnett og veier i boligfelter på avtalt tidspunkt. Videre finnes det ordninger med mva kompensasjon til utbygger når kommunen overtar infrastrukturen (jmf. tidligere politisk sak om virkemidler i boligutvikling Sigdal). Det er tenkt at disse forholdene vil reguleres gjennom en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Vurdering etter naturmangfoldlova:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Ut

fra hva som er kjent av dokumentasjon i området foreligger det ikke registreringer slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirka.