

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1091

GNR 127 BNR 1 REGULERINGSPLAN DUKELI, ØST

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 127/1
Saknr.:	Utvalg	Møtedato
54/17	Hovedutvalget for næring og drift	15.06.2017
58/17	Kommunestyret	29.06.2017

Innstilling:

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Dukeli øst på Gnr 127 Bnr 1 med planid 2016001, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 24.01.2017.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 15.06.2017 sak 54/17

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Dukeli øst på Gnr 127 Bnr 1 med planid 2016001, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 24.01.2017.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.06.2017 sak 58/17

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Dukeli øst på Gnr 127 Bnr 1 med planid 2016001, med tilhørende bestemmelser datert 02.06.2017 og plankart datert 24.01.2017.

Utredning:

Saken avgjøres av: Hovedutvalg for næring og drift
Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Bestemmelser datert 02.06.2017
- Plankart datert 24.01.2017
- Planbeskrivelse datert 14.02.2017
- Landskapsanalyse datert 31.05.2017

Saksutredning

Konklusjon:

Det er kun Direktoratet for mineralforvaltning, Mattilsynet og Fylkesmannen i Buskerud som har svart på høringa. Det har ikke kommet private innspill. Mattilsynet mener det bør lages en enkel V/A-plan, og Fylkesmannen i Buskerud etterlyser landskapsanalyse. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om V/A-plan og utarbeidet en landskapsanalyse. Direktoratet for mineralforvaltning hadde ingen merknad til saken. Det er ingen innsigelser eller merknader som gjør at planen ikke kan godkjennes.

Bakgrunn:

Grunneier i området er Anders Grønhovd Bjørnsrud. Planforslaget er utarbeidet av ar plan og landskap as v/Anne Ribberud og Kongsberg Prosjektservice AS v/ Marit Kleivedalen på vegne av grunneier. Området ligger øst for eksisterende hyttebebyggelse ved Dukelivatnet med avkjøring fra FV 287 ved Solevannet mot Grønhovdsroa. Formålet med planen er å legge til rette for 44 tomter til fritidsbebyggelse med enkel standard. Det er lagt opp til å bygge hytter uten innlagt vann og strøm.

Den største delen av planområdet ligger inne som byggeområde i kommunedelplan for Trillemarka- Rollagsfjell. Det er ei stripe lengst mot øst, som omfatter tomt 33 og halve tomt 17, som ikke er avsatt til byggeområde, men dette området hører naturlig med og vender vekk fra naturreservatet.

Vurdering:

Planen har vært på høring/offentlig ettersyn i perioden 06.04.2017 til 25.05.2017. Det kom inn tre innspill til planen. Alle innspillene er fra offentlige instanser.

Innspillene er som følger;

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til saken.

Mattilsynet

De skriver at de har vurdert reguleringsplanen med bakgrunn i regelverket for drikkevann som ligger i drikkevannsforskriften. Dukeli øst er et hyttefelt som har et antall fritidsboliger som vil kreve godkjenning av drikkevannsforsyning. De viser til planbeskrivelsen hvor det kommer fram at det er tenkt at fritidsboligene skal ha lav standard uten innlagt vann og strøm. Det er lagt opp til felles vanntilførsel via borehull spredt utover i planområdet. Hytteeierne bærer vann inn i hyttene, og det legges ikke opp til felles avløpsløsninger og utslippstillatelse. Grunneier har ansvaret for at drikkevann har tilstrekkelig kapasitet og kvalitet. Mattilsynet påpeker at godkjenningsordningen er endret, og at registrering av vannforsyninger i feltet vil bli nødvendig etter gjeldende regelverk. For å sikre drikkevannet mener de at det bør utarbeides en tilpasset vann- og avløpsplan.

VA-plan må utarbeides på et faglig grunnlag, og må inneholde en kartleggingsfase (nedslagsfelt, tilsigsområde, aktiviteter m.m), undersøkelsesfase (kapasitetsberegning, kartlegging av råvannskvaliteten inkl. utvidet prøvetaking, årstidsvariasjoner m.v) og beslutningsfase (vurdere egnethet av kilde, kapasitet og råvannskvalitet, fastsette eventuell vannbehandlingsmetode og konkludere om det kan produsere nok vann med drikkevannskvalitet). Det er viktig å dokumentere kvalitet og kapasitet på drikkevannet før byggestart. Drikkevannskildene må også registreres før byggestart.

Administrasjonens vurdering:

Det kommer fram av bestemmelsene at det skal være felles vannforsyning fra vannposter i området, og at drikkevannet må godkjennes før det kan bygges. I tillegg er det lagt inn et rekkefølgekrav om at det må utarbeides en tilpasset VA-plan i området før det kan gis byggetillatelse på enkelttomter.

