



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Lisbeth Friberg
Arkivsaksnr.: 16/1314

Arkiv: 142

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 11-15 vedtas kommuneplanens arealdel for 2015 – 2030 med planID 20171000.

Planforslaget består av planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, plankart, temakart og konsekvensutredning.

Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell fra 2005 opphører og inngår som en del av kommuneplanen når den vedtas.

Saken avgjøres av Kommunestyret

Vedlegg

- Planbeskrivelse
- Bestemmelser og retningslinjer
- Plankart
- Temakart (2 stk.)
- Konsekvensutredning

Andre vedlegg:

- Høringsuttalelser til kommuneplanens arealdel
- Gjennomgang av høringsuttalelser
- Protokoll fra meklingsmøtet med Fylkesmannen i Buskerud 19.10.17 (ettersendes)

SAMMENDRAG

Arbeidet med innspillene til kommuneplanens arealdel har pågått siden høsten 2015, og består av plankart, temakart, planbeskrivelse og bestemmelser og retningslinjer. Planen fastsetter framtidig arealbruk, den er juridisk bindende og den gjelder fra kommunestyrets vedtak av planen.

Kommuneplanens arealdel bygger på mål og strategier som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel og som vil ha betydning for den langsiktige arealdisponeringen. Dette gjelder for områdene befolkningsutvikling, næringsutvikling og verdiskaping, infrastruktur, sentrumsutvikling og folkehelse. Hovedgrepet i planen er å tilrettelegge for vekst og utvikling, og samtidig sikre

kommunens kvaliteter og særpreg som har betydning for innbyggere og besøkende. Samfunnsdelen ble vedtatt av kommunestyret 11.12.15.

Planforslaget omhandler i hovedsak nye utviklingsområder for bolig-, fritids- og næringsbebyggelse. Forslaget bygger i sin helhet opp under samfunnsdelens satsingsområder og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Det er i tillegg foretatt mindre omdisponeringer av arealbruken som følge av oppdatering av gjeldende plankart og tilpasninger ihht. dagens bruk av området. Plankart og bestemmelser er tilpasset ny planlov.

Arealdelen ble lagt ut på høring med høringsfrist 04.06.2017. Høringsinnspillene er behandlet og det er gjennomført mekling med Fylkesmannen i Buskerud om de åtte områder som det kom innsigelser til. Alle plandokumentene er oppdatert etter meklingsmøtet, som ble gjennomført 19.10.17.

I behandlingen skal det tas stilling til om planen skal gjelde for kommunens arealbruk, med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, ihht. plan- og bygningsloven § 11-15.

BAKGRUNN

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens arealdel bygger på kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av kommunestyret 11.12.15. Samfunnsdelen beskriver hvilke prioriteringer og langsiktige satsingsområder som kommunen ønsker å fokusere på.

Den overordnede målsettingen i samfunnsdelen er **å gjøre Sigdal til en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til**. Samfunnsdelen beskriver følgende seks fokusområder:

- Befolkningsutvikling
- Næringsutvikling og verdiskaping
- Infrastruktur
- Sentrumsutvikling
- Folkehelse

Områdene er forankret i kommunens Planstrategi for 2012-2016, vedtak i kommunestyret i sak 62/14 og i Planprogrammet fra 2013.

Hovedlinjene i utviklingsstrategien forholder seg videre til vedtak i formannskapet i sak 15/45. Der heter det at det skal legges til rette for en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot år 2030, og den framtidige boligutviklingen skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen. I tillegg åpner vedtaket for spredt boligbygging, bl.a. for å opprettholde dagens struktur i roer/grender og for å styrke bosettingen generelt i kommunen.

Når det gjelder utbygging og utvikling i fjellområdene skal dette vurderes i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplataet begynner. Eventuell infrastruktur over tregrense, behandles særskilt etter søknad.

Sammen med innspill fra innbyggerne, interessenter, grunneiere og andre, danner dette grunnlaget for planforslaget om en ny og langsiktig arealdisponering i Sigdal kommune.

