

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1963

GNR 136 BNR 5 REGULERINGSPLAN SØLAND LANGSETERMARK

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 136/5
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
31/17	Hovedutvalget for næring og drift	16.03.2017
18/17	Kommunestyret	22.03.2017

Innstilling:

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Søland Langsetermark øst med gnr 136 bnr 5 og med planid. 2016005 og tilhørende bestemmelser datert 01.02.2017 og reguleringskart datert 28.02.2017.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 16.03.2017 sak 31/17

Behandling:

Tore Kåre Bekken (Ap) fellesforslag med Sp:

Til pkt. 9, rekkefølgebestemmelser, endres til;

Det skal foreligge skriftlig avtale mellom grunneier og Eggedal turlag om opparbeidelse av sti til Madonnastatuen over grunneiers eiendom som vist i reguleringsplanen, før det kan fradeles og bebygges på nye tomter.

Rådmannens forslag til vedtak med tilleggsforslag, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Søland Langsetermark øst med gnr 136 bnr 5 og med planid. 2016005 og tilhørende bestemmelser datert 01.02.2017 og reguleringskart datert 28.02.2017.

Til pkt. 9, rekkefølgebestemmelser, endres til;

Det skal foreligge skriftlig avtale mellom grunneier og Eggedal turlag om opparbeidelse av sti til Madonnastatuen over grunneiers eiendom som vist i reguleringsplanen, før det kan fradeles og bebygges på nye tomter.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.03.2017 sak 18/17

Behandling:

Votering:

Hovedutvalget for næring og drift sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Søland Langsetermark øst med gnr 136 bnr 5 og med planid. 2016005 og tilhørende bestemmelser datert 01.02.2017 og reguleringskart datert 28.02.2017.

Til pkt. 9, rekkefølgebestemmelser, endres til;

Det skal foreligge skriftlig avtale mellom grunneier og Eggedal turlag om opparbeidelse av sti til Madonnastatuen over grunneiers eiendom som vist i reguleringsplanen, før det kan fradeles og bebygges på nye tomter.

Utredning:

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift
Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Reguleringsbestemmelser datert 01.02.2017
- Reguleringskart datert 28.02.2017

Saksutredning

Konklusjon:

Det er ikke innsigelser eller merknader som hindrer at planen kan vedtas. Planen har vært på ny høring/nytt offentlig ettersyn i 2016 da planprosessen har gått over mange år, og det er lenge siden forrige høring.

Bakgrunn:

Grunneier er Niels Christian Ihlen. Området ligger sør for Frøvollseter med avkjøring fra FV287 ved Pletan i Eggedal. Reguleringsplanen var ute på høring/offentlig ettersyn i 2002, og det ble 11.09.2003 vedtatt å gå til mekling med Fylkesmannen. Denne ble ikke gjennomført. Planen ble utsatt blant annet på grunn av at den lå innenfor vurderingsområdet for Trillemarka-naturreservat. Når kommunen ville ta planen opp igjen til behandling for noen år siden, mente Fylkesmannen i Buskerud at klagesaken i en annen reguleringsplan som delvis overlapper denne, måtte avklares først. Klagesaken for den delvis overlappende reguleringsplanen er nå ferdig behandlet. Da det har gått lang tid siden planen var på offentlig ettersyn, ble planen lagt ut på nytt offentlig ettersyn til hjemmelshavere innenfor planområdet, naboer til planområdet, offentlige instanser med høringsinteresse og til organisasjoner som Eggedal utmarkslag og Naturvernforbundet i Buskerud. I tillegg var det annonsert i Bygdeposten som er den avisa som er mest lest i nærområdet. Den delen av området hvor det er lagt inn tomter er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen for Trillemarka-Rollagsfjell som ble vedtatt 08.09.2011. Hensikten med reguleringsplanen er å utvikle området for ny hyttebebyggelse og adkomstveier. Det er gjort noen små endringer siden forrige gang planen var på høring. Tomt 4 er fjerna og det er gjort endringer i bestemmelsene slik at de samsvarer med måleregler i dagens tekniske forskrift.

Planen var ute på offentlig ettersyn for andre gang i perioden 04.10.2016 til 17.11.2016, og det kom inn 6 merknader til planen.

De er fra;

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til saken.

Niels Christian Ihlen

Grunneieren i området har hatt befaring langs skiløypa med noen av hytteeierne som var redde for at et parti av skiløypa kunne bli bratt og at spesielt overgangen til bilveien blir veldig brå. De foreslår derfor å legge skiløypa på vestsida av bekken mellom Kattenbergveien og Liaveien.

Administrasjonens vurdering

Det er viktig at skiløypa legges der det er best terreng for det, og slik at det ikke blir for bratt. Spesielt i forbindelse med veikryssing. Hyttenaboene i området som går på ski er antagelig de beste til å bedømme skiløypa. Det kommer også fram av kartet at der skiløypa vil krysse over bekken er det forholdsvis flatt, slik at det er mulig å bremse ned og stoppe. Forslaget til endring er derfor tegna inn i kartet. Denne endringen er vurdert å være så liten, at den ikke har vært på ny høring. Nærmeste hytte ligger ca. 70 meter unna, og det er i tillegg en vei imellom.

Eggedal utmarkslag v/ Helje Medalen

De bemerker at påtegna skiløyper må ha forbindelse med det eksisterende løypenettet, og at dette er vanskelig å bedømme ut i fra plankartet.

Administrasjonens vurdering

Der hvor skiløypa ender i nord og sørenden av plankartet samsvarer godt med der skiløypa er tegna inn i sti og løypeplanen. Det er lengst i nord tegnet skiløype helt til plangrensa.

Mattilsynet

De skriver at praksis og regelverk er under endring slik at det ved etablering av nye hyttefelt i området vil stilles strengere krav til utbyggere om å finne felles løsninger for drikkevannsforsyning. De forventer at kommunen har til hensikt å følge opp de nasjonale målene for vann og helse, og følgelig legger til rette for felles system for både vann og avløp som hytter i området knytter seg til. For å være forberedt på strengere krav i drikkevannsforskriften må en vurdere om flere brønner i dette området kan kobles sammen til et felles vannbehandlingsanlegg. Dette blir på lik linje med at tomtene innenfor planområdet knytter seg til felles avløpssystem. De skriver videre at det må opprettes en helhetlig plan for vann og avløp som følger reguleringsplanen, og at det er viktig å tenke langsiktig og legge til rette for felles vannforsyninger som kan dekke behov for drikkevann til flere hytter. Det må også vurderes om de enkelte felter kan knyttes sammen for å være bedre forberedt på strengere krav i drikkevannsforskriften

Administrasjonens vurdering

Det er lagt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at det skal utarbeides en helhetlig vann og avløpsplan for området før det kan legges inn vann i hyttene.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at de ikke er kjent med at det er automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. De ber likevel om at teksten; «Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen» innarbeides i bestemmelsene.

Administrasjonens vurdering

Punkt 2.1 i bestemmelsene er endret slik at de samsvarer med det Buskerud Fylkeskommune ber om.

Fylkesmannen i Buskerud

De har kommentarer til konsekvensutredningen av naturverdier og naturmiljø, manglende kotehøyder og myrområder i plankartet, hensynet til vann og vassdrag, tilrettelegging av skiløyper og manglende ROS-analyse.

Fylkesmannen har i høringsperioden fått oversendt tidligere utgave av Naturverdier og konsekvensutredning, naturmiljø som er utarbeidet av Asplan Viak. De mener kommunen burde lagt ved den originale utgaven av konsekvensutredningen med en begrunnelse for hvorfor kommunen ikke følger de hensyn og vurderinger som er gjort. Det fremgår ikke på hvilket grunnlag kommunen har funnet det nødvendig å endre konsekvensutredningen. Kommunen har heller ikke redegjort for hvilken faglig bakgrunn endringen er basert på. De går ikke i mot en utbygging i området, men forutsetter at kommunen foretar de nødvendige vurderingene og utredningene som må foreligge for å kunne åpne for utbygging i området. De oppfordrer også kommunen til å trekke bebyggelsen lenger bort fra vernegrensa, og ber kommunen om å ta en ny vurdering av hvorvidt det er en ønskelig situasjon at det kan bli konflikt mellom hytteeiere og verneområdet.

Fylkesmannen stiller en planfaglig forutsetning om at kommunen foretar en ny vurdering av naturmangfoldloven § 49 før vedtak. Dette gjelder også §§ 8 – 12 og forklare hvorfor vurderingene til Asplan Viak ikke gjør seg gjeldende.

De skriver også at høydekurver og myrområder ikke er innarbeidet i reguleringskartet og at derfor ikke kan vurdere hvorvidt utbyggingen følger føringer og anbefalinger i «Planlegging av fritidsbebyggelse» og «Natur for livet». I tillegg ber de kommunen om å vurdere å flytte tomtene H20, G30 og G8 som de mener er plassert i nær tilknytning til en bekk som renner igjennom planområdet. De ber også om at kommunen vurderer å flytte tomt 107/H7.

De bemerker også at ROS- analyse ikke er vedlagt og forutsetter at dette er utarbeidet. ROS-analyse ble ettersendt.

