



## **SAMLA SAKSFRAMSTILLING**

**Arkivsak:** 18/1668

**GNR 93 BNR 1**  
**MIKKELSTJENN ØKOGREND**

---

|                 |                                   |                 |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| Saksbehandler:  | Thea Sandsbråten Solum            | Arkiv: GNR 93/1 |
| <b>Saksnr.:</b> | <b>Utvalg</b>                     | <b>Møtedato</b> |
| 48/20           | Hovedutvalget for næring og drift | 08.10.2020      |
| 85/20           | Kommunestyret                     | 05.11.2020      |

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Mikkelstjenn Økogrend med planID 2018002, med tilhørende bestemmelser datert 17.09.20, plankart datert 18.09.20 og planbeskrivelse datert 17.09.20.

### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 08.10.2020 sak 48/20**

#### **Behandling:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Mikkelstjenn Økogrend med planID 2018002, med tilhørende bestemmelser datert 17.09.20, plankart datert 18.09.20 og planbeskrivelse datert 17.09.20.

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 05.11.2020 sak 85/20**

#### **Behandling:**

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

### **Kommunestyrets vedtak:**

**Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Mikkelstjenn Økogrend med planID 2018002, med tilhørende bestemmelser datert 17.09.20, plankart datert 18.09.20 og planbeskrivelse datert 17.09.20.**

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000

- Vedlegg 2 – Plankart datert 18.09.20
- Vedlegg 3 – Bestemmelser datert 17.09.20
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 17.09.20
- 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 datert 15.09.20
- Vedlegg 10 - Vedtak om offentlig ettersyn og høring datert 23.06.20

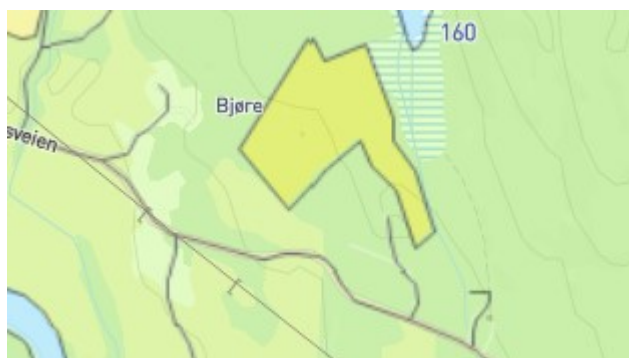
## Saksutredning

### Konklusjon

**Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det er gjort en liten justering ved BE1 og BFS1 etter offentlig ettersyn siden deler av arealet på BE1 ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er gjort i samråd med planlegger/grunneier, og det er vurdert at ikke andre berøres av endringen. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger.**

### 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. Mikkeltjenn økogrend er et prosjekt for å etablere et bærekraftig boområde med dyrkingsmuligheter. 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. Planen kom inn til behandling 30.04.2020. Den ble etter noen små endringer vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring 23.06.20, og høringsperioden var fra 30.06.20 til 03.09.20. Det har kommet 5 tilbakemeldinger på offentlig ettersyn og høring. Alle innspill er fra offentlige instanser.

**Vurdering**

Merknadene er som følger;

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

De kommer med generelle anbefalinger og ikke konkrete tilbakemeldinger. De minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Det gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

*Administrasjonens kommentar*

Skrednett er sjekket, og det viser ingen fare for skred eller steinsprang. Det viser heller ingen fare for jord- og flomskred eller flom, men små deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde flom. Det gjelder et område innenfor BE1 hvor det er plan om å legge energianlegg og parkeringsplasser. Reguleringskartet er derfor endret litt etter høring. Litt areal fra BFS1 er tatt og endret til BE1. Det er lagt inn hensynssone for aktsomhetsområde flom i plankartet og i bestemmelsene. Det er også omtalt i planbeskrivelsen. Denne endringen er ikke sendt på høring/offentlig ettersyn da vi ikke ser at andre enn grunneier blir berørt av endringen. Grunneier er kjent med endringen.

