



## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/686

### GNR 143 BNR 4,7 - REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDET GAMLESETER

---

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum

Arkiv: GNR 143/4,7

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

72/15 Hovedutvalget for næring og drift

12.11.2015

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-3 og 12-10 og legger reguleringsplan for Gamlesetra på gnr 143 bnr 4, 5, 7 med planid 2015004 ut til offentlig ettersyn med plankart har dato 3.9.2015 og bestemmelser dato 27.10.2015 på følgende vilkår:  
- det må utredes om det er fare for jord og flomskred før planen legges ut til offentlig ettersyn.

#### Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 12.11.2015 sak 72/15

##### Behandling:

Det ble fremmet en tilleggsetning i vedtaket om rekkefølgebestemmelse (fellesforslag); «Det legges inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser på at skiløypa/sykelsti skal opparbeides før byggetillatelse gis.»

Rådmannens forslag til vedtak samt tilleggsforslag, enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-3 og 12-10 og legger reguleringsplan for Gamlesetra på gnr 143 bnr 4, 5, 7 med planid 2015004 ut til offentlig ettersyn med plankart har dato 3.9.2015 og bestemmelser dato 27.10.2015 på følgende vilkår: - det må utredes om det er fare for jord og flomskred før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Det legges inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser på at skiløypa/sykelsti skal opparbeides før byggetillatelse gis.

#### Saken avgjøres av:

Hovedutvalg for næring og drift

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart 1:50.000
2. Kartutsnitt fra kommunedelplan for Norefjell Vest
3. Forslag til bestemmelser datert 27.10.2015
4. Forslag til plankart datert 3.9.2015
5. Planbeskrivelse av 27.10.2015
6. Utsnitt fra aktsomhetskart for jord- og flomskred

**Saksutredning****Konklusjon:**

**Forslag til reguleringsplan for Gamlesetra legges ut til offentlig ettersyn etter at faren for jord- og flomskred er avklart.**

**Bakgrunn:**

Grunneiere er Anders Ringereide Widding og Bjørg Guttormsen. Området ligger på Gamlesetra mellom Tempelseter og Djupsjøen.

Området ligger innenfor kommunedelplan for Norefjell Vest i LNF-2 område hvor fritidsbebyggelse er tillatt.

Planområdet omfatter selve Gamlesetra med setervoll og 4 eksisterende hytter. Det er foreslått 6 nye tomter innenfor planområdet.

Skiløypa går i dag gjennom planområdet og krysser bilveien som går inn til de innerste eksisterende hyttene.

**Vurdering:**

Dette området er ikke en del av gjeldende kommuneplan. Området ligger i sin helhet innenfor kommunedelplan for Norefjell Vest. Området S1 og S2 er avsatt til seterområde i kommunedelplanen. I bestemmelsen for seterområdet heter det at *«Innen seterområdet kan eksisterende bebyggelse istandsettes/gjenoppbygges. Bruksendring av eksisterende bygninger til hytte eller bruk av bygningene i forbindelse med kommersiell/servicerettet seterdrift med overnattingstilbud kan tillatele med basis i godkjent reguleringsplan.»*

Området merket med LNF-2 har bestemmelse som følger *«I LNF-2 området tillates etablert fire nye fritidsboliger med hjemmel i forutgående bebyggelsesplan. Vannforsyning, avløp og adkomst må kunne løses i henhold til gjeldende regelverk.»*

To av fritidsboligene er godkjent tidligere med plassering (se planbeskrivelse) og 4 er nye som det i følge bestemmelsene for kommunedelplanen er greit å legge inn da de ligger i LNF-2.

Deler av planområdet er skogbevokst, men rundt Gamlesetra og Gamlesetervannet er det åpent terreng. Det er foreslått 6 nye tomter innenfor planen. De er lagt der det er skogvokst og i nærheten av eksisterende hytter og i god avstand til seter og setervoll. Plasseringen av tomtene er bra og det er et beskjedent antall tomter som ikke vil ødelegge setermiljøet.



Området rundt setra er avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er egne bestemmelser for denne hensynssonen som er foreslått av Buskerud Fylkeskommune. Setermiljøet er derfor godt ivaretatt. Det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner i planområdet.

Det er foreslått å legge om skiløypa slik at den går rundt hytteområdet, og slik at den ikke krysser veien. Det vil fortsatt være en internløype som ligger ned mot Gamlesetervannet. Det er en fordel å slippe kryssing av skiløype og vei, selv om dette ikke er en veldig skummel kryssing. Administrasjonen ser det derfor som positivt å legge om skiløypa. For de som vil rusle rundt Gamlesetervannet, vil det fortsatt gå en internløype der. Det legges også opp til at det kan anlegges sykkelsti i løypetraseen der hovedskiløypa går. Det vil åpne opp for at det kan bygges sykkelsti sammenhengende mellom Tempelseter og grensa til Krødsherad. Noe som antagelig vil føre til at flere bruker hyttene sine i sommerhalvåret og mer fysisk aktivitet blant folk.

Omlegginga av skiløype er diskutert i møte med Horgen og Økland hos Fylkesmannen og ble godt mottatt av dem.

Miljødirektoratets Naturbase viser ingen treff av spesielle artsforekomster. Planforslaget vil derfor ikke komme i konflikt med registrerte naturtyper. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor å være tilfredsstillt.

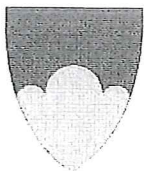
Det er i følge skrednett ikke registrert snøskredfare innenfor området. Det er derimot et område i nordøst som er innenfor aktsomhetsområdet for jord og flomskred. Saken er diskutert med tidligere ansatt i NGI (Norges geotekniske institutt) som mener at det er lite sannsynlig at det er en reell fare her og at det i tilfelle antagelig kan igangsettes sikringstiltak. Dette må utredes nærmere og være avklart før planen sendes på høring.

Utnyttelse og byggehøyder er vurdert ut i fra tomtenes beliggenhet og topografi. Det er viktig at det blir bygd hytter som passer til tomte, slik at en unngår mye terrengbearbeiding. Tillatt utnyttelse er forskjellig på tomtene. Størrelsen og høyden på største tilleggsbygg og byggeområdet er endret etter innspill fra administrasjonen.

Dersom hyttene skal ha innlagt vann, må de tilkobles Tempelseter Vann og Avløp.

Adkomst til planområdet er fra Eggedalskrysset på fv 287. Dette krysset er utbedret. Inn i planområdet er det eksisterende vei, så det er kun stikkveier til tomtene som vil bli nye.

Det dreier seg om en liten reguleringsplan med en beskjeden utbygging. Dialogen mellom planlegger og administrasjonen har vært god og langvarig. Planen har vært diskutert med Fylkesmannen i Buskerud flere ganger og senest på våren 2015. Skiløypa var først foreslått å legges lenger mot nordøst, noe Fylkesmannen ikke så positivt på. I møtet på våren 2015 kom det fram at de var positive til å legge om skiløypa dersom den ble lagt slik reguleringskartet nå viser. De er og positive til at den kan brukes til sykkelsti.



Administrasjonen anbefaler å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn når jord- og flomskredfaren er avklart.

Kopi til: Bjørg Guttormsen, 3359 Eggedal  
Anders Ringereide Widding, 3359 Eggedal  
Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg