



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/2090

Gnr 146 bnr 1, 2 og 81

Endring av detaljreguleringsplan Rupemyr hytteområde

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum

Arkiv: GNR 146/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

49/20 Hovedutvalget for næring og drift

08.10.2020

Kommunedirektørens 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 Rupemyr hytteområde på gnr 146 bnr 1, 2 og 81 med planID 2019005 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at;

- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at det er beiterett i området
- Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at skiløypene nord i planområdet (ikke delen som går gjennom skileik-området) skal opparbeidelses slik at de kan kjøres på lite snø før det kan gis tillatelse etter PBL § 20-1. Der skiløypa går over myr, skal den opprinnelig myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.
- De to siste setningene i § 4.2 i bestemmelsene fjernes; *Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget foretas mindre justeringer, (inntil 2m) av grensene mellom byggeområde og friluftsområde. Tomtegrenser i plankartet kan justeres med inntil 2 m.*

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 08.10.2020 sak 49/20

Behandling:

Tilleggsforslag fellesforslag: .. Og i nær tilknytning til planområdet i retning Steinveggen legges inn i rekkefølgekrav om skiløypene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak, med tilleggsforslag, 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 Rupemyr hytteområde på gnr 146 bnr 1, 2 og 81 med planID 2019005 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at;

- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at det er beiterett i området
- Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at skiløypene nord i planområdet, og i nær tilknytning til planområdet i retning Steinveggen (ikke delen som går gjennom skileik-området)

skal opparbeidelses slik at de kan kjøres på lite snø før det kan gis tillatelse etter PBL § 20-1. Der skiløypa går over myr, skal den opprinnelig myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.

- De to siste setningene i § 4.2 i bestemmelsene fjernes; *Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget foretas mindre justeringer, (inntil 2m) av grensene mellom byggeområde og friluftsområde. Tomtegrenser i plankartet kan justeres med inntil 2 m.*

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 18.09.20
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 15.09.20
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 25.09.20
- Vedlegg 5 – Oversiktskart og terrengsnitt
- Vedlegg 6 – Lengdeprofiler veg

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Rupemyr hytteområde vurderes godt nok utredet til at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring med de endringer som er lagt inn i forslag til vedtak.

Bakgrunn

Fakta:

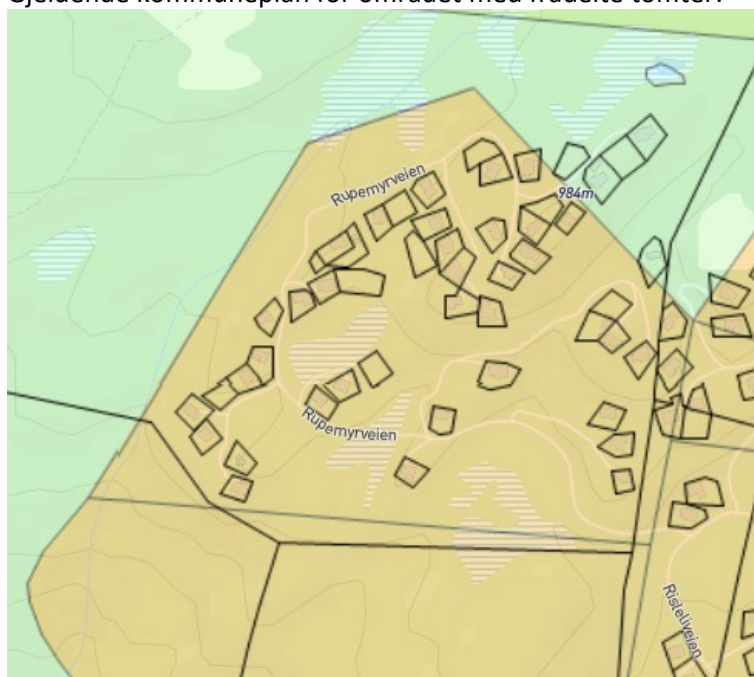
Grunneiere i området er Lise Juvet og Kjell Ole Marken. ar plan & landskap as v/ landskapsarkitekt Anne Ribberud har utført reguleringsplanarbeidet på detaljreguleringsplan Rupemyr hytteområde på gnr. 146 bnr. 1 (Lise Juvet),2 (Kjell Ole Marken) og 81(sameie).