**Viken fylkeskommune**

De ser det som positivt at det er satt av areal til lekeplass, og at det er gitt rekkefølgebestemmelser som skal sikre opparbeidelse av arealene. Det er også positivt at det er tenkt både nærleikeplass og områdeleikeplass. De anbefaler at det gis bestemmelser om utforming og opparbeidelse av arealene som sikrer at de blir godt egnet for lek og samvær. Det kan eksempelvis gis bestemmelser om at det skal opparbeides med sandkasse, benk, ballplass etc.

De har forståelse for at det vil åpnes for noe begrenset virksomhet i tilknytning til økogrenda og vil ikke motsette seg dette, selv om det er føringer som sier at lokalisering av forretning og kontorer bør legges til tettsteder og sentrumsområder.

De har ingen samferdselsfaglige merknader, men anbefaler at avkjørselen asfalteres ut mot fylkesveien. De har heller ingen merknader når det gjelder bygningsmiljø, landskap og automatisk fredede kulturminner. Området ble registrert av fylkeskommunen i 2018 uten å finne automatisk fredede kulturminner.

*Administrasjonens kommentar*

Bestemmelsene er endret med tanke på leikeplass. Det er lagt til krav om at leikeplass skal inneholde sandkasse, huske og klatrestativ i § 5.5.

**Direktoratet for mineralforvaltning**

De har ingen merknad til reguleringsplan for Mikkelstjenn økogrend.

**Fylkesmannen i Oslo og Viken**

De har ingen konkrete merknader til planforslaget. De ber kommunen på generelt grunnlag om å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

*Administrasjonens kommentar*

Plankart og sosi-fil blir sendt kartverket for kontroll ved offentlig ettersyn.

**Mattilsynet**

De skriver at detaljert VA-plan følger dokumentene på offentlig ettersyn og at fagrapporten er utarbeidet av konsulenter med vannfaglig kompetanse. Rapporten viser til at vannforsyning skal sikres gjennom et privat vannverk som skal etableres og drifte leveranse av drikkevann.

Rekkefølgebestemmelser setter krav til at abonnenter ikke skal knyttes til vannforsyning før den er godkjent. De har ikke vurdert detaljene i VA-planen i denne høringen. De minner om at drikkevannsforskriften krever registrering og plangodkjenning før etablering av vannforsyningen og leveranse til abonnentene.

*Administrasjonens kommentar*

Drikkevannsforskriften må følges, så registrering og plangodkjenning må være på plass før leveranse til abonnentene.

**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 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 verken av rødlistearter eller fremmedlistearter. Det er ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette.

Skrednett viser at liten del av arealet ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom. Det er gjort endringer i plankartet og hensynssone for aktsomhetsområde flom er lagt inn.

**Konsekvenser av planen – vurdering**

Det er et politisk ønske om befolkningsøkning i Sigdal kommune. For å få til det, er en avhengig av at det er ledige tomter til boligbygging. I denne delen av Sigdal er det ikke tilgjengelige boligtomter fra før. Det er heller ikke andre områder med miljøprofil som økogrend i Sigdal kommune eller i nabokommunene så vidt vi vet. Det vil forhåpentligvis trekke en del mennesker til bygda som ikke ville flyttet hit ellers. Grunneier her har et stort nettverk og brenner for dette prosjektet.

Administrasjonen har derfor stor tro på at dette vil gi positive virkninger med tanke på tilflytting. Det er et viktig punkt i kommunens samfunnsdel til kommuneplanen å få befolkningsvekst.

Det er fine turmuligheter både sommer og vinter her med merkede løyper, oppkjørte skiløyper og fine bademuligheter ved Soneren. Alt i gåavstand fra boligområdet. Det er god kapasitet på skole og i barnehage. Området består av skogsterreng med blanding av høy, middels og lav bonitet.

Boligområdet er tenkt som frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger eller tomannsboliger med 25 % utnyttelsesgrad. Det er også satt av et areal til forretning/kontor/bolig.

Det er foreslått 9 meter som maksimal mønehøyde i området. 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 negativ silhuettvirkning.

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.

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 offentlig ettersyn. Det tyder på at de som bor i nærheten ikke er redde for at utbygging her vil ha negative konsekvenser for dem.

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 lavenergiboliger 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 at det blir attraktivt.

For flere grundigere vurderinger, se vedlagt vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn og høring.