



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/2221

GNR 136 BNR 5 REGULERINGSPLAN SØLAND LANGSETERMARK VEST

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 136/5
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/19	Hovedutvalget for næring og drift	14.03.2019
14/19	Kommunestyret	21.03.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Søland langsetermark vest på gnr 136 bnr 5 mfl. og med planID 2018006, med tilhørende bestemmelser datert 18.02.19, plankart datert 25.02.19 og planbeskrivelse 26.02.19.

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

Behandling:

Felles forslag: Det legges inn et nytt punkt i bestemmelsene om at maksimal gesimshøyde skal være 3,5 meter for byggeområdene. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

Rådmannens forslag med tillegg ble enstemmig vedtatt.

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 for Søland langsetermark vest på gnr 136 bnr 5 mfl. og med planID 2018006, med tilhørende bestemmelser datert 18.02.19, plankart datert 25.02.19 og planbeskrivelse 26.02.19.

Det legges inn et nytt punkt i bestemmelsene om at maksimal gesimshøyde skal være 3,5 meter for byggeområdene. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.03.2019 sak 14/19

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak ble omdelt i møte:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Søland langsetermark vest på gnr 136 bnr 5 mfl. og med planID 2018006, med tilhørende bestemmelser datert 18.02.19, plankart datert 25.02.19 og planbeskrivelse 26.02.19.

Det legges inn et nytt punkt i bestemmelsene om at maksimal gesimshøyde skal være 3,5 meter for byggeområdene. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

Hovedutvalgets forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Sjøland langsetermark vest på gnr 136 bnr 5 mfl. og med planID 2018006, med tilhørende bestemmelser datert 18.02.19, plankart datert 25.02.19 og planbeskrivelse 26.02.19.

Det legges inn et nytt punkt i bestemmelsene om at maksimal gesimshøyde skal være 3,5 meter for byggeområdene. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Bestemmelser datert 18.02.19
- Reguleringskart datert 25.02.19
- Planbeskrivelse datert 26.02.19
- ROS-analyse datert 25.02.19
- Helningskart

Saksutredning

Konklusjon

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen.

Merknadene er svart ut i saksframlegget. Administrasjonen mener at planen kan egengodkjennes slik den nå foreligger.

Bakgrunn

Grunneier i området er Niels Christian Ihlen. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS v/ Ingvild J. Jokstad. Hun har vært engasjert av Sigdal kommune, men det har vært tett dialog med grunneier i området underveis.

Området ligger i Eggedal, nær grensa mot Nore og Uvdal. Planområdet er lokalisert nord for Storvatn/Buvatn, øst for Storvassåsen og sør for Frøvollseter. Formålet med planarbeidet er å erstatte en eldre reguleringsplan fra 1997 og tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse. Området er i stor grad utbygget med hytter og infrastruktur. Utbygging har skjedd dels etter gammel reguleringsplan og dels etter dispensasjoner. Planen har til hensikt å rydde i eksisterende og fremtidig arealbruk ved å regulere fradelte fritidstomter og etablerte veger etter faktisk utbygging/fradeling, justere enkelte regulerte tomter for bedre landskapstilpasning samt legge til rette for noe fortetting.

Det har vært jobbet med planforslaget i en årrekke. I 2012 ble det vedtatt ny plan for området, og i 2014 ble planvedtaket opphevet av Fylkesmannen med anmodning om ny behandling hos Sigdal kommune og offentlig ettersyn. Denne planprosessen er således en videreføring av tidligere planarbeid

Det ble varslet oppstart av planen i juni 2018. Planen har vært ute på offentlig ettersyn og høring i perioden 27.11.18 til 15.01.19. Det kom inn totalt 5 merknader fra offentlige instanser og privatpersoner.

Vurdering

Tre av merknadene kom fra offentlige instanser og to fra private. Merknadene er som følger:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De skriver at deler av planområdet er vist med aktsomhetsområde for flom i NVE Atlas, og at det i plandokumentene ikke er vist sammenhengen mellom grensene for aktsomhetsområde og plassering av eksisterende eller ny bebyggelse. De anbefaler kommunen å utdype dette i merknadsbehandlingen.

De skriver at det i dokumentene som er lagt ut til offentlig ettersyn vises til at kravet om 100 meter byggegrense for verna vassdrag bare gjelder for de store sjøene Simoa og Verja. De skriver videre at denne forståelsen ikke er avklart i dokumentene som var grunnlag for behandlingen av kommuneplanens arealdel. De ber kommunen avklare dette i merknadsbehandlingen.

