



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/3292

GNR 71 BNR 11 REGULERINGSPLAN SANDSBRÅTAN BOLIGOMRÅDE

Saksbehandler: Kjell Ove Hovde

Arkiv: GNR 71/11

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

45/18 Hovedutvalget for næring og drift

14.06.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Sandsbråtan boligområde på gnr 71/11 med planID 2017005 på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 14.06.2018 sak 45/18

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Sandsbråtan boligområde på gnr 71/11 med planID 2017005 på høring og offentlig ettersyn.

Saken avgjøres av

Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 23.05.18
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 30.05.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 22.05.18
- Vedlegg 5 – ROS-analyse sist endret 28.05.18
- Vedlegg 6 – Trafikkanalyse rev 16.05.1817
- Vedlegg 7 - Illustrasjonsplan datert 27.05.18
- Vedlegg 8 – Merknader og innspill

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Sandsbråtan boligområde vurderes godt nok utredet til at rådmannen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.

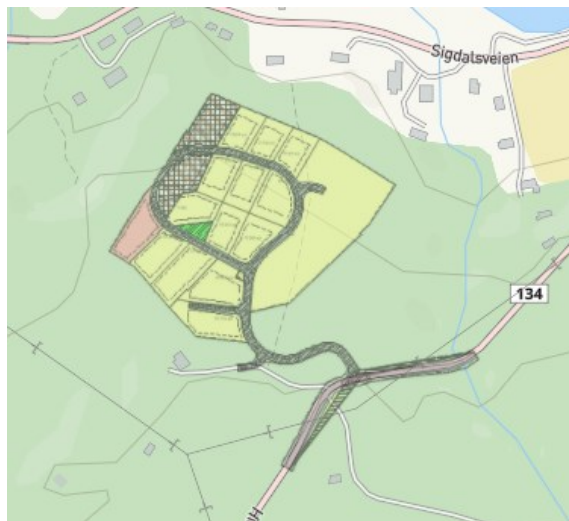
Bakgrunn

Grunneier i området er Rolf Hagajordet. Planforslaget er utarbeidet av Blink Hus Arkitekter AS, Tønsberg. Arealplankart er utarbeidet av Ingeniørservice. Området ligger ved Sandsbråten mellom FV 134 og FV 287 med avkjøring fra Hiåsskogveien (FV 134), ca 800 meter fra krysset der vegen tar av fra FV 287 ved Sandsbråten. Området omfatter eksisterende reguleringsplan Sandsbråten boligplan med planID 2013003. Formålet med den nye planen er å legge til rette for flere tomter, mer varierte boligtyper og høyere utnyttelse enn i gjeldende plan. Planforslaget er en videreutvikling og omarbeiding, og det er lagt opp til mer grønnstruktur og lekeareal.

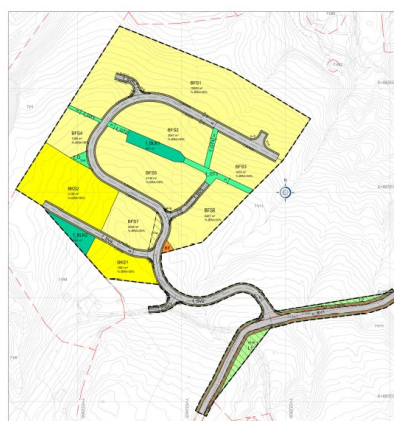
Det ble varslet oppstart av planen i november 2017 med brev til grunneiere og andre rettighetshavere og annonse i Bygdeposten 07.11.7 og på www.sigdal.no. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Disse er kommentert i planbeskrivelsen. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen.

Vurdering

Hele planområdet dekkes av gjeldende reguleringsplan Sandsbråten boligplan med planID 2013003 og ligger inne som byggeområde i kommuneplanen. Bildet til venstre viser gjeldende reguleringsplan, og bildet til høyre forslag til ny plan.



Gjeldende reguleringsplan



Forslag til ny reguleringsplan- lik avgrensning

Planområdet ligger inne som boligområde i gjeldende reguleringsplan. Det er vurdert at en ikke trenger å utarbeide KU da formålet samsvarer med overordna plan og virkningen er tilfredsstillende beskrevet

Naturmangfold og vegetasjon

Området består stort sett av barskog med høy bonitet. Store deler av området er nylig hugget. Området består av løsmassemorene.

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.

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 inneholder en vurdering av mål satt i naturmangfoldloven §§ 8-12 og konkluderer med at planen vurderes å ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse i henhold til veileder til DSB. Den konkluderer med at det er få risikofaktorer innenfor planområdet og at reguleringsplanen ikke antas å gi vesentlige uheldige virkninger for miljø og samfunn. Reguleringsplanen ligger i et område med høy radon-forekomst. Teknisk forskrift krever radon-forebyggende tiltak. Dette løses i byggesaken. Av menneskeskapte forhold er krysset ved avkjøring fra FV134. Her må skolebarn krysse når de skal ta buss til skole i Prestfoss. Krysset skal utformes i henhold til Staten vegvesens normaler. Det konkluderes med at det bør skiltes om fotgjengere på vegskulder.