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg som fortetting av eksisterende hyttefelt. Planen tilrettelegger også for utbedring av enkelte vegstrekninger innenfor området og ny tilførselsløype gjennom skileikområde. Planen vil også innarbeide avvik fra vedtatt plan med hensyn til etablering av vegtraseer og fradelte tomter slik at planen er i overensstemmelse med faktisk situasjon.

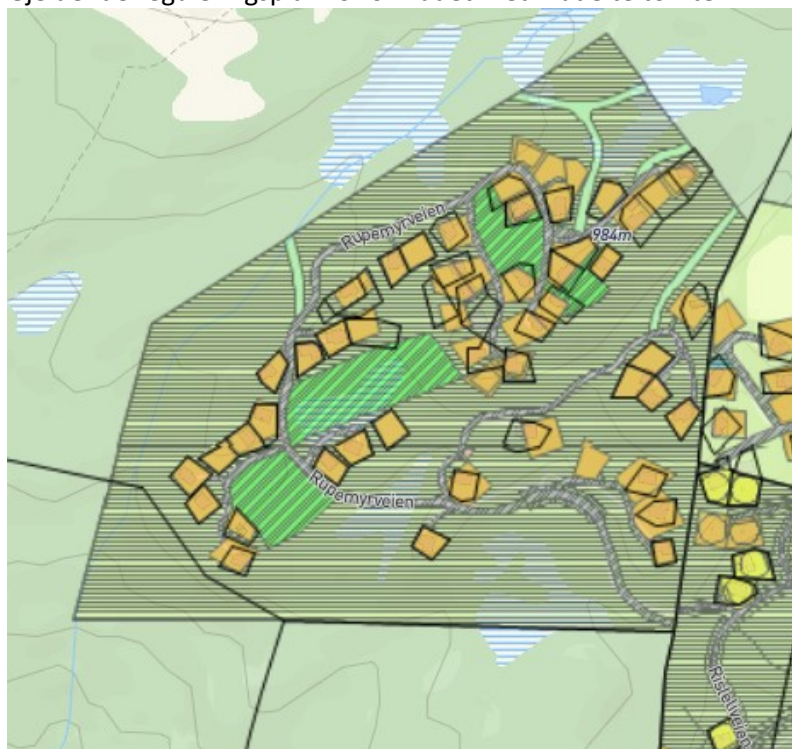
Det er tenkt at detaljplanen skal erstatte gjeldende reguleringsplan Rupemyr. Det er en mindre utvidelse mot nord og et mindre område mot sør. Området er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel da det meste av arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planarbeidet følger retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny bebyggelse. Det er tre tomter i nordre del som avviker fra kommuneplanen. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning, men at det redegjøres særlig for tiltak som ikke er i tråd med overordna plan. Planområdet ligger på østsida av Åselva rett nord for Eggedal sentrum med avkjøring fra Tempelseterveien og Risleliveien.

Forslaget til detaljreguleringsplan fremmes som en privat detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven § 12- 3 og behandles etter § 12-11. Planbeskrivelsen gjør rede for omfang, konsept og plangrep. Det var oppstartsmøte