Administrasjonens vurdering

Fylkesmannen viser til et oppdragsdokument utført av Asplan Viak for Sigdal kommune med konsekvensutredning av natur og miljø for det aktuelle utbyggingsområdet. Når Sigdal kommune mottok dette dokumentet var vår faglige vurdering at saksbehandleren hos Asplan Viak strakk sine vurderinger for langt i forhold til konsekvensene for natur og miljø ved den omsøkte utbyggingen. Vi startet derfor en prosess mot oppdragstaker for å enes om vurderingene som ligger i rapporten. Av forskjellige årsaker lyktes dessverre ikke denne prosessen. Sigdal kommune foretok derfor sin egen vurdering basert på feltregistreringene fra Asplan Viak, og med våre fagfolk på området med biologisk kompetanse. Våre vurderinger i forhold til naturmangfoldlovens § 49 baseres på at det nærliggende verneområdet er landets

største barskogreservat, og at den omsøkte utbyggingen i svært liten grad vil påvirke verneområdet.

Vurderinger etter naturmangfoldlovens §§8 til 12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet. De registrerte naturverdiene innenfor det foreslåtte utbyggingsområdet har lav verneverdi. Hensynet til naturverdiene ivaretas derfor gjennom de foreslåtte tiltakene i planen.

§9 (føre-var-prinsippet) Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Naturfaglige registreringer i området og tilgjengelige databaser over registrerte naturverdier viser at det er små verneverdier innenfor området. Føre-var-prinsippet anses derfor ivaretatt gjennom de tiltak som er forslått i planen.

§10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Den foreslåtte utbyggingen anses ikke å belaste økosystemet i en slik grad at det vil være begrensende for tiltaket.

§11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Ut fra vurderingene over er det ikke avdekket kostnader ved miljøforringelse som må bæres av tiltakshaver.

§12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. En utbygging med skånsomme terrenginngrep, og godkjente vann- og avløpsløsninger anses å være akseptable metoder miljømessig.

Artskart og naturbasen er sjekket uten funn innenfor planområdet. En del av planområdet ligger innenfor naturreservatet Trillemarka- Rollagsfjell, og den delen er avmerka som hensynssone i kartet.

Det skal ikke fradeles tomter innenfor vernegrensa. Slik administrasjonen ser det er det allment kjent at en ikke kan hugge eller gjøre andre tiltak på annenmanns grunn, og vi anser det derfor som lite sannsynlig at hyttefolk vil ta seg til rette innenfor verneområdet. At folk går på tur der, må bare være fint, slik at flere får oppleve den spesielle naturen.

Plankartet er nå endret slik at høydekurver er inntegnet i kartet, datert 28.02.2017. Dette kartet er i følge Norkart i henhold til planforskriften. Det er også laget et kart hvor myrområdene kommer tydelig fram. Dette kartet er sendt Fylkesmannen i Buskerud. Det viser seg at tomt 107/H7 ligger delvis inne på myr, og denne tomten er derfor flyttet noe vekk fra myra til et tørt område ved vegkrysset. Bekken fra Svarttjern har ikke helårsvannføring og defineres derfor ikke som en del av vassdraget det skal være formell byggegrense til. Hensynet til bekken ivaretas gjennom avstanden fra bekken til tomtene G8, H20 og G30. Veien øst for tomt G48 ser ut til å krysse over myr. Der veien krysser over avmerkede myr, er det vegetasjon og ikke spesielt vått. Lengst sørøst i planområdet, er det også tegnet vei over området avmerkede som myr. Disse er allerede bygd og inngår i reguleringsplan vedtatt i 1997. Terrenget i G-området er bratt, men det er hyller i terrenget som gjør at veier og tomter blir mindre eksponert. Det er viktig at disse utnyttes ved anleggelse av infrastruktur og opparbeidelse av tomtene.

Andre vurderinger

Skiløypa som går nord-sør igjennom planområdet samsvarer bra med slik den er tegnet inn i sti og løypeplanen. Det er internløyper som går innenfor planen og en ser på løypa som tilførselsløyper til hovednett. Det er derfor ikke så alvorlig at det er vegkryssinger selv om det selvfølgelig er best å unngå det. At skiløypa ligger nær noen tomter gjør heller ikke så mye siden det er internløype det dreier seg om.

NVE sitt skrednett er sjekket og det er ikke avmerkede fare for jord, flom og snøskred eller steinsprang i delen av planområdet hvor det er avsatt til hyttebygging. Det er deler mot øst hvor det kan være innenfor fareområde. Dette er innenfor verneområdet og helt i nordøst hvor det er avsatt til LNF.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en samlet vann og avløpsplan for området før det kan legges inn vann i hyttene. Der er det naturlig at det sees på om noen hytter kan ha felles brønn og avløpsløsning.