Arealformål, utnyttelse og byggehøyder

Planområdet er regulert til boligbebyggelse i gjeldende plan. Forslaget som har kommet til behandling nå, er en foretting av gjeldende plan med høyere utnyttelse og mer variert boligtype. Det er tenkt frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Utnyttelsen er foreslått til 300 kvm BYA og 30 % BRA.

Når det gjelder byggehøyder er maksimal mønehøyde foreslått til 8 meter for bolighus og 5 meter for uthus. Både utnyttelse og byggehøyde er i samsvar med maksimal grense som er satt i kommuneplanen. Det er ikke angitt takform. Dette er også i samsvar med kommuneplanen som ikke legger begrensninger på takform når det gjelder boliger. I og med at dette er et nytt område uten eksisterende boliger, er det mindre å ta hensyn til med tanke på at det skal passe inn i stilen i området.

Vann og avløp

Boligene i området skal kobles til Prestfoss vannverk og Prestfoss renseanlegg via sjøledning gjennom Kråkefjorden. Det utarbeides en VA- plan for området.

Trafikk / Skolevei

Området har adkomst fra Hiåsskogveien (FV 134) ca 800 meter fra avkjøring på FV287 ved Sandsbråten.

Sweco Norge AS har utført en trafikkanalyse for Blink Hus Sigdal AS. Den anbefaler at det sees på skoleskyss som alternativ for å gå eller sykle til skolen. Det er også en skogsforbindelse til Prestfoss, men den er for lang som skolevei. De skriver videre at elever i Sigdal kommune har krav på skoleskyss dersom skoleveien er over et visst antall kilometer

eller skoleveien er betegnet som særlig vanskelig eller farlig. For å ha rett til skoleskyss må avstanden være 2 km for grunnskolens 1. trinn, 4 km for grunnskolens 2. til 10. trinn og 6 km for videregående skole. Avstanden måles fra dør til dør og langs korteste farbare vei eller gang- sykkelvei. Nærmeste holdeplass for buss er på Berg. Siden det er forbundet med en viss risiko å ferdes langs veien, er det mulig å lage en gang- sykkelvei mellom adkomstveien og bussholdeplassen. Det kan være et alternativ med tilrettelegging av bussholdeplass ved avkjøringen til boligområdet. Et annet alternativ kan være en gang- og sykkelforbindelse rett nordover fra planområdet ned til fv. 287 hvor det er en eksisterende avkjøring hvor skolebussen kan stoppe.

Det går skolebuss forbi området i dag, med kapasitet til å ta med skolebarn fra reguleringsområdet.

Friluftsliv /Leikeplass

Det er lagt inn to leikeplasser i området med rekkefølgekrav til opparbeidelse. Rundt planområde er det skog. Det er også areal på tomtene som egner seg til uteoppholdsareal med gode solforhold. Det er kort veg til badestrand. Det er en mye brukt turvei ikke langt fra planområdet hvor en kan gå til Prestfoss og videre derfra. En kan også gå til Hiåsskogen og Olhovd på sti og eller grusvei.

Kulturminner

Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune har vært i området for å gjøre registreringer i 2007. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner. Se for øvrig under innspill fra Buskerud Fylkeskommune.

Merknader/innspill til planlegger etter oppstartvarsel

Planlegger har mottatt innspill etter varsel av planen. Innspillene er kommentert i planbeskrivelsen.

Buskerud Fylkeskommune utviklingsavdelingen

De kjenner ikke til nyere tids kulturminner som blir berørt av planen, men de gjør oppmerksom på at det finnes eldre bebyggelse som er SEFRAK-registrert i nærheten av planområdet som ikke blir direkte berørt av planen. De har tillitt til at kommunen vurderer å sette krav til framtidige tiltak for å sikre god tilpasning til de bygde og naturgitte omgivelsene. Planområdet ble registrert av fylkeskommunens arkeologer i 2007, og det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner. De har derfor ingen merknad til selve reguleringsplanen. De skriver også at det er opplyst at det skal føres en VA-ledning fra planområdet til en sjøledning i Soneren. De ber om at VA-planen sendes Fylkeskommunen for uttalelse når den foreligger. De ber om at følgende bestemmelse innarbeides i planforslaget før offentlig ettersyn: *Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunens kulturavdeling må varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.*

Administrasjonens kommentar;

VA-plan sendes offentlige instanser og berørte naboer for uttalelse når den foreligger.

Direktoratet for mineralforvaltning

De skriver at planområdet berører grusforekomsten Odden i Norges geologiske undersøkelse (NGU) sin database. Forekomsten har vurderingen lite viktig som ressurs. De mener det bør gjøres en vurdering av muligheten for å utnytte ressursene innenfor planområdet før de eventuelt bygges ned. Mineralske ressurser er ikke fornybare ressurser og må forvaltes deretter. Når planen grenser mot et masseuttak indikerer det at forekomsten i området kan ha kvaliteter som gjør at den bør vurderes utnyttet før eventuell båndlegging. Kommunen bør gjøre en vurdering av eventuelle konflikter knyttet til driften av det uregulerte masseuttaket og utvidelsen av boligområdet.