Fylkesmannen i Buskerud

De skriver at planområdet er relativt kupert og at foreslåtte utbygging kan få konsekvenser for landskapsbildet, både nært og fjernt. De kan ikke se at det er utredet en landskapsanalyse som viser hvorvidt foreslåtte utbygging vil få vesentlig konsekvens eller ikke. De mener at en utbygging trolig ikke er i vesentlig konflikt med regionale eller nasjonale interesser og anbefaler at kommunen tar stilling til den landskapsmessige vurderingen. De påpeker også at kartet med fordel kunne vært utarbeidet med en ekvidistanse (høydeforskjellen mellom kotene) på 1 meter i stedet for 5 meter.

Administrasjonens vurdering:

Kongsberg Prosjektservice har utarbeidet en landskapsanalyse etter anbefaling fra Fylkesmannen i Buskerud. I den kommer det fram at hovedformene i landskapet preges av lave avrunda åser, åpne skogkledde lier og daler. Planområdet ligger i et høyereliggende dalområde hvor Dukelibekken er laveste punkt. Mot øst stiger terrenget mot Tollevsnatten og mot sør Gopliåsen. Mot nord stiger terrenget mot Dukelivatn og Dukelikollen. Det er en del myr, myrsig og mange små bekkedar i området, men ikke stillestående vannspeil innenfor planområdet. Dominerende vegetasjon er barskog med gran og furu ispedd noen løvtrær. Deler av området består av glissen skog, delvis pga hogst og delvis pga myrområder. Vegetasjonen er tettere mot nord og langs vannstrengen. Vestsida har god eksponering mot sol og åpent landskap med utsikt mot Trillemarka. Nordvendt terreng har delvis utsikt mot Norefjell. Planområdet er omkranset av høyere åser og har flatere partier slik at tåleevnen for inngrep ligger høyere her enn i de høyere og brattere liene. Omkringliggende områder har tettere skog og bidrar til en innramming av området. Gjenstående skog i analyseområdet bidrar til en skjerming av inngrep.

Influensområdet strekker seg i hovedsak mot øst og den eksisterende hyttebebyggelsen i nærheten av planområdet. Det vil si det området hvor det kan være fysisk mulig å se en utbygging og landskapsendring i planområdet. Planområdet strekker seg ikke høyere enn bakenforliggende åsrygg, og tiltak vil derfor ikke ha silhuettvirkning.

Landskapsanalysen viser at landskapstypen ikke er spesielt sjelden eller sårbar. Det er hyller i lia, og ved å bygge på disse flatene vil tiltak kunne få en plassering som er best mulig landskapsmessig og visuelt tilpassa. Området er ikke godt synlig på avstand, og bebyggelse her vil synes fra nærliggende eksisterende hyttefelt, men ikke godt fra andre områder i nærheten.

Statens vegvesen har ikke kommet med innspill til planen. De bekrefter på telefon at de ikke har merknad til planen. Buskerud Fylkeskommune har heller ikke kommet med innspill. De skrev etter varsel om oppstart av planen at de vurderte potensialet som lite for å finne automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet og ville ikke utføre registreringer.

Det er foretatt søk i naturdatabasen uten at det er gjort funn av vernede eller truede arter. Området består av skog med lav til middels bonitet og myr i følge NIBIO sine registreringer. Det er ikke funnet registreringer for truede arter, og det er heller ingen indikasjoner på at spesielle forhold i berggrunn eller klima skulle tilsi at det er stort potensial for hensynskrevende arter. Det er ikke kommet fram andre opplysninger fra andre i kommunen eller andre som tilsier at området har spesielle kvaliteter i forhold til naturmangfoldloven. Vi anser derfor at kunnskapsgrunnlaget for å konkludere at det ikke finnes vernede eller bevaringsverdige arter i området som oppfylt jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er 100 meters generell byggegrense langs vann og vassdrag i området. Det står i kommunedelplanen at; *Verja og Simoa ovenfor Soneren og Nerdalselva er varig verna mot kraftutbygging. De rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (RPR) legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven: Verja, Simoa og Nerdalselva (klasse 2). Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med stor verneverdi bør gis særlig beskyttelse.*

Dukelibekken går igjennom vestre del av planområdet. Dette er ikke noen stor bekk. Vannmengdene varierer selvfølgelig med været, men bekken kan til tider gå tørr. Det er derfor tvilsomt om den kan regnes som en del av vannstrengen. Det er allikevel satt en byggegrense på 50 meter mot bekken. Ny vei krysser bekken, og det er viktig at dette gjøres skånsomt. Kraftutbygging er ikke aktuelt, men det er presisert i verneplanarbeidet at vassdrag verna mot kraftutbygging også må behandles varsomt når det gjelder andre typer inngrep. Det er satt strenge krav til skjæringer og fyllinger innenfor byggeområdet, og det er satt maksimal størrelse på hyttene, slik at hyttetypen må velges ut i fra terrenget og ikke motsatt. Vi mener også at hovedtrekkene i landskapet blir bevart, og at hyttebygginga ikke endrer forholdene i kantvegetasjonen.

Det er ikke fare for steinsprang, snø-, jord- eller flomskred innenfor planområdet i følge NVE sitt skrednett.