De skriver også at det i NVE Atlas er angitt aktsomhetsområde for snøskred innenfor planområdet, mens det i planbeskrivelsen og ROS-analysen står at det ikke er angitt fare for eller aktsomhetsområde for ras. De lurer på om det betyr at planlagte tomter ikke ligger med tilknytning til mulig rasområde. Det er ikke drøftet i planforslaget om adkomstveien til området går gjennom rasområde. De ber kommunen avklare disse forholdene før planen vedtas.

De anbefaler kommunen å legge inn bestemmelse om at det skal utarbeides rapport av ingeniør geologisk fagkompetanse som skal følge søknad om tiltak før det gis igangsettingstillatelse på veger i brattlendt terreng. Av rapporten skal det framgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Administrasjonens vurdering

Grensen for aktsomhetsområde flom er lagt inn i planbeskrivelsen som en illustrasjon. Det er ikke foreslått nye tomter innenfor aktsomhetsområdet flom. Ingen av de eksisterende tomtene innenfor planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet flom heller.

Det er 100 meters byggegrense fra verna vassdrag. Dette gjelder Verja og Simoa med deres sidevassdrag. Dette er nå retta opp i planbeskrivelsen. En skal være forsiktig med å legge nye tomter innenfor 100-meters grensa. Området her er allerede tatt i bruk til hyttebygging. Det er noen få nye tomter innenfor 100 meters grense til verna vassdrag, men ingen av dem er lagt nærmere vann enn de som allerede er bebygde. De nye tomtene mot vann har fått byggegrense for å dra bebyggelsen vekk fra vannet.

Det er gjort en ny utsjekk i NVE sin kartløsning. Det er registrert et aktsomhetsområde for snøskred helt sørvest i planområdet ved Storvassåsen. Utløsningsområde er angitt utenfor planområdet, mens utløpsområdet er angitt innenfor planområdet. Utløpet går i en kile retning sør og i en kile retning

øst. I retning sør er det ingen bebyggelse nedenfor. I retning øst går skredet i retning vei, man antas å stoppe før denne. Det er ikke tomter innenfor aktsomhetsområdet skred.

Området er bratt, men det er ikke angitt utfordringer med kvikkmasser, løsmasseskred eller steinsprang i området. Vegprofil angir skråningsutslag og jordfyllinger/skjæringer 1:2. Dette gir et dramatisk bilde av utslagene siden det ikke er skilt på jord og fjell. Mot eksisterende massetak må terreng massetak og terreng ny veg sees i sammenheng. Slik vil skjæringene bli betraktelig mindre enn hva profilen angir. Det skal utarbeides byggetegninger og søkes om veier. Vi forutsetter at dette gjøres av fagkyndige, og at sikring i anleggsfasen følges opp gjennom utbyggers HMS-regelverk. Krav til geoteknisk fagkyndig anses ikke som nødvendig ut fra eksisterende grunnforhold.

Mattilsynet

Mattilsynet er opptatt av at det utarbeides langsiktige planer i tråd med regelverket, med mest mulig felles løsninger, med god kapasitet og med mulighet for at nye abonnenter skal koble seg til. De har svart på varsel om oppstart av planen, men kommunen har ikke mottatt dette. De etterspurte der VA-plan med langsiktige løsninger, bestemmelser i reguleringsplan, tydelig organisering og drift og ansvar som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav. De skriver videre at det ut fra planbeskrivelsen ikke er fellesanlegg i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og at et eventuelt fellesanlegg vil bli et nytte/kostnadsspørsmål i senere fase. Videre at reguleringsplanen stiller krav om utarbeidelse av VA-plan ved rammesøknad. Bestemmelsene er tydelige på at vann- og avløpsledninger skal legges i tråd med godkjent VA-plan. Det er viktig at VA-planen er så presis at dette er løsninger som skal benyttes og at prosjekteringen skal legge til rette for fellesanlegg på vann som skal benyttes. Detaljprosjektering av anlegg, og kartlegging av kapasitet på vann fra brønnene skal være gjort før byggestart. Registrering av brønnene skal også skje før byggestart. De forutsetter at planbeskrivelsen og bestemmelsene er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen med hensyn på løsninger for vann og avløp. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann. Mattilsynet skriver til slutt at de forutsetter at bestemmelsene blir mer tydelige, og at de blir fulgt.

Administrasjonens vurdering

Etter anmodning om å presisere bestemmelsene ytterligere, er bestemmelsene i planen endret. Det er lagt inn krav om at det skal foreligge en godkjent VA-plan før det gis rammetillatelse til vei, vann, avløp og bygg. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav om at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på fritidsbolig før de er kobla på godkjent VA-anlegg.