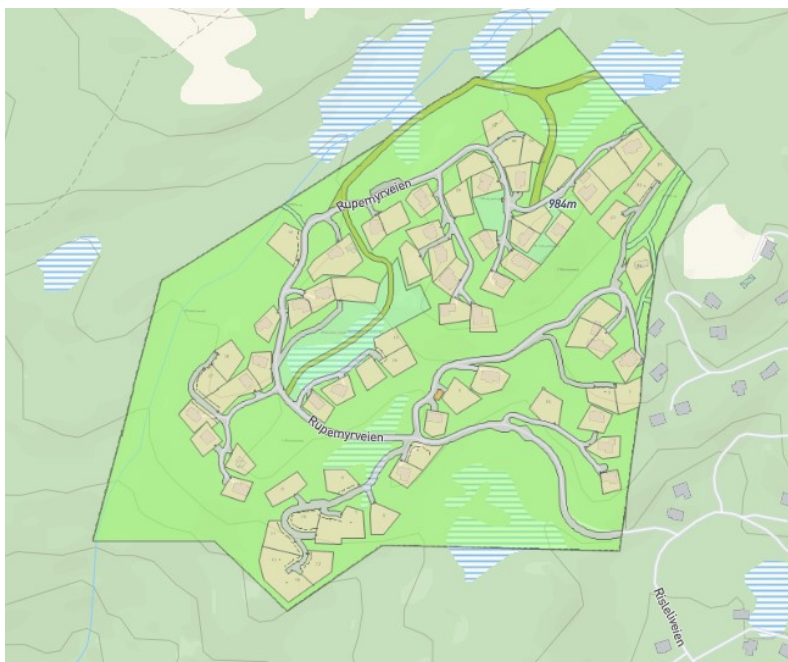
Gjeldende kommuneplan for området med fradelte tomter:



Gjeldende reguleringsplan for området med fradelte tomter:



Ny foreslått plan:



Prosess/medvirkning:

Det var oppstartsmøte med kommunen høsten 2019. Varsel om oppstart ble kunngjort i Bygdeposten og på www.sigdal.no i desember 2019, og det ble sendt brev til naboer og gjenboere datert 27.11.19. Det har kommet merknader til kunngjøringen fra offentlige myndigheter, naboer og interesseorganisasjoner. Merknadene er referert i planbeskrivelsen. Planen kom inn til kommunen 26.08.20. Det er gjort noen små endringer i plankart og bestemmelser etter innspill fra administrasjonen.

Dagens situasjon:

Innenfor varslingsplanområdet ligger det i dag 52 etablerte tomter for fritidsbebyggelse, 36 av disse er bebygde og en under oppføring. I tillegg to tomter som fortsatt tilhører grunneier. Området er avgrenset av bebyggelse mot øst, fjellområder i nord, daldraget Stordalen i vest og skogsområder i sør. Adkomstveien Risleliveien er stedvis bratt og smal. Området er sør og sørvestvendt. Stordalen er et markert bekkedrag som avgrenser området mot vest, og det er et mindre bekkedrag inne i området som skiller to mindre åstopper fra hverandre. Dagens bebyggelse ligger rundt åstoppene. Sørøst i området er det et større åpent myrområde, og mindre myrer er lokalisert inne imellom bebyggelsen. Øvre del av åstoppen er landskapsmessig utsatt, arealene for øvrig har kun lokal betydning for landskapsbildet.

Vegetasjonen i sørlig del av planområdet består av forholdsvis tett og stor granskog. I de øvre områdene er det mer preg av fjellskog med spredt gran og fjellbjørk. Det er etablert turstier og skiløyper fra området og ut i fjellområdene fra Stordalen og fra dalsøkk inne i planområdet.

Planforslaget

Byggeområder/utnyttelse/byggehøyder:

Planforslaget omfatter totalt 23 nye tomter for fritidsbebyggelse med noen nye adkomstveier. Det åpnes for fritidsbebyggelse med maksimal BYA på 200 kvm pr tomt. I tillegg kommer utendørs parkering på 36 kvm BYA. BYA kan fordeles på flere bygg. Hovedbygget kan være maksimalt 150 kvm BYA. Andre bygninger maksimalt 30 kvm BYA. De enkelte tomtene er vurdert med tanke på utforming av hyttene, og det er satt ulike krav til hva som kan bygges på hver tomt med tanke på mønehøyde på bygg og bredde på bygninger. Dette er gjort for å få bygg som passer på tomtene.

Slake tomter kan bygges med alle typer hytter, mens det for tomter med mer stigning er satt en begrensning i forhold til bredden ut i fra ønske om å sikre god terrengmessig utforming av tomtene. Mønehøyden er satt ut i fra hensynet til landskapsbildet og fjernvirkning i tillegg til et ønske om at de enkelte hyttene ikke skal skygge for hverandre.

