



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 23/10, 42 og 129 Reguleringsplan Smestadjordet - høring og offentlig ettersyn

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
40/22	Hovedutvalget for næring og drift	25.05.2022

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §12-10 og vedtar å legge reguleringsplan for Smestadjordet på gnr. 23 bnr. 1, 42 og 129 med planID 2021001 ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §12-10 og vedtar å legge reguleringsplan for Smestadjordet på gnr. 23 bnr. 1, 42 og 129 med planID 2021001 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000

Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 29.04.22

Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser

Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 04.05.22

Vedlegg 5 – ROS-analyse datert 05.05.22

Vedlegg 6 – Foreløpig rapport arkeologisk registrering datert 18.02.22

Vedlegg 7 – VA-plan notat

Vedlegg 8 – VA-plantegning

Vedlegg 9 – Trafikkanalyse

Vedlegg 10 – Trafikkstøyberegning 26.11.21

Vedlegg 11 – Geoteknisk datarapport 14.03.22

Vedlegg 12 – Geoteknisk vurderingsnotat 14.03.22

Sammendrag:

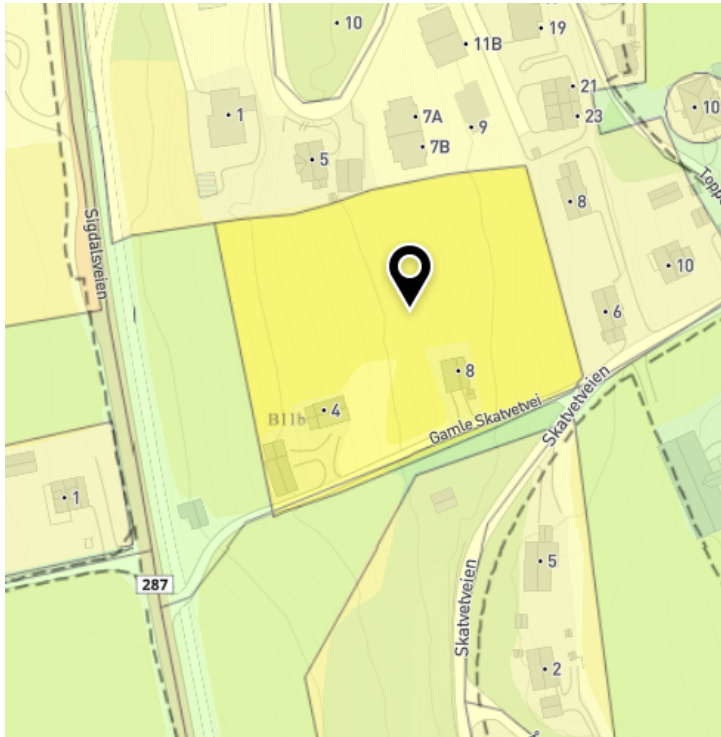
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boliger på Smestadjordet på Nerstad i form av småhusbebyggelse med to-, firemannsboliger og rekkehus. Området ligger sentralt mellom boligområder, rett ved gangvei, og med gåavstand til skole, barnehage og idrettsanlegg. Planområdet omfatter også eksisterende bolig og fritidsbolig. Ny bebyggelse er tenkt tilknyttet eksisterende kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg som har god kapasitet. HRP AS er engasjert av Sigdal kommune for å utarbeide planforslaget. Området ligger i kommuneplanen inne som utbyggingsområde B11b.

Saksopplysninger:

HRP AS har på vegne av Sigdal kommune utarbeidet planforslaget. Planen omfatter gnr. 23/10 og Smestadjordet med gnr. 23/129 på Nerstad samt ei hytte på gnr. 23/42. Sigdal kommune har kjøpt arealet som nå har fått gnr. 23/129, det vil si den delen som er uten bebyggelse.