Marie Sager og Jørgen Randers

De mener at fortetting på toppen av Bonkeliåsen vil bli godt synlig inne i Trillemarka og fjerne villmarkspreget i store deler av reservatets nordlige kjerneområde. De mener at dette kan unngås ved å kreve at skogen skal bli stående på sydsiden av de 4 planlagte tomtene helt på toppen av Bonkeliåsen. De mener at det ikke er tatt slike hensyn på Sturvassåsen og ved utbygging vest for Buvatn (på Numedalssiden), og det gjør at man kan se hytter i store deler av Trillemarkas nordlige kjerne.

Administrasjonens vurdering

Planen legger opp til spredt fritidsbebyggelse ved å avsette grøntområder mellom tomtene som forblir i grunneiers hender. Hensikten er nettopp å bevare villmarkspreget i området, og er grunneiers intensjon med planen. Området det vises til er ikke regulert til utbygging, men som LNFR område, friluftsliv. I bestemmelsene for LNFR, friluftsliv står det at «vegetasjon skal bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes». Hensikten med bestemmelsen er at det skal bli stående igjen vegetasjon. Det er noen tomter i Bonkeliåsen i gjeldende reguleringsplan. De nye tomtene ligger lavere i terrenget enn de eksisterende.

Randi og Arve Sommerfelt

De støtter foreslått reguleringsplan og ser spesielt positivt på at det kommer hytter ned mot Storvatn, da det vil kunne bety rimeligere vei- og brøyteavgifter, samt sannsynlighet for strømtilknytning for deres hytte. De håper på en gunstig plassering av trafostasjon. De mener at det må etableres flere møteplasser langs veien og vurdere behov for andre tiltak for å imøtekomme økt trafikk, også på den siste trekningen ned mot Storvatn. De merker allerede en stor økning i turismen grunnet Madonnastien, og dette påvirker allerede veier og møte-/parkeringsmuligheter. De mener at behovet vil bli mye større med planlagt fortetting, og de tror at Storvatn med dets størrelse og kvaliteter vil bli et populært utfartsmål blant mange.

Administrasjonens vurdering

Det er Midtkraft AS som har strømmettet i området, og de som må kontaktes med tanke på det. Det er planer om utbedring av parkering i forbindelse med Madonnastien. Det er ikke lagt inn nye tomter ned mot Storvatn. I gjeldende reguleringsplan ligger disse tomtene inne, men de er ikke bebygde. Veiene i området er til dels smale med en bredde på i overkant av 3 meter. Reguleringsbredden er på 4 meter. Det er således lagt til rette for fremtidige utbedringsmuligheter. Det ligger i gjeldende og ny reguleringsplan en parkeringsplass ved tomt 7 og 8 som kan benyttes som møteplass. Det ligger også inne parkeringsplasser ellers i planen som kan benyttes til møteplasser eller forbikjøringsplasser. Ellers så er det god veikulder / sidearealer som kan benyttes ved møtende trafikk. Etter offentlig ettersyn er det i tillegg lagt til møteplass for eksisterende vei til Bonkeliåsen for at det skal være lettere å møte biler der. Det vil bli noe økt trafikk som følge av flere hyttetomter, men det anses ikke å utløse vesentlig trafikale utfordringer. Trafikken til Madonnastien skjer nordfra og ikke gjennom planområdet. Det er ikke ønskelig å dra trafikken ned mot vannet. De som skal ut på tur har mulighet til å parkere på plasser i forbindelse med Madonnastien. Det er også andre naturlige porter inn i naturreservatet som ved Grytelva, Grønhovdsroa og Nerdalen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De vurderer at deres uttalelse til varsel om oppstart delvis er innarbeidet i planforslaget. De påpeker mangler i plankartet, da vann, vassdrag og myrområder ikke fremgår. Dette er informasjon som bør fremgå, og de forutsetter at kommunen innarbeider dette.

De skriver videre at det er et helt nytt utbyggingsområde felt D fra tidligere planforslag. Det grenser opp mot Storvassåsen. De mener at utbygging her gir noen utfordringer til landskapshensynet for resten av området og innover i Trillemarka. Tomtene 14-20 og 26-27 er spesielt utsatt. De bemerker

også at adkomstvei til felt D kan medføre uheldige konsekvenser for landskapsbildet og opplevelsen av planområdet. Med dette mener de store fyllingene som vil kreves for å få fram veien.

