



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/4321

Gnr 130 bnr 5 Reguleringsplan Lislevatn

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 130/5
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/19	Hovedutvalget for næring og drift	14.03.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Lislevatn på gnr 130/5 med planID 2014005 ut på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 14.03.2019 sak 20/19

Behandling:

Felles forslag: Nytt punkt 7.5: Det settes inn et rekkefølgekrav om at det skal bygges planfri krysning mellom skiløype og Djupsjøvegen. Krysningen skal være gjennomført innen 3 år fra planen er endelig godkjent.

Punkt 7.2 endres til 6 meter opparbeidet trase.

Rådmannens forslag med tillegg ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Lislevatn på gnr 130/5 med planID 2014005 ut på høring og offentlig ettersyn.

Nytt punkt 7.5: Det settes inn et rekkefølgekrav om at det skal bygges planfri krysning mellom skiløype og Djupsjøvegen. Krysningen skal være gjennomført innen 3 år fra planen er endelig godkjent.

Punkt 7.2 endres til 6 meter opparbeidet trase.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 14.08.18

- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 18.02.19
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 06.09.18
- Vedlegg 5 – Sjekkliste ROS-undersøkelse datert 02.10.18
- Vedlegg 6 – Skredfarevurdering datert 05.03.15

Saksutredning

Konklusjon

Punktene som hovedutvalget ønsket utredet er nå tatt inn og vurdert. Det er foreslått noen endringer i bestemmelsene. Forslag til reguleringsplan for Lislevatn vurderes nå godt nok utredet til at administrasjonen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

Grunneier i området er Gudmund Olsen. Planforslaget er utarbeidet av HR-Prosjekt AS med Øyvind Frekeplass som prosjektleder. Området ligger ved Djupsjøen ca. 10 kilometer fra Eggedal sentrum. Området omfatter eksisterende reguleringsplan Lislevatn med planID 2004005 vedtatt 24.06.04 og i tillegg en utvidelse i sørvestlig og nordøstlig retning. Formålet med den nye planen er å legge til rette for 25 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Planområdet utgjør omtrent 650 daa. Det er 18 fradelte selveiertomter og 4 punktfester innenfor planområdet.

Det ble varslet oppstart av planen i oktober 2014 med brev til grunneiere og andre rettighetshavere og annonse i Bygdeposten. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Det har vært jevn dialog mellom eiere av eksisterende hytter og planlegger underveis. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen. Bestemmelsene er litt endret etter forslag fra administrasjonen.

Planen har vært til behandling i hovedutvalget, og sendt tilbake til administrasjonen for utredning av følgende; rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløype på lite snø, rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløype til sykkelsti, rekkefølgekrav for planfri kryssing av Djupsjøveien, sammenbinding av skiløypetrase til Narumseter og omlegging av trase inn til Skrikarlia hyttefelt.

Vurdering

Hele planområdet dekkes av gjeldende reguleringsplan Lislevatn med planID 2004005. De fleste nye tomtene er foreslått innenfor gjeldende reguleringsplan sine grenser. Det er foreslått totalt 7 tomter som ligger delvis utenfor eller helt utenfor gjeldende reguleringsplan, to helt utenfor og en delvis utenfor i nordøst og tre utenfor og en delvis utenfor i sørvest. Det meste av dette arealet er heller ikke byggeområde i kommuneplanen. Disse områdene hører naturlig med til byggeområdene. Med dette får en mer forutsigbar plan og kan lettere se helheten i området. Det er andre områder som er avsatt til byggeområder som det er valgt og ikke ta med da en mener at de ikke er egnet til bygging. Dette gjelder blant annet et område i nordvest innenfor gjeldende reguleringsplan og et område i sørvest innenfor gjeldende reguleringsplan. Bildet under viser gjeldende reguleringsplan.



Gjeldende reguleringsplan

Forslaget til ny reguleringsplan omfatter Lislevatn. Det er en fordel å utvide området i denne retningen da en sikrer at areal avsettes til skiløype. Se under for forslag til nytt reguleringskart. Dette ligger også vedlagt til saken. For å sammenligne karta kan det lønne seg å se på vann, skiløyper og veier for å orientere seg.



Forslag til ny reguleringsplan uten naboplanene tegnet inn.