Veger og adkomst samt parkering:

Hovedadkomstveiene inn i området er regulert med 8 meters reguleringsbredde og mindre veier med 6 meters reguleringsbredde. Vegformålet omfatter kjøreveg og areal for grøft og skjæring/fylling. Vegene er i hovedsak tilpasset landbruksveg klasse 3, men kortere strekninger har mer stigning. Dette er tilfelle også for eksisterende vegnett i området. Det tilrettelegges for utbedringer av eksisterende vegnett på særlig vanskelige steder.

Grøntareal/friluftsjnteresser:

Grøntareal er i hovedsak foreslått regulert til friluftsjformål. Det er for å sikre at området ikke snauhogges, og at områdets verdi som tur- og oppholdsområde for brukere av fritidsbebyggelsen ikke forringes eller hindres. Et større delområde er avsatt til felles friområde med skileik og tilførselsløype til skiløypenettet. Området er del av registrert område med verdi for friluftsliv. Det er fine turmuligheter og god tilgang til fjellet med et omfattende løypenett. Det er etablert skiløype i Storedalen vest for området inn til Istjern. Løypa passerer nord for området med mulighet for tilknytning. I tillegg tilrettelegger planen for tilførselsløype inn i planområdet. Det er i gjeldende plan avmerka ei skiløype i nordøst. Denne blir ikke kjørt i dag, men det er en sti her og derfor foreslått som tursti i plankartet. Andre mye brukte stier er også lagt inn som tursti slik at de blir hensyntatt. Rupemyr og større myrområder nord for utbyggingsområdet bevares og danner store luftige arealer uten inngrep.

Landskap, geologi, vegetasjon og biologisk mangfold:

Vegetasjonen i området er registrert som blandingskog og lauvskog på impediment. Nedover i lia går skogen over i barskog med lav og middels bonitet. Rupemyr er et stort myrområde som utgjør en grønn korridor i sørøst. Berggrunnen i området består av kvartsitt og muskovitt-kvartsskifer, grovkornet stedvis med soner av amfibolitt. Løsmassene er i vestre del morenemasser som tynt dekke og i østre del torv og myr.

Det er leveområde for villrein innover i fjellheimen i retning nord. Det er ikke registreringer inne i planområdet i naturbasen eller på artskartet.

Området er del av verna vassdrag. Begrunnelsen for vernet er at «vassdragsobjektet ligger i nedre deler av Drammensvassdraget og omfatter mange små elver og vann som drenerer til Hallingdalselva, Krøderen og Simoa. Området inngår i et attraktivt og variert landskap som er viktig for friluftslivet. Området er et restfelt i et ellers sterkt vannkraftutbygget område.» Det er kun en bekk av størrelse inne i området.

Vann og avløp:

Vannforsyning i området i dag er basert på borebrønner i løsmasser/fjell. Tempelseter vann og avløp (TVA) leverer vann til østre del av området, og det er avtale om videre utbygging av ledningsnett inn i området for både vann og avløp. All bebyggelse planlegges derfor tilknyttet TVA både for vann og avløp.

Kulturminner:

Det ble ikke stilt krav om å gjennomført kulturminneundersøkelse fra Viken fylkeskommune. Dette er gjort i forbindelse med tidligere planer i området.

Naturverdier

Det er gjort en undersøkelse i tilgjengelige databaser (artsdatabanker.no, miljøstatus.no og nibio.no), og det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste.

Vurdering

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i overordna plan og fortetting er en nasjonal politikk. Føringerne går på å heller fortette eksisterende hytteområder framfor å ta i bruk nye. Fortetting vil også sikre muligheten for å etablere felles vann- og avløpsnett i form av at eksisterende felles vann og avløpsnett utvides (TVA). Selve fjellområdet mot nord er ubebygd og urørt og vil være det videre med dette forslaget. Det er ikke andre inngrep enn stier og løypetraseer i fjellområdet fra før. Fjellområdene har høy verdi både som landskaps- og naturområde. Det er tre tomter (21,22 og 23) som er lagt utenom byggeområde i kommuneplanen. Disse ligger en del lavere i terrenget enn eksisterende tomter, og det er bra med vegetasjon der. Eksisterende tomter mot nordvest ligger ca. 15 meter høyere. Området inngår naturlig som del av utbyggingsområdet. Se utsnitt av området under.