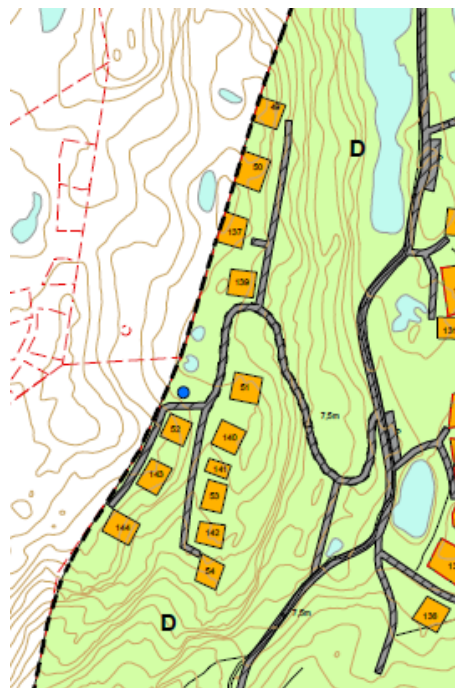
Ellers så er tomtene 8, 52, 49, 66, 67 og 68 plassert i terreng som fremstår som bratt. Disse tomtene burde være vurdert gjennom en terrengprofil og aller helst en 3d-modell slik at konsekvensene av utbyggingen ble visualisert. De vil fraråde at kommunen vedtar disse tomtene uten å vurdere disse nærmere. De skriver at i dette legger de at plasseringen er av en slik karakter at konsekvensene kan bli svært uheldig for omkringliggende områder og opplevelser av hyttefeltet som sådan. De mener at flere av tomtene burde vært plassert på mindre eksponerte steder innenfor området.

De skriver at det er manglende vurdering og redegjørelse rundt naustene som er foreslått, og at det ikke fremgår om de skal være til privat bruk eller om de skal være til allmennheten. Det er viktig at arealene rundt vann og vassdrag i friluftsperspektiv er tilgjengelige for allmennheten. Siden størrelsen er satt til maksimalt 15 kvm anser de ikke at disse vil komme i strid med nasjonale og regionale interesser. De mener allikevel at vurderingene og konsekvensene rundt naustene bør tydeliggjøres. Videre ber de kommunen vurdere om naustene er ønskelige med tanke på allmennhetens tilgang og bruk av arealene.

Administrasjonens vurderinger

Kartet er endret slik at vann, vassdrag og myrer er lagt inn i kartet. Området D som de skriver er helt nytt, har tomter i gjeldende reguleringsplan, men det er ingen bygde hytter i dette området. Se utsnitt fra gjeldende plankart til venstre under. I reguleringsplanen som ble opphevet i 2014 var det flere tomter i området D. Se utsnitt fra området D i reguleringsplan opphevet i 2014 til høyre under. Planlegger har vært ute i terrenget og plassert tomter. Det er utarbeidet helningskart for hele området. Det viser at de aller fleste tomtene er lagt i terreng som er slakere enn 1:5. Noen få tomter er lagt i terreng som har helning mellom 1:5 og 1:3. På helningskartet er det plassert inn bygg inne på tomte også der det ikke er bygd enda. På 2-3 av tomtene er disse bygga lagt inn sted med helning brattere enn 1:3. Det er andre deler av tomte som ikke er så bratt, slik at bygget kan plasseres innenfor området som er mellom 1:5 og 1:3. Tomt 27 og 67 er justert litt slik at det blir lettere å bygge der det ikke er så bratt. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at bygg på tomter som er brattere enn 1:5 skal ha en bredde på maksimalt 6 meter.

De bratteste tomtene ligger i lia med granskog og hytter høyere i terrenget. Det ligger allerede hytter høyere opp i dag. Disse er ikke spesielt synlige på avstand. En kan ikke regne med å bygge hytter uten at de er synlige. Ut i fra befaring, helningskart, koter og eksisterende bebyggelse mener vi at disse hyttene ikke vil bli godt synlige og heller ikke får noen silhuettvirkning på avstand.



Utsnitt fra område D i plankart fra gjeldende reguleringsplan (til venstre) og til plan opphevet i 2014 (høyre).

Når det gjelder vei til felt D, se kommentar under NVE sitt innspill.

Områder for naust ligger inne i gjeldende reguleringsplan fra 1997. Naustene er ment som områder som kan benyttes av alle. I bestemmelsene er det lagt inn at det skal tilrettelegges for fellesløsninger med bord og benker. Områdene er ment å brukes som samlingssted for hyttefolket.