



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 23/10, 42 og 129 Reguleringsplan Smestadjordet - sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
77/22	Hovedutvalget for næring og drift	22.09.2022
91/22	Formannskapet	22.09.2022
93/22	Kommunestyret	22.09.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Smestadjordet med plan ID 2020001, med tilhørende bestemmelser datert 07.09.22, plankart datert 17.08.22 og planbeskrivelse datert 07.09.22.

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 22.09.2022

Per Bye (BL) fremmet følgende tilleggsforslag:

Rekkefølgebestemmelser:

1. Ferdigstille veier i planen med asfalt og gatelys før boligene tas i bruk.
2. Utbedre kommunal vei Skatvetveien fra fv 287 og til kryss Gamle Skatvetvei med bredere veibane med asfalt og gatelys.

Tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 22.09.2022

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Smestadjordet med plan ID 2020001, med tilhørende bestemmelser datert 07.09.22, plankart datert 17.08.22 og planbeskrivelse datert 07.09.22.

Rekkefølgebestemmelser:

1. Ferdigstille veier i planen med asfalt og gatelys før boligene tas i bruk.
2. Utbedre kommunal vei Skatvetveien fra fv 287 og til kryss Gamle Skatvetvei med bredere veibane med asfalt og gatelys.

Behandling i Formannskapet – 22.09.2022

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak, vedtatt i møte 22.09.2022, ble fremlagt i møte: Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Smestadjordet med plan ID 2020001, med tilhørende bestemmelser datert 07.09.22, plankart datert 17.08.22 og planbeskrivelse datert 07.09.22.

Rekkefølgebestemmelser:

1. Ferdigstille veier i planen med asfalt og gatelys før boligene tas i bruk.
2. Utbedre kommunal vei Skatvetvetveien fra fv 287 og til kryss gml. Skatvetvei med bredere veibane med asfalt og gatelys.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet – 22.09.2022

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Smestadjordet med plan ID 2020001, med tilhørende bestemmelser datert 07.09.22, plankart datert 17.08.22 og planbeskrivelse datert 07.09.22.

Rekkefølgebestemmelser:

1. Ferdigstille veier i planen med asfalt og gatelys før boligene tas i bruk.
2. Utbedre kommunal vei Skatvetvetveien fra fv 287 og til kryss gml. Skatvetvei med bredere veibane med asfalt og gatelys.

Behandling i Kommunestyret – 22.09.2022

Henrik O. Mørch fremmet endringsforslag i rekkefølgebestemmelsene punkt 2:

2. Utbedre kommunal vei Skatvetvetveien fra fv 287 og til kryss gml. Skatvetvei med bredere veibane med asfalt, gatelys og autovern.

Formannskapet forslag til vedtak med fremlagt endringsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret – 22.09.2022

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Smestadjordet med plan ID 2020001, med tilhørende bestemmelser datert 07.09.22, plankart datert 17.08.22 og planbeskrivelse datert 07.09.22.

Rekkefølgebestemmelser:

1. Ferdigstille veier i planen med asfalt og gatelys før boligene tas i bruk.

2. Utbedre kommunal vei Skatvetvetveien fra fv 287 og til kryss gml. Skatvetvei med bredere veibane med asfalt, gatelys og autovern.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart
- Vedlegg 2 - Plankart datert 17.08.22
- Vedlegg 3 - Bestemmelser datert 07.09.22
- Vedlegg 4 - Planbeskrivelse
- Vedlegg 5 – Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 6 – Geoteknisk datarapport
- Vedlegg 7 – Geoteknisk vurderingsnotat
- Vedlegg 8 – Samlet saksframstilling med vedtak ved utleggelse til offentlig ettersyn og høring 25.05.22
- Vedlegg 9 – Støyutredning datert 05.09.22

Sammendrag:

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det er gjort noen små endringer etter offentlig ettersyn og høring for å imøtekomme noen av merknadene. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at deler av Skatvetveien må oppgraderes. Støyutredningen er også supplert med tiltak som viser at det er mulig å komme under grenser for støy med god margin. Det er lagt inn bestemmelsesområde for friggitt kulturminne i plankartet. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger.

