



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/3414

GNR 160 BNR 175 REGULERINGSPLAN SPRINGHAUG

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 160/175
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
36/19	Hovedutvalget for næring og drift	23.05.2019
50/19	Kommunestyret	20.06.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Springhaug på gnr 160 bnr 175 og med planID 2017003, med tilhørende bestemmelser datert 29.01.19, plankart datert 05.12.18 og planbeskrivelse 26.11.18.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 23.05.2019 sak 36/19

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak 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 Springhaug på gnr 160 bnr 175 og med planID 2017003, med tilhørende bestemmelser datert 29.01.19, plankart datert 05.12.18 og planbeskrivelse 26.11.18.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.06.2019 sak 50/19

Behandling:

Fredrik Aalien, Frp, ba om å få sin habilitet vurdert.

Representantens far er grunneier.

Aalien ble erklært inhabil, og fratrådte møte.

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

Aalien gjeninntrodte møte.

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Springhaug på gnr 160 bnr 175 og med planID 2017003, med tilhørende bestemmelser datert 29.01.19, plankart datert 05.12.18 og planbeskrivelse 26.11.18.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Bestemmelser datert 29.01.19
- Reguleringskart datert 05.12.18
- Planbeskrivelse datert 26.11.18
- ROS-analyse
- Vurdering restkapasitet VA
- Temakart vann og avløp

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

Hallingkonsult a.s har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver Springhaug hyttefelt DA v/grunneiere Gunbjørn Vidvei og Knut Helge Aalien. Området ligger nord for Skaresetran med avkjøring fra

Fv. 287 ved Flatin. Reguleringsplan erstatter del av reguleringsplanen Springhaug og Hamregrenda med planID 2003001 vedtatt 20.03.2003. Del av Springhaug og Hamregrenda som erstattes er regulert til LNF i gjeldende plan, men området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen som ble vedtatt 22.03.2018. Formålet med planen er å legge til rette for 10 nye hytter med høy standard. Planområdet utgjør omtrent 19 daa.

Det ble varslet oppstart av planen i april 2018 med brev til grunneiere og andre rettighetshavere og annonse i Bygdeposten. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring i hovedutvalg for næring og drift 24.01.19. Høringsperioden var 02.02.19 til 18.03.19. Det kom inn totalt fem merknader, en fra privatperson og fire fra offentlige instanser.

Vurdering

Merknadene er som følger:

Trygve Flølo

Han skriver at han har eget borehull knyttet til sin hytte. Det må som det framgår av planbeskrivelsen, enten foretas en utvidelse av eksisterende vannforsyning eller etableres nye borehull for å få vann til nye planlagte hytter. Han viser i den sammenheng til kommunens kommentarer til merknader fra Fylkeskommunen og Mattilsynet under punkt 4.1 i planbeskrivelsen.

Bakgrunnen for hans henvendelse er usikkerheten til eventuelle konsekvenser for hans borehull ved eventuell nødvendig boring. Han skriver videre at basert på konsulentens kommentarer til vannbehovet pr. hytte antar han at vannbehovet sikres best gjennom utvidelse av eksisterende

vannforsyning i området. Han ønsker å anbefale en slik løsning bl.a. fordi det skal graves grøfter i forbindelse med kloakken opp til dette området.

Administrasjonens kommentar

For ordens skyld så kommenterer vi at kommentarene han viser til i planbeskrivelsen er ikke fra kommunen, men fra planlegger. Det står på temakart vann og avløp at vannforsyning skal legges i grøft med avløp, ev. langs hovedvegnett. Det er i alle fall ment å ha felles vann. Se for øvrig kommentarer under merknad fra Mattilsynet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE kommer med generell informasjon og veiledning knyttet til sine saksområder. De skriver at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Administrasjonens kommentar

Det er ikke bedt om spesiell bistand fra NVE da planområdet ikke ligger innenfor fareområder eller aktsomhetsområder for skred, flom eller steinsprang.

Mattilsynet

De skriver at de etterspurte langsiktige løsninger for drikkevann, mest mulig felles løsninger, bindende bestemmelser i reguleringsplanen og en VA-plan som følger dokumentene på høring ved varsel om oppstart. Videre skriver de at dette skal bli et høystandard hyttefelt der alle hytter skal knyttes til felles vann og avløp, at kart viser at hovednett vann legges i grøft med avløp, alternativt langs hovedveinett, at plankartet viser to aktuelle områder for drikkevann, at drikkevannsforskriftens krav ovenfor vannverkseier gjelder selv om de kommer under gjennomsnitt på 10 m³/døgn i den uka det er flest besøkende i hyttefeltet. Planbeskrivelsen og bestemmelsene presiserer at det skal foreligge godkjent vannforsyning før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte tomt.

VA-kart og bestemmelser svarer ut de merknadene Mattilsynet hadde til varsel om oppstart av planarbeidet. De peker på at vannkildene må vurderes med tanke på kapasitet og kvalitet slik at de har en reell mulighet til å koble til hyttene og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann.