Høring og offentlig ettersyn, behandling av høringsinnspillene og mekling med Fylkesmannen

Høring og offentlig ettersyn

Kommuneplanens arealdel ble etter vedtak i kommunestyret 22.03.17 i sak 17/15 sendt på høring og offentlig ettersyn, med høringsfrist 04.06.17. Det kom inn 25 høringsuttalelser, herav *en* innsigelse fra Buskerud fylkeskommune og *syv* fra Fylkesmannen i Buskerud. De øvrige høringsuttalelsene ble gitt i form av faglige råd, oppfordringer og generelle kommentarer fra både regionale myndigheter, interesseorganisasjoner og privatpersoner (se vedlegg).

Behandling av høringsinnspillene

Administrasjonen gjennomførte etter høringsfristen tre drøftingsmøter med myndighetene; ett med Fylkesmannen, ett med planavdelingen og ett med kulturmyndighetene i Buskerud fylkeskommune. Innsigelsene og de faglige rådene som ble gitt i høringsuttalelsene ble gjennomgått og utdypet. Det ble i tillegg gjennomført befarings til boligområdene B2- Mikkeltjenn Økogrend og til B19c i Prestfoss sentrum.

Formannskapet fattet 17.08.17 i sak 59/17 vedtak om høringsinnspillene, samt å gå til mekling på alle de åtte innsigelsene. Rådmannen ble gitt mandat til å representere kommunen i meklingsmøtet.

Mekling med Fylkesmannen i Buskerud

Det ble gjennomført befarings og mekling med Fylkesmannen i Buskerud 19.10.17. Foruten Fylkesmannen, deltok representanter fra Buskerud fylkeskommune, formannskapet og deler av administrasjonen i Sigdal. Det ble gjennomført befarings til områdene B2 - Mikkeltjenn Økogrend og til H20a - Område avsatt til fritidsbebyggelse ved Sandvatn-Jøsliseter (ref. konsekvensutredningen for henvisning til områdene). Meklingsmøtet førte til enighet om følgende (protokoll fra møte ettersendes):

Innsigelsen fra fylkeskommunen i Buskerud og resultat fra meklingsmøtet:

- *B19c. Området avsatt til boligformål nær Holmen kirke i Prestfoss sentrum.*
Området tas ut av kommuneplanen.

Innsigelsene fra Fylkesmannen i Buskerud og resultat fra meklingsmøtet:

- *B2. Mikkeltjenn Økogrend. Området avsatt til boligformål ved Evje gård.*

Området legges inn i kommuneplanen. Det stilles krav til reguleringsplan med beskrivelse av formålet (økogrend) og til at det utarbeides en ROS-analyse med tanke på formålet.

- *O1. Område avsatt til offentlige formål nær barneskolen i Prestfoss sentrum*
Området legges inn i kommuneplanen.
- *B11b. Område avsatt til boligformål på Nerstad*
Området legges inn i kommuneplanen.
- *N6b. Område avsatt til næringsformål på Nerstad*
Området tas ut av kommuneplanen.
- *H23a. Område avsatt til fritidsbebyggelse ved Skare – Hjemseterskog*
Området legges inn i kommuneplanen. Det stilles i tillegg et planfaglig krav om at føringer i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell hensyntas og at reguleringsplan ikke vedtas før regional plan er vedtatt (ref. protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17)
- *H20a. Område avsatt til fritidsbebyggelse ved Sandvatn-Jøsliseter*
Området legges inn i kommuneplanen. Det stilles i tillegg et planfaglig krav om at føringer i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell hensyntas og at reguleringsplan ikke vedtas før regional plan er vedtatt (ref. protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17)
- *II. Område avsatt til sykkelsti mellom Tempelseter og Haglebu*
Sykkelstien tas ut av kommuneplanen. Fylkesmannen gir anbefaling om at stien legges inn i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell.

I tillegg ble det enighet om å ta ut B17- Bråtaroa fra kommuneplanen. Dette bl.a. på bakgrunn av Fylkesmannens vurdering om at kommunen har lagt ut et stort antall arealer til boliger, med bl.a. henvisning til forventet befolkningsvekst i planperioden.

Plandokumentene er sist endret etter meklingsmøte med Fylkesmannen i Buskerud 19.10.17.

HOVEDINNHOLD I AREALDELEN

Planområde

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Sigdal kommune, bortsett fra følgende områder:

- Området avsatt til ny kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum
- Gjeldende kommunedelplanen for Norefjell Vest

Forslag til nytt plankart viser nåværende og framtidig (ny) arealdisponering, samt hensynssoner for det aktuelle høringsområdet. De to områdene som er nevnt over er farget hvitt. Her vil gjeldende kommuneplan for 2004-2020 gjelde for det nye området som er avsatt til ny delplan, og eksisterende delplan for Norefjell Vest vil fortsatt gjelde inntil videre. Delplanen for Norefjell Vest

vil opphøre og inngå som en del av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum når denne vedtas.

Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell fra 2005 opphører og inngår som en del av denne kommuneplanen når den vedtas.

Det er i tillegg til plankartet utarbeidet temakart for steinsprang, snø-, jord- og flomskred og for lysløyper, samt et eget kart som viser sammenhengen mellom kartet med steinsprang, snø-, jord- og flomskred og arealformål.

Boligbebyggelse

Sigdal kommune har i mange år hatt en svak nedgang i befolkningen (ca. 0,07 % pr. år siden år 2000) og prognosene fra SSB av befolkningsutviklingen (prognoser for middel nasjonal vekst) viser en nedgang i Sigdal på ca. 80 personer i perioden fra 2015 til 2030, dvs. en forventet nedgang på ca. 0,1 % pr. år.

Kommuneplanens samfunnsdel legger opp til at den framtidige arealdisponeringen til boligområder skal muliggjøre en årlig befolkningsvekst på 1,5 % i perioden 2015-2030. Dette innebærer et årlig behov for ca. 30 nye boenheter og et totalt arealbehov på ca. 870 daa i planperioden. Det er i nytt plankart lagt inn ca. 583 daa til nye boligarealer. Sammen med arealer avsatt i eksisterende plan, men der tiltak ikke er iverksatt, utgjør de totale arealene ca. 1 119 daa. Dette innebærer at arealbehovet i planperioden kan være dekket for å kunne imøtekomme ønsket befolkningsvekst. Det tas forbehold om utnyttelsesgraden av de enkelte områdene.

Det skal legges til rette for at nye og større utbyggingsområder skal ha en differensiert boligmasse, som bl.a. innebærer et større innslag av leiligheter og mindre enheter enn det som har vært tidligere. Den økte boligbyggingen vil først og fremst kunne komme i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal, og med gang- eller sykkelavstand til skole og barnehage. Kommuneplanens samfunnsdel åpner også for utbygging i tilknytning til roer og grender, bl.a. for å kunne opprettholde dagens boligstruktur. Nye boligarealer i disse områdene ligger i gang- eller sykkelavstand til nærmeste bussholdeplass.

Alle de nye boligområdene vurderes å ha en direkte positiv konsekvens for utvikling av tettstedene i kommunen. Båsheim ligger mellom Nedre Eggedal og Prestfoss. Området vil inngå som en del av konseptet «økogrend» i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Utvikling av dette området vurderes som en positiv tilvekst for kommunen.

Hensynet til jordvern har veid tungt, spesielt utenfor sentrumsnære områder. Det er i hovedsak ikke anbefalt nye boligområder der det er påvist arealkonflikt med høyproduktiv dyrket mark. Ca. 25 daa jordbruksarealer av høy og middels produktivitet er avsatt til boligformål. De berørte jordbruksarealene ligger i Prestfoss sentrum og sentralt på Nerstad.

Fritidsbebyggelse

Videreutvikling av fritidsbebyggelse og -områder ansees for å være en av de viktigste kildene til vekst og utvikling i kommunen. Det er i dag nærmere 5 000 hytter i kommunen og de fleste ligger i tilknytning til områdene Djupsjøen, Tempelseter, Skare/Sandvassetra, Vestbygda og Haglebu.

Det er totalt lagt inn ca. 3 625 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i forslag til ny arealplan. Disse er fordelt på områdene Vestbygda, Haglebu, avkjørsel Sandvasseterveien, samt noen få områder ved Skalland – Djupsjø og andre områder. Over halvparten av området er foreslått i områdene Vestbygda og avkjørsel Sandvasseterveien.

Det ligger fortsatt områder i gjeldende kommuneplan som er avsatt til fritidsbebyggelse, men der tiltak ikke er iverksatt. Omregnet utgjør dette ca. 4 000 daa. Til sammen med nye foreslåtte områder utgjør dette ca. 7 783 daa som kan realisere til fritidsbebyggelse i kommende planperiode. Med dagens utbyggingstakt på ca. 70 hytter pr. år og en gjennomsnitt arealbruk på ca. 3 daa på nye områder (inkl. infrastruktur) tilsvarer dette utviklingsmuligheter i ca. 40-50 år framover. Det tas forbehold om utnyttelsesgraden av de enkelte områdene.

Andre områder

Store deler av de sentrale delene av Haglebu nord for Haglebuvannet er lagt inn som sentrumsformål. Dette ansees for å være dekkende for den variasjon av aktiviteter området har i dag og for ønsket framtidig utvikling. Formålet omfatter også fritidsbebyggelse og campingplass med bl.a. utleiehytter.

Området nær barnehagen og –skolen i Prestfoss er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Dette for å kunne imøtekomme evt. utvidelse av disse eller andre tjenester i framtida.

Kommunen har i gjeldende kommuneplan svært få områder som er avsatt til fritids- og turistformål, og det har vært et ønske om å tilrettelegge for utleiehytter i områdene ved Haglebu. Det er avsatt ca. 38 daa til dette formålet i nytt plankart.

Det legges i planperioden opp til næringsområder enten som en utvidelse av eksisterende områder eller i umiddelbar nærhet til disse. Det legges inn totalt ca. 308,5 daa med nye næringsområders i forslaget til nytt planutkast. De største finner vi i Nedre Eggedal, i og i nærheten av Prestfoss sentrum.

Det er satt av et område på Nerstad til formålet idrettsanlegg. Dette for å kunne imøtekomme behovet for utvidelse av fritidsaktiviteter rundt skoleområdet på Nerstad.

Når det gjelder samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det satt av ca. 900 meter med framtidig gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Nerstad. Foreslåtte nye boligarealer i området forutsetter gang- og sykkelvei. I tillegg er hovedveier, adkomstveier og samleveier oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel.

PLANPROSESSEN

Arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært organisert som et prosjekt, med en prosjektgruppe på administrativt nivå og med formannskapet som planmyndighet og styringsgruppe.

Arbeidet har lagt vekt på samspill og utveksling av kunnskap og erfaringer underveis. Det har bl.a. vært gjennomført befaringer, både fra Fylkesmannen, administrasjonen og planutvalget, det har vært fellesmøter med kommunene Flå og Krødsherad i forbindelse med arealbruken og framtidige planer for Norefjellplataet og det har vært studietur til Hemsedal kommune for å innhente erfaringer fra en etablert turist- og alpindestinasjon. Planarbeidet ble i tidlig fase lagt fram for regionalt planforum i Buskerud for innspill og tilbakemeldinger.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel og konsekvensutredning av innspillene startet parallelt med sluttfasen av arbeidet med samfunnsdelen høsten 2015. Det kom inn ca. 70 innspill - de fleste var forslag til ny fritidsbebyggelse. Mange av innspillene inneholdt flere mindre forslag. Analysearbeidet er utført av fagpersoner i kommuneadministrasjonen, sammen med prosjektgruppa for planarbeidet.

Innspillene til ny arealdisponering ble vurdert i to omganger, før det ble sendt til planutvalget for videre vurdering. Det ble først foretatt en grovsiling av alle innspillene. Deretter ble det gjennomført en mer omfattende konsekvensutredning av de innspillene som ikke ble tatt ut etter første gjennomgang.