Saksopplysninger:

HRP AS har på vegne av Sigdal kommune utarbeidet planforslaget. Planen omfatter gnr. 23/10 og Smestadjordet med gnr. 23/129 på Nerstad samt ei hytte på gnr. 23/42. Sigdal kommune har kjøpt arealet som nå har fått gnr. 23/129, det vil si den delen som er uten bebyggelse. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for boliger på Smestadjordet i form av småhusbebyggelse med to-, firemannsboliger og rekkehus. Området ligger sentralt mellom boligområder, rett ved gangvei, og med gåavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg. Planområdet omfatter også eksisterende bolig og fritidsbolig. Ny bebyggelse er tenkt tilknyttet eksisterende kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg som har god kapasitet. Området ligger i kommuneplanen inne som utbyggingsområde B11b.

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 27.05.22 til 04.08.22. Det har kommet 9 tilbakemeldinger, 4 fra private og 5 fra offentlige instanser. Merknadene er som følger:

Vurdering:

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til høring og offentlig ettersyn av planen.

Mattilsynet

De skriver at ut ifra dokumentene og presiseringene i saksframlegg til utvalgsmøtet 25.05.22 vurderer de at leveranse av drikkevann er ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelser og krav til nye enheter på Smestadjordet.

Norges vassdrags- og energi direktorat (NVE)

De har ingen konkret tilbakemelding og minner om at det er kommunen sitt ansvar at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Administrasjonens kommentar

NVE sine kart viser ingen farer for flom og skred. Det er ikke vassdrag innenfor planområdet. Det er satt et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at plan for overvannshåndtering skal være på plass før det kan opprettes eiendom innenfor området. Denne skal følge med ved rammesøknad eller ett-trinnsøknad. Vi mener derfor at disse ansvarsområdene er ivaretatt.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

De skriver at om lag 7,3 dekar fulldyrka jord vil bli omdisponert, og at dette er avklart i kommuneplanen. De anbefaler at kommunen sikrer god kvalitet på utbygging og bevaring av «grønne» arealer samtidig som området utnyttes godt. De ber kommunen vurdere om høy utnyttelse heller kan oppnås ved å øke %BRA framfor høy %BYA. De skriver at det er positivt at anbefalte grenseverdier for støy skal ivretas, men anbefaler at det vurderes hvordan grenseverdiene skal ivretas. De ber også kommunen vurdere om planlagt lekeplass innenfor felt B1 bør sikres bedre i planens kart og bestemmelser. Planforslaget gir lite føringer for lekeplassen. Det er ikke lagt opp til at matjordlag fra planområdet skal bevares på grunn av floghavre. De mener at planbestemmelsene allikevel bør sette krav til at det skal utarbeides matjordplan med mål om at matjordressursene skal kunne bevares så langt det lar seg gjøre. De mener videre at bestemmelsene for LNFR-formålet ikke bør åpne for tiltak som støyskjerm og tursti/gangsti.

Administrasjonens kommentar

Det har vært viktig for kommunen å tilrettelegge for høy utnyttelse i dette området spesielt siden det er så nære skole, barnehage og idrettsanlegg og i tillegg at matjord tas til utbygging. Det er åpnet for bygg opp til 9 meters mønehøyde. Noe som er 1 meter høyere enn det bestemmelsene i kommuneplanen sier. Det kan bygges med 2 etasjer pluss eventuell sokkeletasje. Å bygge høyere enn dette mener vi vil gjøre at byggene skiller seg for mye ut fra utbygging i området rundt. Det er heller ikke ønskelig å ta utsikten fra naboene. Vi er enige i det er viktig med gode grøntområder innenfor planområdet, noe vi mener bestemmelsene vil gi. I tillegg kommer et LNFR område i vest. Det er store åpne grøntområder nær planområdet og gode turmuligheter i gåavstand. Her er det ikke snakk om bynært strøk, så områdene rundt er åpne og landlige.