Hensikten med planen er å tilrettelegge for arealdisponering av småhusbebyggelse, adkomstvei, grøntområde og sikring av nødvendig infrastruktur for etablering av bebyggelse innenfor planområdet. Området er allerede avsatt til boligbebyggelse i overordna plan da planområdet inngår i kommuneplanens arealdel for Sigdal kommune (planid 20171000) vedtatt 22.03.2018 som utbyggingsområde B11b. Boligbygging og økt befolkningsvekst er også et viktig punkt i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 11.12.15. Initiativet er derfor i tråd med kommunens ønskede utvikling av området som skal nyttes til boligbebyggelse for å møte økt befolkningsvekst og boligbehov. Videre inngår et område i vest avsatt til LNF. For å sikre adkomst er også deler av Gamle Skatvedtvei og Skatvedtveien en del av planen i sørøst.



Utsnitt fra kommuneplanen- B11b (gult) er avsatt til boligbygging i kommuneplanen.

Planen er i tråd med overordna føringer og er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §12-10, første ledd jf. §4.2 med tilhørende forskrift.

Prosess/medvirkning:

Det var oppstartsmøte med kommunen 20.05.21. Det ble varslet oppstart av planarbeid i juni 2021 i form av brev til naboer og gjenboere samt kunngjøring på nett og i Bygdeposten.

Det har kommet merknader/innspill til kunngjøringen fra offentlige myndigheter og naboer. Det har kommet merknad og innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Mattilsynet, Direktoratet for mineralforvaltning, Odd Gunnar Sandberg, Marit Helgerud og Gard Firing. Merknadene er referert i planbeskrivelsen.

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger på Nerstad, i nær tilknytning til fylkesvei 287 og med eksisterende boligfelt på flere kanter. Planområdet består i dag av jordbruksareal og er bebygd med bolighus, låve og ei hytte i sørlig del av området. Området består av et slakt bakkelandskap og på store deler av området dyrkes det korn. Det ble funnet et automatisk fredet kulturminne, en kullgrop som ble snittet og dokumentert under feltarbeidet. Det vil bli frigitt i henhold til kulturminneloven § 8 4. ledd. Funnet vil ikke ha konsekvens for gjennomføring av planen. Foreløpig rapport for kulturminneregistrering ligger som vedlegg til saken.

Området ligger ca. 8 kilometer sør for Prestfoss som er kommunesentrum med tjenestetilbud som legesenter, helsestasjon, ungdomsskole, kommunehus og butikker. Det er omtrent 18 kilometer til Åmot og ca. 5 mil til Drammen.

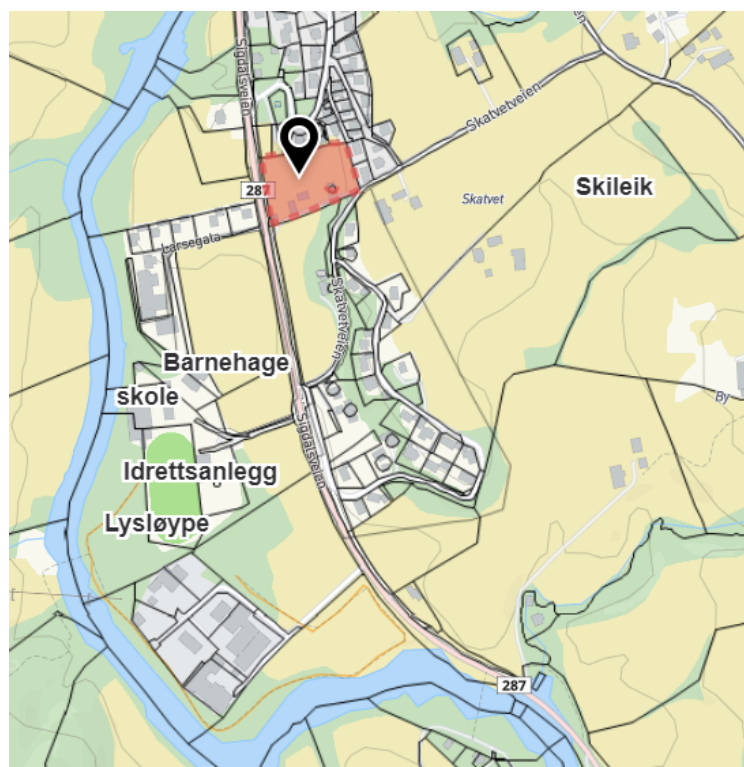
Nærområde/folkehelse/transport:

Området ligger sentralt på Nerstad med gåavstand til skole, barnehage, samfunnshus, idrettsanlegg med idrettshall m/ trimrom, fotballbane og ballbinge. Det er lysløype ved skolen, og det kjøres skiløyper både

der og mange kilometer på jordene i området når føret tillater det. Det er gangavstand til et område som benyttes til skileik på jordene i øst. Det er også gangavstand til mange merka turløyper i skogen som Allemannsåsen, Nattjernåsen, Tjuvnatten og Svartebergflaget, og mange runder å gå langs veier som blir brøyta på vinteren. Det er gode sykkelmuligheter i nærheten også i skogen og sykkelløype ved skolen. Det er ikke kjent at planområdet anvendes i rekreasjonsøyemed eller er et allment brukt turområde.

Planområdet utgjør ikke direkte interesser for barn og unge slik det framstår i dag, men ved omregulering til boliger kan det bidra til tilflytting til området som vil kunne skape møteplasser og aktiviteter i barn og unges interesse. Forholdene for god folkehelse bør ligge godt til rette ved gode muligheter for fysisk aktivitet i området og også for fine møteplasser utendørs som forhåpentligvis vil bli mye brukt. I og med at det er mange boliger i gåavstand til området bør det være godt tilrettelagt for samvær mellom både barn og voksne i området uten å måtte ut i bil først.

Det er gangvei langs Fv. 287 fra boligområdet og blant annet bort til skoleområdet med undergang under Fv. 287. Det planlegges med gangforbindelse fra boligområdet og direkte ut på gang- og sykkelvei for at en skal slippe å gå langs Skatvetveien. Det bør derfor være trygg skolevei for barn som blir boende innenfor planområdet. Bussholdeplass ligger nær området i begge retninger, så det er gode muligheter for busstransport selv om tilbudet er svært begrenset utenom skolekjøring/skoleåret. Busstransport til ungdomsskole i Prestfoss tar 10-15 minutter. Nærmeste videregående skole ligger i Åmot. Hit tar busstransport en snau halv time.



Det finnes eksisterende teknisk infrastruktur i form av VA-nett innenfor området. Det er god kapasitet for både vann og avløp på de kommunale anlegga på Nerstad, og bare en fordel å få flere abonnenter å fordele kostnadene på. Det er laget en VA-plan for området. Plantegning og et VA-notat ligger som vedlegg til saken.



Eksisterende vann- og avløpsrør i området.

Vurdering:

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. Ved søk på Miljødirektoratets sider framkommer det at området ikke innehar truede arter, arter av nasjonal interesse, verneområder eller liknende. Forholdet til naturmangfoldloven er vurdert i planbeskrivelsen.

Det er foretatt en ROS-analyse av området. Det er gjort vurdering av behov for risikoreduserende tiltak for kvikkleire, radongass, store nedbørsmengder, støy og vei/bru/knutepunkt. ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslages utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart. ROS-analysen viser for øvrig at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. ROS-analysen ligger som vedlegg til saken.

Området består av kvartsdjorittisk gneis. Området ligger under marin grense og består av sammenhengende dekke av hav- og fjordavsetninger. Det er lite fjell i dagen, og avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred. Det er foretatt grunnundersøkelser og utarbeidet tilhørende rapport som en del av planarbeidet. Med bakgrunn i det geotekniske grunnlaget og grunnundersøkelsene, vurderes det at det ikke er fare for områdeskred i henhold til NVE sin veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», men lokalstabiliteten må opprettholdes i utførelsen.