Kommunedirektøren anbefaler at en VA-plan utarbeides før planforslaget vedtas. Dette gjelder ikke dette planforslaget eksplisitt, men aller reguleringsplaner generelt som legger til rette for utbyggingsformål. Som minimum bør det settes rekkefølgekrav om godkjent vann- og avløpsplan før det det gis rammetillatelse for vann og avløp.

Verdi for friluftsliv:

Området er registrert med verdi for friluftsliv. Denne kartlegginga er ganske så grov og alle områder i nærheten av hytteområder er lagt inn med verdi for friluftsliv PGA nærheten for mange mennesker med tanke på nærturer fra fritidsboligen. Det er foreslått å legge inn krav om at skiløypene skal utbedres slik at de kan kjøres på lite snø. Det er ikke foreslått for skiløype som er lagt inn gjennom skileikområde/akebakke (tilførselsløype). Her er det til dels bratt og tanken med å legge inn skiløype her er å «holde av» et areal hvor en kan komme seg fram til skiløype uten å måtte gå over tomter til fritidsbolig. I nye planer blir rekkefølgekrav om opparbeidelse av skiløype ofte lagt inn for å få oppgradert skiløypene da det er viktig for fritidsinnbyggerne å kunne gå på ski også når det er lite snø.

De to siste setningene i § 4.2 i bestemmelsene er foreslått fjernet. De sier; *Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget foretas mindre justeringer, (inntil 2m) av grensene mellom byggeområde og friluftsområde. Tomtegrenser i plankartet kan justeres med inntil 2 m.* Det er ved fradeling av tomter noe slingsmonn og unøyaktighet i innmålinga. I og med

at det er koordinatfestet et punkt i kartet som må ligge innenfor hytta, er plasseringen av hytta bestemt. Vi ser ikke den store fordelene ved å ha mer å gå på ved fradeling av tomtene. Med dagens utstyr bør det være greit å følge foreslåtte byggeområder. Vi mener derfor at deler av denne bestemmelsen ikke er nødvendig å ha med.

Konsekvenser av planforslaget

Landskap, fjernvirkning og virkninger på naturverdier og biologisk mangfold:

Fritidsbebyggelsens plassering er vurdert gjennom befaringer, og det er funnet tomter som muliggjør en landskapstilpasset bebyggelse med minst mulig terrenginngrep. Det er lagt opp til en forsiktig fortetting i et område med store friluftsområder i nærheten. Terrenget flater av innover fjellet bak bebyggelsen, men innenfor planområdet er terrenget småkupert med mindre høydedrag. Enkelte av de eksisterende hyttene er lagt høyt i terrenget, og er mer synlig enn nødvendig. Nye tomter er plassert lavere i terrenget og rundt høydedragene. Nye tomter er søkt tilpasset nabobebyggelse, terreng og adkomstmuligheter. Eksisterende tomter som ikke er solgt er justert etter terreng, grenser og adkomstmuligheter, men ligger i samme område som før. Det er god vegetasjonsdekning som vil skjerme bebyggelse og anlegg. Tomtene er lagt til områder med vegetasjonsdekning og tørrlendt mark. Større myrområder er ikke berørt og mindre myrområder er avsatt som grønne korridorer i planen. Utbygging vil medføre endringer i grønne strukturer og vegetasjon, men konsekvensene for grønnstrukturen vurderes å være begrenset. Bestemmelsene fastsetter at snauhogst ikke skal skje i området.

Det kreves en redegjørelse for naturmangfoldet gjennom naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8 – 12, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Det er ikke registreringer av arter eller naturtyper innenfor området. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser. Kravet i naturmangfoldlovens §8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er derfor fulgt opp. Under planleggingen er det likevel tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket vurderes som liten og «føre-var» prinsippet vektlegges i liten grad i denne saken. Omfanget av ny bebyggelse er begrenset og stier og løyper ut til fjellområdene opprettholdes. Det er til dels tatt inn «føre-var»-prinsippet i bestemmelsene, ved at sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord, og ved at vegetasjon som er viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares. Sett i et landskaps økologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Den planlagte utbyggingen vurderes å ikke ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning iht §10 er derfor ikke vurdert nærmere.