Plassering av bygg er ikke fastsatt i detalj enda, og det er derfor ikke ønskelig å sette av et område for lekeplass i kartet. I og med at det er rekkefølgekrav i planen om lekeplass, er det sikret at den blir opparbeidet. Det er en kjensgjerning at det ikke står utbyggere i kø for boligbygging i Sigdal selv om det har tatt seg godt opp de siste årene. Det er derfor ønske om at plankart og bestemmelser ikke er mer fastsatt enn nødvendig for at mange ulike husprodusenter/utbyggere skal være aktuelle. Det er lagt inn litt mer detaljer i bestemmelsene om hva lekeplassen skal inneholde.

Grenseverdiene for støy skal ivaretas slik Statsforvalteren skriver. Det vil være enklere å finne rett støydempende tiltak når en vet eksakt hvilken type bygg som kommer og plassering av disse. Støyrapporten er supplert med ulike alternativer for støyskjermer. Den synliggjør at det er mulig å få ned støyen til under grenseverdiene uten problem. Detaljene er det naturlig å gå inn på i byggesaken.

Det er ikke ønskelig å spre floghavre til andre områder da dette er en uønsket vekst som det er vanskelig å bli kvitt. Den er vurdert som så skadelig for norsk korndyrking at den er underlagt egen forskrift. Frøa kan ligge i jorda i mange år før de spirer. Vi ønsker derfor ikke å flytte denne jorda og ser ikke noen grunn til å lage matjordplan for området.

Det meste av støyskjermer er tenkt helt i utkanten av LNFR området slik at det går minimalt med areal til denne. Sti igjennom LNFR området er ønskelig for å få til en trygg adkomst til gangstien som går i retning skole, barnehage og idrettsanlegg. Den vil ikke ta mye areal.

Tine Camilla Kristiansen Firing og Gard Firing

De mener at området bør reguleres med småhusbebyggelse med innslag av konsentrert småhusbebyggelse og at 22 boenheter er for mye på dette området for å opprettholde attraktiviteten. Området sør for Prestfoss har størst potensial for innflytting med sin relative nærhet til større arbeidsmarked, men Sigdal kan by på et mindre boligpress. Det burde legges til rette for både innflyttere som søker landlige omgivelser i egne boliger og etablerere som søker rimeligere alternativer. De fraråder utbredt bruk av konsentrert småhusbebyggelse i landlige omgivelser og mener at 45% BYA er for høyt. De mener at det bør stilles krav til mer enn en biloppstillingsplass pr. boenhet siden det er dårlig kollektivtilbud i området og en må forvente at de som bosetter seg her er avhengig av bil. De mener også at det bør inn et rekkefølgekrav om ferdigstillelse av vei slik at støy og støvplager for gjenboere blir så liten som mulig i byggeperioden, og at gesims- og mønehøyden på B1 må settes lavere da det virker unaturlig høyt og ikke er i tråd med øvrig bebyggelse i området.

De viser til noen punkter i planbeskrivelsen. Kap. 4.15 stadfester data fra grunnforhold, men vurdering og konklusjon ligger ikke vedlagt brevet ved offentlig ettersyn. I kap. 5.10 så bør avfallsløsninger være nedgravd. I kap. 6.9 så omtales ikke myke trafikanter langs Skatvedtveien. Antall myke trafikanter og trafikkbelastningen øker ved utbyggingen. De mener at det bør etableres gangvei langs Skatvedtveien fra Toppen og ned til Fv. 287. Erfaring viser at gangveier fungerer best når disse gir den korteste veien og for mange vil det fortsatt være Skatvedtveien.

De ber også om at Sigdal kommune henstiller relevant vegmyndighet for Fv. 287 om å senke farten på sletta på Nerstad, forbi skole, barnehage og boligfelt til 60 km/t. Det er mye aktivitet langs veien i og utenom skoletid og farten er generelt svært høy. Det bør også vurderes trafiksikkerhetstiltak på bussholdeplassen nærmest boligfeltet i sørgående retning. Her er det ikke forbindelse til gang- og sykkelvei og barn må krysse veien uten mulighet for sikker kryssing.