Adkomsten til boligområdet er tenkt via Skatvetveien. Det er utført en trafikkstøyberegning og trafikkanalyse. Tiltaket vil generere mer trafikk i området og vil dermed belaste eksisterende veinett med flere kjøreturer pr. døgn. Det er etablert gang- og sykkelvei som egner seg svært godt for myke trafikanter. Det er tenkt å lage en gangadkomst fra planområdet og ut på gang og sykkelveien i sørvestre del av planområdet, slik at en ikke må gå via Skatvetveien som er forholdsvis smal.

Byggehøyder og utnyttelse:

Området ligger veldig sentralt med kort avstand til skole og barnehage. Det er få slike områder å finne på Nerstad, og det er derfor tenkt at det bør reguleres med mulighet for høy utnyttelse slik at flest mulig kan bosette seg her. En må samtidig ha nok rom rundt boligene til at det blir et attraktivt område spesielt for barnefamilier. Det er laget illustrasjonsplaner i planbeskrivelsen som ikke er juridisk bindende. Den viser mulighet for 22 enheter i form av to-mannsboliger og fire-mannsboliger. Utnyttelsen er satt til 45 % for området som ikke tidligere er bebyggt (B1). Området med eksisterende bebyggelse (B2 og B3) har utnyttelsesgrad på 30 %. Det kan bygges med maksimal mønehøyde 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Rekkefølgekrav:

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en utomhusplan som viser felles og privat uteoppholdsareal og ivaretagelse av barn og unges interesser, en renovasjonsplan og en plan for overvannshåndtering som skal følge rammesøknad eller ett-trinnsøknad. Før igangsettingstillatelse skal det opparbeides skjermingstiltak mot eksisterende bebyggelse på gnr. 23/10 og de skal sikres/kobles på kommunalt vann.

Virksomheter av planforslaget:

Området som skal reguleres er i dag en landbrukseiendom. Jordet er fradelt og det planlegges høy utnyttelse av boligbebyggelse her. Planforslaget vil ha konsekvenser for området karakter. Nedbygging av jordbruksarealet og fortetting vil gi negative konsekvenser for stedet som helhet. For å begrense konsekvensene bør det legges vekt på estetiske løsninger og tilpasning til omkringliggende omgivelser. Planområdet beliggenhet i hellende terreng gjør at det kan legges opp til fortetting uten at det blir for ruvende i forhold til eksisterende bebyggelse.

Hensynet til jordvernet skal veie tungt ved nye utbygginger, og det skal forhindre nedbygging av jordbruksareal. På Nerstad er det lite areal tilgjengelig med gåavstand til Nerstad skole. Det er også et mål om befolkningsvekst i kommunen. Det innebærer at nye områder må reguleres til boligformål. Boligveksten skal først og fremst komme i tilknytning til tettstedene. Arealet er derfor avsatt til boligbygging i kommuneplanen.

Innkomne merknader til planoppstart:

Etter varsel om oppstart kom det i hovedsak inn merknader fra offentlige instanser, men også noen fra private. Merknadene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. I merknadene fra private tas det opp en rekke ulike forhold som bruken av Gamle Skatvedtvei, størrelsen på eksisterende tomt, sikker skolevei, grunnforhold, ROS-analyse og gjenbruk av matjord.

Merknader fra offentlige etater:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

De mener at arealene må utnyttes effektivt da det er verdifulle arealer som i dag består av fulldyrka jord. Det må vurderes om matjorda fra planområdet kan brukes til jordforbedring av annet jordbruksareal i nærheten. De anbefaler at kun areal avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen tas med i planleggingen. Grunnforholdene må vurderes spesielt, og de forventer at dette vurderes i ROS-analysen. Områdestabiliteten skal vurderes på reguleringsnivå. Det må innarbeides bestemmelser om støygrenser i henhold til retningslinjer da området ligger i gul støysone. Planleggingen må ta hensyn til grønnsstrukturer, barn og unges interesser og vektlegge prinsipper om universell utforming.

