



MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Arkivsaknr.: 18/1668-17
Løpenr.: 6382/20
Arkivnr.: GNR 93/1
Saksbeh.: Thea Sandsbråten Solum
Dato: 23.06.2020

D-ND 20/194

GNR 93 BNR 1 Mikkelstjenn økogrend - Høring og offentlig ettersyn

VEDTAK:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Mikkelstjenn økogrend på gnr 93/1 med planID 2018002 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 19.06.20
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 19.06.20
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 19.05.20
- Vedlegg 5 – Utvidet ROS analyse datert 20.05.20
- Vedlegg 6 – Trafikkanalyse
- Vedlegg 7 – Hovedrapport vann og avløp
- Vedlegg 8 – Rapport arkeologisk registrering
- Vedlegg 9 - Illustrasjonsplan

Saksutredning

Konklusjon

I Sigdal kommune er det fokus på å opprettholde folketallet som har vært litt synkende de siste årene. Kommunen ser derfor veldig positivt på at private vil regulere arealer til boliger og næring slik at sjansen for at noen etablerer seg i området er større. Forslag til reguleringsplan for Mikkelstjenn vurderes godt nok utredet til at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

Tiltakshaver er Evje Gård ved Anders Næss. Planforslaget er utarbeidet av GAIA arkitektur ved Rolf Jacobsen og Arild Berg. Planområdet ligger i Båseroa, sørvest for Mikkeltjenn.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligformål samt noe næringsvirksomhet i tilknytning til gården. Det er tatt utgangspunkt i Evje gård og driften med økologisk dyrking og andre aktiviteter knyttet til gården. Mikkelstjenn Økogrend er et prosjekt for å etablere et bærekraftig boområde med dyrkningsmuligheter. Området ligger sørvest vendt, og det er fine turmuligheter i nærheten. Det reguleres med maksimalt 30 boenheter. I tillegg noe næringsvirksomhet i form av for eksempel mindre kontorer, kontorfellesskap, atelier, ulike former for terapi og gårdsbutikk. Det er en forutsetning at virksomhetene i størrelse, trafikkbelastning og støy passer inn i et boligområde. Planområdet er ca 50 dekar stort, samsvarer med kommuneplanens arealdisponeringer, og er ikke i konflikt med statlige og regionale planer og retningslinjer. Planen omfattes derfor ikke av krav om planprogram og konsekvensutredning. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Se utsnitt fra kommuneplanen i kart under hvor mørk gul er framtidig boligbebyggelse.



Det ble varslet oppstart av reguleringsplanen i september 2019 med frist for innspill 01.11.19. Forslagstiller har mottatt 8 innspill til planen. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen. Alle innspill er fra offentlige instanser.

Vurderinger

Adkomst og beliggenhet

Planområdet ligger i nordenden av Soneren, i Båseroa, med utsikt mot Andersnatten som er et kjent landemerke i Sigdal. Om en kommer nordfra på Fv 287 tar en av ved Hole bru mot Eidal og kjører på Fv 2820 ca 1,5 km sørover. På høyre hånd ligger da Evje gård og nord for Fv 2820 ligger planområdet. «Sommerfjøs sykket» ligger mellom Fv 2820 og planområdet, og det er på dette arealet at det er tenkt at beboere skal kunne leie økologisk jordbruksareal for dyrking av egen basismat.



Vann, avløp, overvann og strøm

Det er utarbeidet en egen VA-plan for området utført av BraVa rådgivning. Det er ikke kommunalt anlegg i nærheten. Det er vurdert flere alternativer med tanke på drikkevann. Konklusjonen er at det bør borres etter vann og at det behandles med UV-lys som andre barriere. Drikkevannsforskriften må følges med tanke på trykt og nok drikkevann. Drikkevannskilden må registreres og plangodkjennes. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at avløpsanlegg og drikkevannskilde må være etablert før det gis brukstillatelse på boligene. En regner ikke med at overvannshåndtering vil bli spesielt krevende her, men på grunn av endringer i klima og stadig mer intense regnbyger, er det lagt inn et rekkefølgekrav om at en plan for overvannshåndtering skal være på plass før det gis byggetillatelse.