Administrasjonens kommentar

Vi er enige i at det også er behov for eneboligtomter sør i kommunen. Da området Smestadjordet ligger veldig sentralt på Nerstad og et jordbruksareal «tas» til utbygging, mener vi at det bør utnyttes med mange boenheter og at andre områder med litt større avstand heller må benyttes til eneboligtomter. Det er vanskelig å finne områder til boligutbygging sentralt på Nerstad med gåavstand til skole siden det er mye dyrka mark og kulturminner i området. Kommunen jobber med å finne arealer til dette, men det er som sagt begrensa områder å ta av i gåavstand til skole som er aktuelle. Statsforvalteren i Viken foreslår å bygge høyere enn forslaget i planen. Vi har lagt oss på valgt høyde for at området ikke skal skille seg for mye ut fra området rundt, men samtidig få inn mange boenheter siden området ligger så sentralt. Det kan tilrettelegges for flere biloppstillingsplasser enn en pr. boenhet, da dette er et minimumskrav for boenheter under 100 kvm. For de over 100 kvm er det krav om 2 biloppstillingsplasser. En ganske stor del

av husholdningene i dag består av kun en voksen og med enheter som er under 100 kvm er sjansen stor for at mange av disse vil ha kun en voksen. Mange voksne er enslige, og mange bor alene med barn. Planen er at kommunen skal ta ansvaret for å opparbeide veier innenfor området før utbyggere setter i gang med boligbygging vi ser derfor ikke behovet for et rekkefølgekrav for opparbeidelse av veiene. Det kan også være greit at den siste «finpussen» for ferdigstillelse av veiene ikke er gjort før boliger er bygget da det blir en del transport med store kjøretøy i anleggsfasen. Om støvproblemet blir stort får en heller vurdere tiltak som for eksempel salting.

Når planen ble sendt ut på offentlig ettersyn til naboene i området lå forslag til plankart, forslag til planbestemmelser og planbeskrivelse vedlagt i brevet for at de skulle være lett tilgjengelig. De øvrige dokumentene var tilgjengelig på kommunens nettside. Noe som det var opplyst om i brevet. Der lå blant annet rapport fra geoteknisk undersøkelse. Det kan være aktuelt med nedgravde avfallsløsninger, men det må i tilfelle vurderes senere.

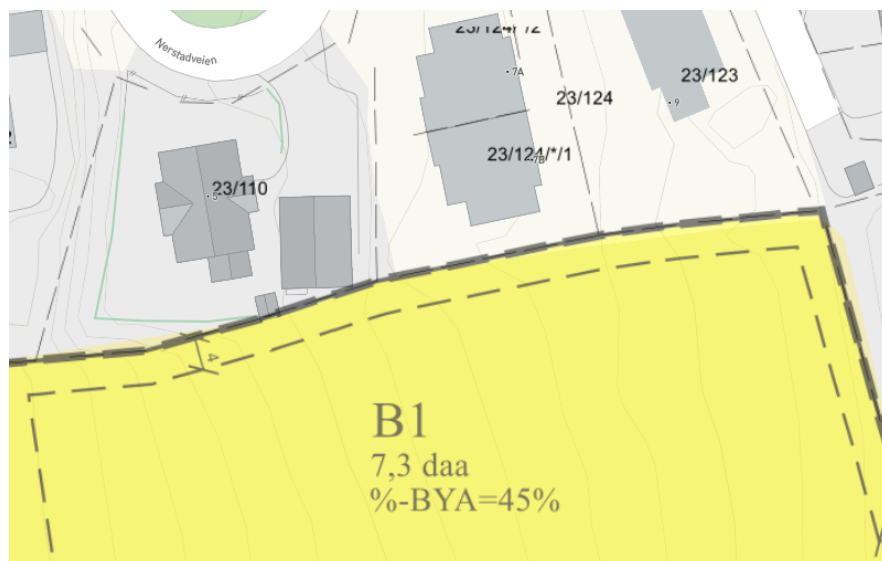
Når det gjelder Skatvetveien og myke trafikanter, så er det lagt inn et rekkefølgekrav om at denne veien skal utbedres. Det blir ikke gangvei, men den vil bli utvidet der den er på det smaleste, autovern vil komme på plass og det blir fartsreducerende tiltak. Å senke farten på Nerstadsletta er diskutert og tatt opp tidligere med veimyndigheten. Så lenge det er 80 km/t er det ikke aktuelt med fotgjengerovergang. Det er forholdsvis oversiktlig der busslomma ligger. Se også andre kommentarer i saken.