Administrasjonens kommentar;

Den aktuelle grusforekomsten på stedet er av begrenset størrelse. Vi mener at konsekvensene av planforslaget vil være små i forhold til båndlegging av grusressurser, og at dette må vike for boliginteressene som er svært viktige for Sigdal kommune.

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen kommer med generelle krav om at statlige retningslinjer må følges. Det gjelder støy i arealplanlegging, T-1442/2016. De viser også til at planområdet ligger ca 4 km fra Prestfoss sentrum og ikke vil bygge opp under Prestfoss som distriktssenter. De skriver at det meste av trafikken vil foregå med personbil og viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

De skriver videre at det ikke er anlagt gang- og sykkelveiforbindelse fra sentrum til boligområdet. De ber om at kommunen prioriterer å få til trafikksikre ferdselsarealer for myke trafikanter og barn og unge jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging og rundskriv Om barn og planlegging. De påpeker at kommunen bør innarbeide et rekkefølgekrav i reguleringsforslaget som vil sikre at tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse blir etablert.

Det må også sikres tilstrekkelig lekeareal for barn i alle aldre. Området av verdi for landskap, rekreasjon og naturmangfold må sikres i planforslaget. Det må også gjøres rede for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp i saken. De skriver også at det er en nasjonal målsetning å få til energieffektive bygningsløsninger, og ber om at kommunen og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.

Universell utforming må redegjøres for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelser.

Til slutt ber de om at ROS-analyse blir utarbeidet og følger saken ved behandling.

Administrasjonens kommentar;

Det er en eksisterende gangforbindelse fra området til Prestfoss forbi Køssa på private bilveier, og en strekning på traktorvei. Forbindelsen blir brukt av befolkningen til rekreasjon, og det er normalt framkommelig på strekningen hele året. For at forbindelsen skal fungere som en tilfredsstillende gang- og sykkelforbindelse vil det kreve avtaler om bruk av private veier, og oppgradering og brøyting av traktorveistrekningen mellom bilveiene på begge sider. Det er påregnelig at mye av kommunikasjonen til og fra planområdet vil skje med privatbil. Dette er normalsituasjonen for alle distriktskommuner hvor kollektivtilbudet ikke er tilstrekkelig utbygd til at dette kan løse transportbehovet. Det er liten forskjell på dette i praksis mellom sentrumsområdene og områdene lengre unna sentrum. Utviklingen mot elektrifisering av bilparken kan føre til at miljøbelastningen av privatbilismen blir mindre enn før.

De miljørettslige prinsippene rundt naturmangfoldloven er kommentert over.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De skriver at flom, erosjon og skred er naturlige prosesser som må hensyntas i planlegging og utbygging. Det beste er å styre arealbruken til områder hvor det ikke er slike farer. Det må utredes om det er reell fare for flom og skred.

Administrasjonens kommentar;

Det er ikke kjente farer i forhold til flom, erosjon eller skred innenfor planområdet.

Statens vegvesen

De skriver at det er viktig at utbyggingsområder er vurdert i en større sammenheng og at grunnlaget bør være kommuneplan. For større utbygginger vil det ofte være behov for en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og myke trafikanter må avklares. Kreves det endringer av veg- og trafikkforhold på riks- og fylkesveger, må dette tas med i planarbeidet. Det må sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering. Langs riks- og fylkesveger kreves minimum 8,0 / 3,0 m utenfor vegkant regulert til annen veggrunn – teknisk anlegg. Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slike detaljplaner anbefales sendt dem før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn. Normal byggegrense mot fylkesvei er 50 meter. De skriver at det mangler gang- og sykkelvei langs begge fylkesveiene mot Prestfoss. Trafikksikker skolevei må dokumenteres i planen. De mener videre at avkjøring til området er plassert på et uheldig sted, nær krapp kurve og i relativt sterk stigning. Med 34 boenheter må det forventes så stor trafikk at det blir nødvendig med økt krav til utforming av avkjørsel til området, og alternativ plassering av adkomst må vurderes.

Administrasjonens kommentar;

Planområdet ligger inne i kommuneplanens arealdel, og lå der også i forrige kommuneplan. Området er derfor vurdert i en større sammenheng i forbindelse med dette planarbeidet. Trafikkanalyse er utført, og kommentert over. Utforming av kryss må avklares gjennom at tiltakshaver sender teknisk detaljplan til Statens Vegvesen før endelig planen godkjennes. Planens byggeområder ligger mer enn 50 meter fra fylkesveiene i området. Det er en eksisterende reguleringsplan for planområdet hvor det ikke er innsigelser i forhold til gang- og sykkelvei. På samme måte som det er godkjent i kommuneplanens arealdel uten innsigelser på dette punktet. Kommunen er enig i at det på sikt er ønskelig med gang- og sykkelvei på strekningen, men ser det som lite aktuelt å pålegge tiltakshaver rekkefølgekrav om dette.