Alle innspillene er blitt vurdert og planutvalgets forslag til ny arealdisponering for hvert enkelt innspill framkommer i konsekvensutredningen (se vedlegg).

Forslag til nytt plankart er utarbeidet i tett samarbeid mellom administrasjonen i kommunen og Norkart As.

Kommunestyret gjorde 27.10.16 i sak 85/16 vedtak om en egen kommunedelplan for Tempelseter–Djupsjøen til Krødsherad grense samt Eggedal sentrum. I tillegg ble det tatt initiativ til å utarbeide en reisemålsanalyse for hele Norefjell i samarbeid med Krødsherad kommune. Reisemålsanalysen skulle danne grunnlag for arbeidet med kommunedelplanene for området.

På bakgrunn av vedtaket over ble alle innspill i området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum «løftet» ut av kommuneplanen for å behandles som egen kommunedelplan.

Informasjon

Det er blitt gitt informasjon om arbeidet med kommuneplanens arealdel på kommunens hjemmeside, åpne politiske møter (arbeidsmøter i planutvalget, møter i formannskapet og kommunestyret), møter i regi av grunneiere og hytteeierforeninger, gjennom lokalavisen og gjennom kommunens informasjonsskriv. I tillegg har forslagsstillere/grunneiere gitt orientering om enkeltinnspill på arbeidsmøter i planutvalget, noe som har bidratt til økt offentlig informasjon og dialog mellom interessegrupper.

SLUTTKOMMENTAR

Planforslaget til kommuneplanens arealdel er et resultat av et grundig arbeid basert på oppfølging av vedtak av kommuneplanens samfunnsdel og politiske vedtak fattet underveis. Det høye antallet innspill til nye arealformål gjør at det er nedlagt et omfattende arbeid med krav til vurderinger av mange ulike hensyn. Spesielt har hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og hensynet til jordvern stått sterkt i vurderingen av nye boligområder. Videre har hensynet til eksisterende sti- og løypetraséer, villreinens virkeområde og forholdet mellom bruk, holdbarhet og vern av områdene på fjellet stått sterkt i vurderingen av nye fritidsområder.

Et sentralt mål for planarbeidet har vært å utarbeide en arealdel som skal fungere som et verktøy for planadministrasjonen og gi forutsigbarhet for grunneiere/utviklere/innbyggere og andre for å sikre best mulige betingelser for gjennomføring av tiltak. Det er derfor gjort forsøk på å tilpasse både planbeskrivelsen og bestemmelser og retningslinjene til flere brukere, med vekt på et klart og entydig språk.

Det har videre vært en målsetting i planarbeidet å få til en god og konstruktiv prosess med regionale myndigheter, grunneiere, forslagsstillere og andre interessenter. Dette for å rydde unna evt. feil og mangler underveis i prosessen og for å unngå/redusere innsigelser og dermed utsettelse av planprosessen. Imidlertid har det vært et klart ønske om at den nye arealdelen skal bidra til å sette kommunen i stand til å oppnå den ønskede vekst og utvikling som er beskrevet bl.a. i samfunnsdelen.

Det er i konsekvensutredningen for enkelte områder gitt føringer og forutsetninger som skal hensyntas ved den videre detaljreguleringen av området. Dersom anbefalingene ivaretas, vurderes tiltakene i de aktuelle områdene å få liten eller ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Arealdelen legger ikke opp til detaljstyring i utnyttelsen av de nye utbyggingsområdene. Den legger derimot vekt på at detaljplanene tar hensyn til at bebyggelsen plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet, spesielt gjelder dette ny fritidsbebyggelse, og at landskapstrekkene og områdets byggeskikk blir ivaretatt. Kommunen ønsker med dette å åpne for initiativ og være en samarbeidspartner frem mot realisering av de arealinnspill som er foreslått tatt inn i planen.

Forslag til kommuneplanens arealdel legges med dette fram for kommunestyret for endelig vedtak, og vil med det være gjeldende for kommunens framtidige arealbruk.