De skriver videre at vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet før byggestart, og at det er vannverkseier som har ansvar for dette. Mattilsynet gir plangodkjenning på grunnlag av dokumentasjon av kvalitet og kapasitet i en prøvepumpeperiode.

Administrasjonens kommentar

Mattilsynets krav er svart ut i forslag til bestemmelser, plankart og temakart for vann og avløp.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen viser til at de i varsel om oppstart påpekte at T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse måtte legges til grunn for utvidelse av området, og at størrelsen og høyden på hyttene måtte vurderes ut i fra eksponeringsgrad i landskapet. De mener at dette ikke er fulgt opp i planforslaget som er sendt på høring.

De skriver at området består av skinn vegetasjon tett opp mot en rygg i terrenget, og at en utbygging kan gi store endringer i landskapsbildet. De savner en vurdering av utnyttelsesgrad, byggehøyder og antall bygg som tillates, og mener at det bør visualiseres for å se konsekvenser av planforslaget.

Siden området ligger mellom to eksisterende hytteområder, vurderer de at eventuelle negative konsekvenser er av lokal karakter. De mener fremdeles at kommunen i større grad må vurdere hvilke konsekvenser planforslaget får for landskapet.

Administrasjonens kommentar

Det er satt en begrensning i bestemmelsene på bebygd areal, antall bygg pr tomt og høyde på bygg som er lavere enn rammene i kommuneplanen. I tillegg er det ikke tillatt med oppstue. Dette er grep som er gjort for at det ikke skal bli for høy utnyttelse i området, og for at en god del vegetasjon kan bli stående igjen. Dette er muligens ikke kommentert godt nok i planbeskrivelsen, men er så vidt vi har forstått tanken bak bestemmelsene. Administrasjonen har vært her på befaring. Slik vi vurderer det, vil bygging i dette området bli mindre synlig fra området rundt enn hyttene som ligger i naboområdet mot nord. De ligger bra tilpasset i terrenget. Området stiger østover, så noen silhuettvirkning tror vi ikke at det er fare for.

Vegetasjonen i området har en høyde som gjør at den kan bli stående igjen mellom hyttene som skjerm, uten å dekke mye av utsikten.



Flyfoto av området uten og med reguleringsplan lagt over.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at fritidsboliger bør lokaliseres og utformes slik at hensyn til friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas. Nye inngrep bør underordne seg karaktertrekk i det eksisterende landskapet og markerte landskapsformasjoner bør ivaretas.

Planområdet inngår i et større område som er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde i kommunens friluftslivskartlegging. De ønsker en vurdering av virkningen av utbygging for friluftsjnteresser kommer tydeligere frem i planen. Den regionale areal- og transportplanen legger til grunn at det sikres sammenhengende grønnstrukturer gjennom områder for fritidsbebyggelse og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder. De ser det som positivt at det skal ivaretas stiforbindelse gjennom området. I naturbasekart er det markert flere stier gjennom planområdet, og en av stiene krysser planområdet fra nord til sør er avmerket i plankartet med hensynssone. De ser det også som positivt at bebyggelsen er trukket vestover for å ivareta landskapsdrag øst i planområdet. Det er positivt at det er gitt bestemmelser for utforming av bebyggelse som bidrar til å ivareta landskapshensyn.

Administrasjonens kommentar

Det er gjort en friluftskartlegging i Sigdal slik Buskerud Fylkeskommune skriver. Den er gjort for hele kommunen, og siden Sigdal er såpass stort i utstrekning er det mange steder ikke gått helt i detalj. Områder rundt hyttebebyggelse er satt som viktig siden det potensielt er mange i området som oppholder seg der, og de fleste er mye utendørs og på tur når de er på hytta. I dette området er det flott turterreng nordøstover i retning Drotninggutunatten og Holmevassnatten. Det er satt av en trase til sti forbi hyttefeltet slik at en kommer seg inn på videre stisystem i denne retningen. Det er også annen sti igjennom området i dag som ser ut til å være mindre i bruk. Et par av hyttene vil få en litt lenger avstand til stien, men det er kun snakk om få ekstra meter. De kan følge vei fram til der stien starter.

Om noen bruker området til leik og annen rekreasjon, er vi usikre på. Det er i tilfelle andre områder i nærheten som er egnet til dette.



Hensynssone friluftsliv Skiløype i tilgrensende plan

Det er gode turmuligheter hele året med stier og skiløyper til flotte områder. Løypene og stiene er del av et stort nett, så en kan gå mange mil både på beina og ski herfra.

I kartutsnittet over ser en at eiendomsgrensene går litt inn i reguleringsplanen i vest. Her er det regulert til grønnstruktur og LNF. I følge grunneierne er grensene som ligger i kartet ikke korrekte.

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 anna 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 påvirka.

Det er ikke funnet registreringer i MIS- registeret for dette området. Heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken. 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.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplanen godkjennes.