Avbøtende tiltak:

Planbestemmelsene setter krav til bevaring av vegetasjon, samt at flatehogst ikke tillates i området. Det er i tillegg tatt inn en bestemmelse til friluftsområdene at tørre trær og furugadder skal bevares så langt det er mulig.

Arealbruk og trafikkforhold:

Tomtene vil i liten grad endre hovedstrukturen i området, viktige grønne strukturer opprettholdes og åpne myrarealer bevares. Området med nye tomter i sør er lagt lavt i terrenget og i et tilnærmet ubrukt område.

Eksisterende veier vil bli brukt inn i området med noe økt trafikk som konsekvens. Antallet tomter er ganske lavt og trafikken begrenset. De fleste som reiser på hytta ei helg kjører til hytta torsdag eller

fredag ettermiddag og hjem på søndag. Resten av helga står bilen på parkeringsplassen. Det tilrettelegges for noe utbedring av eksisterende vegtraseer.

Det er tre tomter som ligger utenfor byggeområde i kommuneplanen (21, 22 og 23). Tomtene vil ikke ha vesentlige konsekvenser for vegetasjon, naturmangfold eller landskapsmessige forhold. Ny bebyggelse på tomtene vil ikke ha konsekvenser for utsikt eller sol for nærliggende eksisterende bebyggelse.

Avbøtende tiltak:

Eksisterende hovedvei er tenkt utbedret, og noen andre små endringer som utbedring av stigningsforhold og omlegging av kryss er også planlagt. Tilrettelegging av tilførselsløype inn på skileikområdet vil redusere behovet for å benytte innerste del av bilvegen for å komme ut mot fjellet. Kryssing er lagt slik at skiløpere har lav fart der kryssingen skjer. Det er ikke ønskelig med kryssing av skiløype og veg. Her kom vegen først og skiløypa er tenkt som intern løype for å gjøre det enklere for de som har hytte i området. Det er ikke vurdert å være aktuelt med planfritt kryss på en slik ekstra tilførselsløype.

Landskap og terrengforhold:

Det er liten fare for fjernvirkning ved utbygging på foreslåtte tomter. Utfordringen i bratt terreng ved etablering av veier og bebyggelse er å unngå store skjæringer og fyllinger. Brede hytter er også vanskelig å plassere.

Avbøtende tiltak:

Bestemmelsene er gitt særlige tilpasninger på tomtene med maksimal bredde på byggene på noen av tomtene. I tillegg er maksimal mønehøyde vurdert for hver tomt.

Veger og tomter er søkt plassert på hyller og i områder skjermet av vegetasjon.

Virkning for friluftinteressene i området:

Utbyggingen hensyntar eksisterende stier og løyper ved bevaring. En sti er foreslått omlagt noe for å legge den på tørrere mark. Det tilrettelegges også for ny tilførselsløype for skigåere.

Avbøtende tiltak:

Hovedløyper, tilførselsløyper og stier sikres i planforslaget. Det tilrettelegges for tilførselsløyper inn i området.

Folkehelse

Folkehelse er et satsingsområde i kommunen. Erfaringsmessig er folk mer ute på skitur og fottur når de er på hytta enn hjemme. Dette området ligger nær skiløype og stier. En må derfor gå ut i fra at planen vil ha positiv effekt på folkehelsen. Det er også store uberørte områder som kan benyttes til leik og aktiviteter for barn. Det er også muligheter for bærplukking i området.

Rekkefølgekrav

Det er foreslått å legge inn rekkefølgekrav om at skiløypetrase skal opparbeides slik at den kan kjøres på lite snø. Over myrer skal en være forsiktig, og det er ikke ønskelig å gjøre tiltak som gjør at myrene tørker ut. Det er derfor foreslått at der skiløypa går over myr, skal den opprinnelig myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.

Frivillige utbyggingsavtaler

Det er inngått noen frivillige utbyggingsavtaler for områdene i fjellet. Tanken er at innbetalinger skal bidra til at infrastrukturen utbedres, spesielt skiløyper. Det er naturlig at dette planområdet inngår en slik avtale før endelig vedtak av planen.