Helen Hvila og Stian Uthne Hansen

De er positive til at veien er tenkt inn mot dem i Nerstadveien, men de ser at deres merknad ikke er tatt med. De ringte til Sigdal kommune v/Solum og fikk beskjed om å kontakte HR Prosjekt med innspill. Dette gjorde de innen fristen, men har ikke fått svar og ser av listen med innsendte kommentarer at den ikke er tatt med. Deres forespørsel gjaldt mulighet for at de i Nerstadveien 7B kan koble seg på ny vei på Smestadjordet dersom den kom på deres side av jordet, da deres tomannsbolig er bygget på et minimumsareal og det hadde vært bedre for dem med innkjøring fra Smestadjordet. De har tidligere vært i kontakt med Sigdal kommune angående grunneiergrense imellom dem og jordet. De har hatt avtale med tidligere eier av Smestadjordet om å sette i stand og disponere det arealet som er mellom dem og ut til dyrka mark. De har spurt om å få kjøpe dette, men det var ikke aktuelt ifølge teknisk sjef Hovde. De etterspurte høsten 2021 grensegang for å finne en løsning på det opparbeidede hagearealet i prosessen, men har ikke hørt noe mer. I utsendte dokumenter er det lite oversiktlig (presist) og vanskelig å tyde hvor vei og byggegrense kommer da bildet er fra før eksisterende bebyggelse ble bygget. Grensen gjør en sving inn hos dem og nabo på nedsiden og oversiden. En retting av grensen er av stor betydning for dem selv om det er en liten justering. De mener at de ikke kommer i konflikt med planens begrensning med god margin, og ønsker en positiv dialog angående dette. Dersom en oppretting av grensen kommer i konflikt med vei i forhold til avstander, er de positive til en dialog for å løse dette med mulighet for dispensasjon for bygging. Dersom det ikke lar seg løse er de ikke positive til andre dispensasjoner som må signeres av dem til fordel for kommunen.

Administrasjonens kommentar

HR Prosjekt har nå lagt inn merknaden i planbeskrivelsen. De hadde oversett merknaden. Spørsmålet om adkomst fra Smestadjordet må vurderes senere når veien skal endelig prosjekteres. Da ser en bedre hvordan høydeforskjeller etc. vil bli og ser om det er praktisk mulig. Det er ønske om å ha mest mulig areal til ny utbygging. Plangrensen er satt i eiendomsgrensen, se utsnitt av kart under. Når det gjelder å endre grensen så må en komme tilbake til det i forbindelse med veiframføringen. Da vil en se hva som er praktisk mulig uten at det går ut over nytt boligområde.



Hilde Thorland

Hun er glad for at det er tenkt at vei skal legges mot hennes tomt slik at hun slipper hus helt inn på seg. Hun har sammen med naboer ønsket en avretting av deres grenser mot jordet og hadde en positiv dialog med tidligere eier om dette. Teknisk sjef var derimot ikke positiv til dette når de spurte. Hun synes det er vanskelig å se hvor byggegrense vil komme og hvor grensene går, da hennes hus ikke er med på fotodokumentasjon som ligger ved. Hun forstår det slik at det er tenkt at vei skal komme fra toppen og ned mot Sigdalsveien inne på det nye byggeområdet, og dersom dette stemmer bør ikke endring av grensene komme i konflikt med dette. Hun ønsker en dialog om dette og dersom det skal en dispensasjon til for å få til dette er hun positiv til det. Om dette avslås som tidligere har hun liten vilje til å være positiv til eventuelle dispensasjoner som kun gagnar kommunen og ikke de som bor her. Den gangen hun kjøpte tomten ble det fortalt at de tre tomtene som ikke var bebygde var eneboligtomter. Dette kom også fram av folder/reklame som kommunen hadde for tomtene. Når det i ettertid ble gitt dispensasjon for å bygge tomannsboliger, tok hun dette opp med Hovde og fikk da et svar hun var forundret over. Han viste til vedtak i kommunen. Hun håper på en dialog slik at dette kan løses på en bedre måte enn erfaringene så langt ha vist.