Det er vurdert at en ikke trenger å utarbeide KU da formålet i all hovedsak samsvarer med overordna plan og virkningen er tilfredsstillende beskrevet.

Adkomst

Adkomsten til området er fra Fv. 287 i Eggedal via Tempelseterveien og Djupsjøveien eller via Krødsherad og Djupsjøveien.

Vann og avløp

Eksisterende hytter innenfor planområdet har enten eget borehull eller mindre fellesanlegg for vannforsyning. Noen av hyttene er koblet til fellesanlegg for avløp på Solesetra, noen har minirensanlegg og andre har ikke innlagt vann. Det er lagt opp til at området skal kobles til Djupsjøen vann og avløpsselskap når det blir mulig. Fram til det blir mulig er det tenkt at de skal kunne søke om privatanlegg dersom søker har inngått avtale om tilknytning til fremtidig anlegg når dette er etablert.

Byggehøyder og utnyttelse

Formålet med planen er å regulere inn nye tomter til fritidsbebyggelse med infrastruktur. Samtidig har det vært et ønske om å videreføre utbyggingsmønsteret i gjeldende reguleringsplan. De nye tomtene er merket med H1 til H25. Det er foreslått en utnyttelse på 236 kvm BYA pr tomt inklusiv 36 kvm BYA til parkering. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA og største tilleggs bygg på maksimalt 30 kvm BYA. Fritidsboligene kan ha maksimal tillatt mønehøyde på 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det bygges med oppstue/tverrloft er maksimalt tillatt mønehøyde 6,3 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er gjort landskapsmessige vurderinger ved plassering av tomtene, og noen av tomtene er foreslått med største bygg på 100 kvm BYA. På disse tomtene er maksimal mønehøyde 5,7 meter, og kan ikke bygges med oppstue/tverrloft.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøområder innenfor planområdet.

Naturverdier

Planområdet ligger i kupert terreng som strekker seg fra ca. 730 moh til 840 moh. Det er en del av et viktig natur- og friluftsområde mellom Djupsjøen og Bøsetra i Krødsherad. Flere skiløyper går gjennom planområdet, og disse sikres ved at det er avsatt trase til dem i planen. Området består stort sett av bar- og bjørkeskog. Området stiger mye bak foreslåtte tomter i nord. Her er det også et område som i skrednettbasen er avmerket med et mindre aktsomhetsområde for utløsningsområde snøskred og nedenfor et utløpsområde for skredet. Det er derfor utført en skredfarevurdering av Asplan Viak. Med bakgrunn i denne er det tegnet inn en hensynssone med tilhørende bestemmelser i planforslaget. Skredfarevurderingen konkluderer med at det vil være kostbart med sikringstiltak innenfor faresonene, og de anbefaler derfor ikke bygging i dette området. Området ligger innenfor nedfallsfeltet til Drammensvassdraget. Simoa vassdrag er vernet fordi det er en viktig del av et variert, og i stor grad skogvokst landskap, med stedvis fremtredende fossestryk, vann og myrer. Vernet går mest ut på å sikre at Mørkedøla ikke blir benyttet til kraftutbygging.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse i henhold til veileder til DSB. Den konkluderer med at det er få risikofaktorer innenfor planområdet og at reguleringsplanen ikke antas å gi vesentlige uheldige virkninger for miljø og samfunn.

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.

Det er ikke funnet registreringer i MIS- registeret for dette området. Heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av mål satt i naturmangfoldloven §§ 8-12 og konkluderer med at planen vurderes og ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven.

Merknader

Planlegger har mottatt totalt 9 merknader til planforslaget. De er fra Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud Fylkeskommune, Statens vegvesen, Mattilsynet, 4 private og Djupsjøen velforening. Disse merknadene er svart ut i planbeskrivelsen. Det er gjort noen endringer underveis i planfasen.

Skiløyper

Det var oppstartsmøte med grunneier, planlegger og administrasjonen på denne planen høsten 2014. Det har etterpå vært jobbet grundig fra planlegger og grunneier fram til planen ble sendt inn til behandling høsten 2018, med tett dialog med hytteeiere innenfor planområdet, etter hva vi har forstått. Det har i det siste blitt større fokus på skiløyper både politisk og i administrasjonen, og ikke minst på å kunne opparbeide de slik at de kan kjøres på lite snø, og også at en del av dem skal kunne brukes til sykkelstier i sommerhalvåret. Reguleringsplanen ble i forrige utvalgsmøte vedtatt sendt tilbake til administrasjonen for å utrede mer angående skiløyper. Det har vært et konstruktivt møte mellom grunneier i området og administrasjonen for å diskutere skiløyper.