Forslagstillers kommentar

Arealet blir godt utnyttet med høy utnyttelse og mulighet for mange boenheter. Arealet ned mot Sigdalsveien er tatt med for å sikre en helhetlig utbygging av området. Dette arealet er tenkt som parsellhager for de som bosetter seg innenfor området. Det er satt bestemmelser til dette området som sikrer en slik utnyttelse. Det er registrert floghavre på dyrka marka på området, og dette gjør at flytting av matjord fra utbyggingsområdet til andre områder ikke er ønskelig.

Det har vært gjort grunnundersøkelser og vurderinger er gjort og er del av ROS-analysen. Det er lagt inn bestemmelser om støy i planen. Barn og unges interesser er grundig vurdert, og det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass før det kan gis brukstillatelser. Avstanden til skole og idrettsanlegg er kort med veldig gode muligheter for mange aktiviteter, og det er gangvei fram til dette området. Se også dette omtalt tidligere i saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De ber oss om å ta kontakt dersom vi har behov for konkret bistand i saken.

Mattilsynet

De forventer at løsninger for drikkevann blir innarbeidet i planbeskrivelsen og bestemmelsene. Nerstad vannverk og Sigdal kommune må vurdere kapasiteten og leveringssikkerheten sin slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre tryk og tilstrekkelig drikkevann til alle nye enheter. Vedlikehold og utskifting av ledningsnett til drikkevannet bør vurderes som en del av arbeidet med å etablere ny aktivitet innenfor området. Utvidelse og endring av vannforsyningsystemer skal registreres hos Mattilsynet.

Forslagstillers kommentar

Dette er ivaretatt i planen. Det er god kapasitet på både vannverk og avløpsanlegg.

Viken fylkeskommune

De viser til jordvern hensyn og til at vestre del av planområdet på ca. 3 dekar er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen. De ber om at jordvern hensyn vurderes som en del av planarbeidet og synliggjøres i planbeskrivelsen. De ber også om at det tilrettelegges for et godt oppvekstmiljø for barn og unge, med blant annet nærhet til trygge og godt egnede leke- og uteoppholdsarealer tilrettelagt for variert lek i varierte årstider, og at det legges vekt på tilrettelegging for gode uteoppholdsarealer. Det bør videre sikres trygge løsninger for myke trafikanter.

De ber om at det gjøres en trafikkanalyse, dagens avkjørsel må vurderes opp mot vegnormalene, friskt må ivaretas, byggegrense (mot fylkesveien) som i dette tilfellet settes til 20 meter fra senterlinje vei, må ivaretas og planforslaget må synliggjøre at kravene i retningslinjene for støy er oppfylt og at nødvendige grenseverdier er ivaretatt.

De skriver at det ikke er kjent noen kulturminner innenfor planområdet, men at det må utføres arkeologisk registrering. Kommunen må vurdere eventuell kulturminneverdi.

Forslagstillers kommentar

Innspillene er ivaretatt gjennom planprosessen. Det er utført arkeologisk registrering i planområdet, og dette er tatt hensyn til i planforslaget. Foreløpig rapport ligger som vedlegg til saken. Det er laget en trafikkanalyse som ligger som vedlegg til saken. Byggegrense mot fylkesveien er ivaretatt og retningslinjer for støy er del av bestemmelsene.

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknader til varsel om oppstart, og kan ikke se at planen berører forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller massetak.

Konklusjon:

Det er fokus på å opprettholde og helst øke folketallet i kommunen. Det er da nødvendig med nye tomter til boligbebyggelse i nedre del av bygda. Smestadjordet på Nerstad ligger sentralt i forhold til skole og barnehage, og ble avsatt til boligformål i kommuneplanen som ble vedtatt i 2018. HRP har på vegne av kommunen utarbeidet et forslag til detaljplan. Dette anses bra nok utredet til å legges ut på offentlig ettersyn og høring.