Administrasjonens kommentar

Byggegrense er satt 4 meter fra nabogrense. Se svar under merknad fra Hvila.

Viken fylkeskommune

De oppfordrer til å avsette lekeareal/felles uteoppholdsareal i plankartet med arealformål, alternativt at det benyttes bestemmelsesområde. Det gjør planen mindre fleksibel, men de mener at det blir et godt verktøy for å sikre en hensiktsmessig form og plassering av felles leke- og uteoppholdsareal. De ber også om at det innarbeides bestemmelser som gir rammer for utforming av områdene, hvordan de skal opparbeides med for eksempel sandkasse, benker, ballekeplass eller annen tilrettelegging. De skriver at det er viktig å tilrettelegge for varierte grupper av barn, unge og andre brukergrupper for lek og sosiale møteplasser som gir gode oppvekstmiljø. Arealet må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Områder med støy over grenseverdiene skal ikke medregnes i leke og uteoppholdsareal. Ut ifra illustrasjonene i planbeskrivelsen ser deler av uteoppholdsarealet ut til å være plassert der det i utgangspunktet er utfordrende med støy. Støyrapporten viser også at enkelte fasader vil få støy over grenseverdiene uten tiltak. De ser at det er lagt inn støyskjerm i plankartet langs fylkesveien og rekkefølgekrav om støyruserende tiltak. Det er også en generell bestemmelse om at støynivået ikke

skal overskride grenseverdiene i T-1442. De savner en vurdering av virkningen av avbøtende tiltak i støyrapporten. De ber om at støyrapporten suppleres slik at det blir mulig å vurdere virkningen av avbøtende tiltak og finne beste plassering av avbøtende tiltak, bebyggelse og leke- og uteoppholdsarealer. De ber også om at kommunen knytter bestemmelser til utforming av støyskjermen. De mener også at rekkefølgebestemmelsene bør presiseres, og at dersom kravet ikke tilfredsstilles så må søknad avslås.

Når det gjelder samferdsel så skriver de at deres merknader i stor grad er innarbeidet. De forutsetter at byggegrense tegnes i plankartet. De forutsetter at Gamle Skatvetvei ikke benyttes av boligene innenfor planområdet. Støyskjermen som er vist i plankartet må oppføres på privat grunn og må vedlikeholdes av grunneier. Dette bør tinglyses på eiendommen.

Det ble utført arkeologisk registrering høsten 2021. Det ble funnet ei kokegrop med Id-285733 som er automatisk fredet. Kokegropa ligger i konflikt med planlagt utbygging og det ble utført en forenkla undersøkelse. Kullprøve viser at den er fra 326-424 e. Kr, som tilsvarer overgangen mellom yngre romersk jernalder og folkevandringstiden. De vurderer at reguleringsplanen kan godkjennes under forutsetning om at følgene tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser og at bestemmelsesområdet #1 legges inn i plankartet:

Bestemmelsesområde # 1:

Området markert som bestemmelsesområde #1 inneholder et automatisk fredet kulturminne – en kokegrop id-285733 fra eldre jernalder. Fylkeskommunen har gitt tillatelse til inngrep i kokegropa, og det er ikke stilt vilkår forbundet med dispensasjonen. Kokegropa kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Fylkeskommunens uttalelse er å forstå som en innsigelse til planforslaget dersom ikke forutsetningene følges opp.

De skriver videre at de mener at planlagt bebyggelse ikke er tilstrekkelig tilpasset eksisterende omgivelser, terreng, landskap og bebyggelse. Området preges av tradisjonelt jordbrukslandskap med et nyere byggefelt plassert mellom eldre gårder med jorder omkring. Flere av gårdene er SEFRAK-registrert med bygninger før 1850. Saltak er den dominerende takformen. Planforslaget åpner for flate tak og det fremstår som et fremmedelement i dette kulturlandskapet og bryter med den tradisjonelle byggeskikken i området. De råder kommunen til å vedta bestemmelser om estetikk, landskap og kulturmiljø som sikrer at tiltak får en god tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser. De råder særlig kommunen til å ikke tillate flatt tak og pulttak (bestemmelsene pkt. 4.1.1).