For at skiløypene skal kunne benyttes og kjøres i en lenger periode på vinteren, er det en fordel om de er planert, og at det ikke er store steiner i traseen. Det kan også ofte være utfordrende å krysse bekker og andre våte områder med løypemaskin. Administrasjonen har derfor lagt inn et rekkefølgekrav om at skiløypene i planområdet skal opparbeides før det kan fradeles og bebygges i området.

Det jobbes med å bygge sykkelsti i øvre Djupsjøløype, men det har ikke vært snakk om å gjøre det i midtre Djupsjøløype. Administrasjonen ser det derfor ikke som naturlig å legge inn rekkefølgekrav om at midtre Djupsjøløype skal opparbeides til sykkelsti så lenge ikke områdene på hver side av reguleringsområdet skal opparbeides til sykkelsti. Det er foreslått en rekkefølgebestemmelse som sier at sykkelsti skal opparbeides når resten av midtre Djupsjøløype opparbeides. Om flere løyper enn øvre Djupsjøløype skal benyttes til sykling, er det ikke sikkert at det blir midtre Djupsjøløype. Det kan bli andre typer løyper. Det er ikke sikkert at det er denne strekningen som er best egnet. For å få litt variasjon i type løype, kan det være at en videre heller ønsker smalere løyper som ligner mer på stier, og som ikke trenger så mye opparbeiding. Disse vil i tilfelle antagelig ikke ligge på samme sted som skiløypa.

Midtre Djupsjøløype krysser Djupsjøveien, og her er det mye trafikk. Det er klart ønskelig med et planfritt kryss her. Slik administrasjonen ser det, bør dette være en kostnad som fordeles på flere

enn bare denne ene grunneieren for eksempel gjennom frivillige utbyggingsavtaler. Det er litt tilfeldig hvor skiløypene krysser hovedveiene. Det er også en veikryssing i andre enden av Djupsjøen som burde vært planfri.

Det ligger inne en trase for skiløype i retning Nareseter i nordvestre del av reguleringsplanen. Omtrent her ligger det også ei løype i gjeldende reguleringsplan. Vi er klar over at det ikke ligger inne noen skiløype videre nordover i neste planområde, men at det er ønskelig å få inn ei skiløype her. Det kan være krevende å få lagt inn ei brukbar løype videre nordvestover. Sti og løypeplanen skal rulleres, og da bør trase i dette området vurderes. Etter vår mening er det bra at det ligger inne ei skiløype her i denne planen. Da er det «holdt av» areal til den om det skulle bli aktuelt. Det er verre å komme i ettertid å ønske ei skiløype et sted hvor det er bygd hytter. Siden denne løypa ikke brukes i dag, er det ikke foreslått at denne strekningen skal opparbeides til å kunne kjøres på lite snø i denne omgang.

Lenger sør i planområdet er det lagt inn nye tomter merket H20 til H25. I dette området ligger det ei skiløype som må legges om. Dette er lagt inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene, slik at tomtene ikke kan bebygges og fradeles før skiløypa er flyttet. Skiløypa har fra gammelt av gått slik den er foreslått i ny plan. Det er en liten strekning som er litt fuktig her, og det bør gjøres tiltak samtidig som løypa flyttes.

Slik vi har foreslått det nå vil kostnader med å opparbeide skiløypene til å kunne kjøres på lite snø, og bygge sykkelsti i midtre Djupsjøløype dersom det blir aktuelt, måtte bekostes av grunneier. Dette er ikke gratis, men antagelig lavere kostnad enn å bygge planfritt kryss. Det er naturlig at denne kostnaden kommer for den enkelte grunneier. Det er en fordel ved salg av tomter at skiløypa går i nærheten, så ei god skiløype vil antagelig gi tomtene en høyere verdi. Et planfritt kryss her og flere andre steder, foreslår vi at bygges med penger avsatt via frivillige utbyggingsavtaler. Da vil en kunne prioritere de farligste og mest brukte kryssingene først, og alle grunneierne i området deler på kostnaden.