Det har vært dialog med Midtkraft og er laget en plan for plassering av trafo, ledningsnett og kostnadsbudsjett. Det er tenkt å sette opp et bioenergianlegg som vil dette stor del av forbruket.

Folkehelse og nærmiljø

Det er fine turmuligheter i området både vinter og sommer. På vinteren kjøres det skiløyper på jordene, og en kan gå mange kilometer i dette løypenettet. Om sommeren er det mulighet for fine turer i merka sti til Uksåsen og Dugurdmålsnatten som går rett øst for planområdet og nordover åsen. Der er det mulighet for både kort og lenger løype. Disse mulighetene er i gåavstand, så en trenger ikke ut i bil først.

Det er satt av tre områder innenfor planen til lekeplass. Det blir derfor rikelige områder til leik og treffpunkter for de som bor her.

Det er kort avstand til bademuligheter i Soneren som mange benytter seg av om sommeren.

Området sokner til Prestfoss barneskole. Her er det god kapasitet. Det gjelder også for ungdomsskolen som også ligger i Prestfoss. Barnehagen ligger 5 km unna. Her ligger det også dagligvarebutikk. Det var tidligere barnehage på Frydheim grendehus som ligger 1 km fra planområdet. En kan jo håpe at det igjen blir grunnlag for å åpne den når denne planen blir realisert.

Naturverdier

Planområdet ligger sørvest vendt i skrånende småkupert terreng med grunt jordsmonn og fjell i dagen enkelte steder. I nordøst skråner terrenget ned mot Mikkelstjenn og i sørvest mot et jorde kalt «sommerfjøsstykket». Det er noe furu innenfor planområdet. I retning Mikkelstjenn på utsiden av planområdet er det noe myr. Det er gode solforhold og fin utsikt over Soneren, til Andersnatten og Mikkelstjenn.

Planområdet ligger nedenfor marin grense. Planområdet omfattes av skog som består av både høy, middels og lav bonitet. Det er gjort søk i tilgjengelige databaser med tanke på naturverdier og biologisk mangfold, men det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter veken av rødlistearter eller fremmedlistearter. Tilgjengelige databaser med tanke på naturfarer som ulike typer skred og flom er sjekket og de viser ingen slike farer.

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. Planfremmer har vurdert forholdet til naturmangfoldloven i planbeskrivelsen. 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 konkluderer med at planen vurderes å ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven, og at det ikke vil ha negativ effekt i forhold til naturmangfoldloven. Det er ikke registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning, men det betyr ikke at det er sikkert at hensynskrevende arter ikke er innenfor planområdet. Det er lite som skiller dette området fra omkringliggende områder hvor det heller ikke er registrert noen slike arter.

Byggehøyder og utnyttelse

Boligområdene er foreslått som frittliggende småhusbebyggelse. Det er ingen tidligere godkjente eller fradelte tomter innenfor planområdet. Det legges opp til maksimum 30 boenheter med frittliggende eneboliger. På tomter over 1500 kvm tillates det eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende uthus og garasje. Maksimale mønehøyde er satt til 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være saltak eller pulttak. Utnyttelsesgraden er satt til 25 %.

Det er satt av et område til bolig/forretning/kontor. Her er det også maksimalt 25 % utnyttelse og 9 meter maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

I kommuneplanen er maksimal mønehøyde satt til 8 meter for boligbebyggelse. Administrasjonen er enige med planlegger i at 9 meter maksimal mønehøyde ikke vil virke forringende på landskapsbilde, spesielt da området ligger tilbaketrukket i skogen, og ikke vil genere negative silhuettvirkning.