Administrasjonens kommentar

Det er ønskelig å ikke fastsette plassering av lekeplass på forhånd da en ikke vet hva som skal bygges enda. Det er gjort endringer i bestemmelsene med litt mer spesifisert hva som skal være på lekeplassen. Med rekkefølgekrav om lekeplass mener vi at den er sikret. Støyutredning viser at det går greit å få hele utbyggingsområde under grenseverdiene for støy. Utredningen er supplert med ulike høyder for støyskjermer. Se tidligere i saken om samme tema. Utforming av støyskjermene må tas i forbindelse med byggesaken da en vet hvor bygg skal plasseres og hva og hvor høyt det skal bygges. Bestemmelsene er endret når det gjelder rekkefølgekravet for støy ved å presisere nærmere slik de anbefaler. Byggegrense er tegnet inn i plankartet. Gamle Skatvetvei skal kun benyttes av eksisterende hus og hytte på gnr. 23/10 og 23/42.

Bestemmelsene er endret når det gjelder kulturminnet og bestemmelsesområde er lagt inn i plankartet. Det er kort avstand til gårdene som fylkeskommunen viser til, men på grunn av terrengets utforming, så ser en ikke gårdshusa på Gnr. 23/6 og de andre gårdene mot øst fra Smestadjordet. Det er også få steder hvor en kan se det nye boligfeltet og gårdshus samtidig. Det er flere hus i området som har valmtak. Vi

mener derfor at det bør være greit med litt mer moderne stil på nye hus dersom det er ønske om det. Men vi er opptatt av at hver husrekke står i sammenheng estetisk, og dette er hensyntatt i bestemmelsene.

Kai Idar Sandberg og andre brukere av Skatvedtveien

Han skriver at Skatvetveien ikke tåler mer trafikk i den forfatning den er. Den er smal og har ikke autovern ned bakken. For ca. 25 år siden fikk kommunen penger til trygg skolevei. Det ble ikke fullført da han måtte hugge noen trær før de kom videre. Han hogg det han skulle, men kommunen kom aldri på banen for å fullføre. Siden har det bare stått sånn. Han tror ikke kommunen tar sikkerhet på alvor. Autovernet henger stedvis i løse luften. Folk er redde for å sende barna sine på denne veien. Skatvetveien er smal og det har tre ganger kjørt ut bil her. I forbindelse med asfaltering kjørte også en veivald ut av veien. Ved den siste ulykka var det flaks at det ikke var en dødsulykke og at bilen ikke havnet i husveggen hans. Politiet lurte på hvem som hadde ansvar for vegen da de syntes det var rart at en så smal vei med en så bratt skråning ikke hadde autovern. Han skriver videre at det ikke er laget trafikkanalyse av Skatvetveien i dag, og hvor stor trafikk det blir med 20 nye boenheter på det nye feltet som også skal kjøre Skatvetveien. Han mener at det må være sikrere og bedre å legge adkomstveien nordfra fra Nerstadveien som er godkjent av Statens vegvesen.

Administrasjonens kommentar

Det er ønske om å bruke Skatvetveien som adkomst. Kommunen tar sikkerhet på alvor, og det legges inn et rekkefølgekrav om at Skatvetveien må utbedres, autovern repareres og forlenges samt fartsreducerende tiltak må på plass før det kan gis byggetillatelse på boliger på Smestadjordet.

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 påvirket. Ved søk på Miljødirektoratets sider framkommer det at området ikke innehar truede arter, arter av nasjonal interesse, verneområder eller liknende. Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsen.

Endringer etter offentlig ettersyn og høring:

Endringer etter offentlig ettersyn er omtalt tidligere i saken. Støyutredning er supplert med ulike alternativer for støyskjerm. Det er gjort endringer i bestemmelsene ved at krav i forhold til støyforhold er presisert, det er lagt inn tekst om bestemmelsesområde for frigitt kulturminne, det er spesifisert mer angående lekeplass og lagt inn rekkefølgekrav om utbedring av Skatvetveien. Bestemmelsesområde for frigitt kulturminne er også lagt inn i plankartet.