Økogrend

Hjemmelshavere har i 20 år drevet næringsutvikling innenfor økologisk landbruk og personlig utvikling. I tillegg til egen gårdsdrift med økologisk korn og grønnsaksdyrking har de vært samarbeidspartnere for «Pilotprosjekt jordstruktur» og Økologisk foregangsfylke Buskerud «Levende matjord». Hjemmelshaver tok sammen med en nabo initiativet til å starte Økologisk spesialkorn som driver møllevirksomhet med utsalg av økologiske matvarer. De ønsker nå å etablere en økologisk boligrend på 25 – 30 boligenheter tilknyttet Evje gård. Planen er å organisere boenhetene direkte opp mot et fungerende økologisk gårdsbruk. Tilknytningen er essensiell. De som bosetter seg i økogrenda vil ha et ønske om å leve i et miljø hvor et aktivt økologisk gårdsbruk fungerer som et nav for produksjon av egen basis mat, samtidig som man bor og lever i et naturmiljø tilrettelagt for en livsstil med lavt økologisk fotavtrykk. De som bosetter seg her får en rett til å dyrke mat på Evje gård.

Sidebygningen på Evje gård brukes allerede til kursvirksomhet. Ny driftsbygning er under planlegging. I tillegg til vanlig bruk av driftsbygning er det tenkt av de som bosetter seg i planområdet, skal kunne leie deler av driftsbygningen til profesjonelt øyemed og til rekreasjon.

Rekkefølgekrav

Det er satt en del rekkefølgekrav som må være på plass før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for boligene. Det dreier seg om veier, renseanlegg, vannforsyning, energianlegg, lekeplasser, felles parkeringsplass. Før tomter kan fradeles skal det foreligge en tomtedelingsplan, og i forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det vedlegges utomhusplan.

Kulturminner

Det er utført kulturminneregistreringer i området og ikke funnet automatisk fredete kulturminner.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse for området. Den konkluderer med at det er ingen naturrelatert risiko som er til hinder for planforslaget. Tilførselsveien til området går parallelt med Kvennebekken, og en må ta hensyn til klimapåslag ved planlegging og prosjektering av veibyggingen.

Det er ingen bekker innenfor området med års sikker vannføring. En regner med at flomfaren er minimal selv ved ekstrem nedbør forutsatt god håndtering av overflatevann. Det er ingen fare for noen typer skred ifølge skrednett. 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.

Virkninger av planforslaget

Området ligger usjenert til i skogen, og siden terrenget stiger i bakkant av området vil det antagelig ikke bli noen silhuettvirkning av byggene her. Det har ikke kommet noen innspill fra naboer til området i forbindelse med varsel om oppstart. Det tyder på at de som bor i nærheten ikke er redd for at utbygging her vil ha negative konsekvenser for dem.

Det er et ønske om at flere bosetter seg i Sigdal, og at det skapes flere arbeidsplasser i kommunen. Dette er et viktig punkt i kommunens samfunnsdel til kommuneplanen. Administrasjonen er derfor positive til planen.

Det er snakk om en økogrend hvor miljø er satt høyt med tanke på bl.a. energikilde, bygging av miljøvennlige boliger og dyrking av mat i nærmiljøet. Boligene planlegges som lavenergi boliger med mulighet til solenergiløsning på takflatene, og et nærvarmeanlegg på bioenergi. Til sammen vil dette dekke det vesentligste av energibehovet.

Dette planområdet skiller seg fra vanlige boligplaner, og håpet er at området vil tiltrekke seg innbyggere som ønsker å bosette seg der en kan dyrke økologisk mat selv. En har sett den siste tida at det har blitt mer populært å dyrke selv, og det finnes ikke så mange slike områder der en kan benytte areal utenfor sin egen tomt. På Evje gård har produksjonen vært økologisk lenge. Denne delen er allerede på plass, og dette gjør at administrasjonen har trua på at prosjektet vil bli gjennomført og attraktivt.

Planbehandling

Å vedta å legge reguleringsplan ut på offentlig ettersyn og høring behandles normalt i hovedutvalg for næring og drift etter delegasjonsreglementet. På grunn av pandemien med covid 19 ble det i kommunestyret i april bestemt at de ordinære hovedutvalgsmøtene skulle utgå våren 2020. De kurante sakene kan avgjøres av administrasjonen og resten av sakene behandles i stedet av formannskapet. Vi vurderer at denne endringen er kurant og vedtaket er derfor gjort administrativt.