



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/2951

### GNR 145 BNR 2 REGULERINGSPLAN SLEGGEBERGA HYTTEFELT

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 145/2
<b>Saknr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
66/18	Hovedutvalget for næring og drift	27.09.2018
66/18	Kommunestyret	25.10.2018

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Sleggerberga hyttefelt på Gnr 145 Bnr 2 med planID 2016006, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 10.09.2018. Gjeldende reguleringsplan for samme område med planID 2002008 vedtatt 27.06.2002 oppheves.

#### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 27.09.2018 sak 66/18**

##### **Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

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

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Sleggerberga hyttefelt på Gnr 145 Bnr 2 med planID 2016006, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 10.09.2018. Gjeldende reguleringsplan for samme område med planID 2002008 vedtatt 27.06.2002 oppheves.

#### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.10.2018 sak 66/18**

##### **Behandling:**

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

#### **Kommunestyrets vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan Sleggerberga hyttefelt på Gnr 145 Bnr 2 med planID 2016006, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 10.09.2018. Gjeldende reguleringsplan for samme område med planID 2002008 vedtatt 27.06.2002 oppheves.

#### **Saken avgjøres av**

Hovedutvalg for næring og drift  
Kommunestyret

## Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 10.09.18
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 11.09.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 03.04.18
- Vedlegg 5 – Samlet saksframstilling ND-33/18
- Vedlegg 6 - Uttalelse fra Eivor og Peter Hirth
- Vedlegg 7 – Uttalelse fra Øyvind Haugnes
- Vedlegg 8 – Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
- Vedlegg 9 – Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud
- Vedlegg 10 – Uttalelse fra NVE
- Vedlegg 11 – Uttalelse fra Anne-Karin Wethe
- Vedlegg 12 – Uttalelse fra Toril Hauge Thoresen
- Vedlegg 13 – Uttalelse fra Inge Nagelhus
- Vedlegg 14 – Uttalelse fra Gerd og Leif Roar Hagen
- Vedlegg 15 – Uttalelse fra Mattilsynet
- Vedlegg 16 – Uttalelse fra Buskerud Fylkeskommune
- Vedlegg 17 – Uttalelse fra Jan Roar Fjeldheim

## Saksutredning

### Konklusjon

**Det er gjort noen små endringer etter offentlig ettersyn og høring. Det er ingen innsigelser til planen. Planen virker å være bra og har tatt for seg de temaene som det er påkrevd og naturlig å ta med. Administrasjonen anbefaler å godkjenne planen.**

### Bakgrunn

Grunneier i området er Ingar Bergan. Planforslaget er utarbeidet av Knut Baklid i Baklid Arealplan og Eiendomsrådgivning. Arealplankart er utarbeidet av Plan og ressurs. Området ligger i lia mellom Eggedal sentrum og Tempelseter med avkjøring vestover fra Tempelseterveien rett etter bommen. Planområdet omfatter store deler av eksisterende reguleringsplan Sleggeberga med planID 2002008. Omrisset av eksisterende reguleringsplan er litt større og går over nabogrensa i vest. Ny plan følger eiendomsgrensa, og eksisterende plan er foreslått opphevet. Formålet med ny plan er å legge til rette for fortetting med hyttetomter i et tidligere etablert hyttefelt, og å regulere inn veg til eksisterende hytter.

### Vurdering

Planen har vært på offentlig ettersyn og høring i perioden 07.05.18 til 26.06.18. Det kom totalt inn 12 innspill. Innspillene er som følger;

### Eivor og Peter Hirth

De har hytte innenfor planområdet og lurer på om de må koble seg på Tempelseter vann og avløp selv om de ikke har innlagt vann. De har i dag elektrisk toalett.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vi har svart dem at nye hytter innenfor planområdet Sleggeberga må regne med å kobles til TVA. Det samme gjelder dersom de eksisterende hyttene skal legge inn vann. Sigdal kommune ønsker at hyttene skal ha høy standard, men pr. dags dato er det ikke pålegg om at eksisterende hytter som ikke har innlagt vann, må kobles til TVA.

#### **Øyvind Haugnes**

Han skriver at det for han og hans familie er flere negative konsekvenser med fortetting i området. Han skjønner at grunneier ønsker fortetting, men ber om en viss moderasjon og justering av planen. Det er primært tomt N11 han ikke ønsker. Han mener at et hyttefelt ikke bør være så tettbebyggt som et boligfelt.

Hytte sørøst for deres (F24) ble oppført etter noen år med motstand fra dem og annen nabo. Motstanden dreide seg om at hytta kom nær dem til tross for at festekontraktens bestemmelser sier at det skulle være 50 meter mellom hyttene. Daværende grunneier sto den gangen fast på at deres hytte var feilplassert når den ble bygd i 1968. F5 skulle angivelig vært plassert noen meter nedover i terrenget. Det er for han da enda mer urimelig hvis tomt N11 blir realisert. Det er ca ti meter til uthus på F24. De har forsonet seg med at den er der, men finner det uakseptabelt å få en hytte til nedenfor seg. De blir da stengt inne, og den gode følelsen av utsikt og frihet vil bli sterkt redusert. Ut i fra plassering av tomt N11 kan det bli 15 meter eller mindre i avstand mellom hyttene. Det kan bygges hytte på inntil 150 kvm inklusiv uthus, og en mønehøyde på 5,8 meter. Det vil bli et stort byggverk sammelignet med deres hytte på 45 kvm. Han kommenterer at barn og unges interesser vil bli dårlig ivaretatt ved fortettingen. Det blir mindre plass til aking, skileik og utforskning av natur. Han skriver at det ikke er planlagt vei fram til deres hytte, og at de ikke trenger det fordi de har kort vei fra parkeringsplassen. Veier til hyttene vil bli betydelige naturinngrep som vil få negative konsekvenser for vegetasjon og naturen omkring hyttene.

De kan tenke seg å legge inn strøm og vann på lang sikt, men dersom N11 blir realisert vil de vurdere å selge hytta.

#### *Administrasjonens kommentar*

For Sigdal kommune sin del er det ønske om fortetting av hytteområder framfor å ta i bruk nye områder. Da kan eksisterende veier og VA-anlegg benyttes av flere. Det er også ønske at flest mulig skal få mulighet til vei fram til hytta fordi hyttene da som regel blir mere brukt.

I 1968 hadde ikke kommunen noe med oppmåling av tomter å gjøre. Det som skrives om 50 meters avstand i festekontrakten er privatrettslig. Noe av utsikten på F5 vil antagelig bli borte ved bygging på N11, men det er skrånende terreng her og hytte på N11 vil bli liggende lavere i terrenget enn F5. Det er fortsatt mye grøntareal mellom tomtene som kan benyttes til lek for unger. Inne på tomtene vil det også være tilgjengelig areal for lek da de fleste tomtene er på ca 1 mål og det kan bygges totalt 150 kvm BYA på hver tomt.

Parkeringsplassen nordøst for F5 er justert i plankartet til slik den er bygd i dag. Det vil ikke bli behov for å utvide parkeringsplassen når flere får vei fram til hytta si og kan parkere på tomte.

#### **Direktoratet for mineralforvaltning**

De kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og de har dermed ingen merknader til planen.

#### **Fylkesmannen i Buskerud**

De vil bemerke at forslaget til fortetting i noen grad utfordrer hensynet til landskap, natur og grønnstruktur, og at arbeidet med fyllinger og skjæringer vil være omfattende og krevende. De skriver også at kartleggingen av terrenget ikke fremgår av det oversendte materialet, og at de anbefaler å kartlegge terrenget med tverrprofiler som grunnlag for tomters og veganleggets

arrondering for å oppfylle kravene i § 2.2 i bestemmelsene. Planforslaget anses å være et omfattende inngrep i eksisterende bebyggelse- og grønnstruktur. De ber om at planan gjennomgås for å se om det er realiserbart og slik at en unngår dispensasjonssøknader for å kunne gjennomføre de enkelte byggetiltak i henhold til reguleringsbestemmelsene.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vi har diskutert problemstillingen med grunneier, og vært her på befaring. Det stemmer at det er et skrånende terreng i området, og noen steder bratt. Byggene er plassert slik at de har tatt hensyn til terrenget, og det er veldig lite skjæringer og fyllinger i området i dag. Grunneier er opptatt av å gjøre så små inngrep som mulig, og gjør det meste av jobben selv. Vann og avløpsledninger er også lagt fint i terrenget. Der nye tomter er foreslått er det de fleste steder hyller som det er naturlig å legge hyttene på. Mye av vegsystemet er allerede bygget og ligger bra tilpasset terrenget. Det er laget bestemmelser med tanke på hvor store skjæringer og fyllinger som tillates, og disse skal følges ved behandling av byggetillatelse. Det er laget reguleringsbestemmelser som krever at det velges hytte som passer til terrenget med maksimal bredde på hyttene ut i fra hvor bratt det er. Sigdal kommune krever at det ved søknad om å bygge hytte ligger med profiler som viser hvordan hytta ligger i terrenget, og følger opp dette dersom det ikke er i henhold til reguleringsbestemmelsene.

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat**

De kommer med en generell uttalelse, og skriver at de kun gir bistand i saker hvor det kommer tydelig fram i oversendelsesbrevet at det er ønske om bistand.

#### *Administrasjonens kommentar*

Som det framgår av saken ved vetak om å legge planen ut til offentlig ettersyn, er det ikke rasfare innefor området i følge NVE sitt skredkart. Det er et område mot Bergsbekken som ligger innenfor aktsomhetsområdet for jord og flomskred, men i dette området er det ikke avsatt noe til byggeområde. Det er derfor ikke bedt om bistand fra NVE i saken.

#### **Anne-Karin Wethe**

Hun skriver at veien som går forbi deres hytte markert som 1 i dag fører til to hytter av eldre dato som brukes i liten grad. Hun er kritisk til at denne vegen skal føre videre til tre nye hytter da den er av en sånn kvalitet og utforming at den ikke bør benyttes i noe større grad enn den gjør i dag. Veien er bratt, smal, uten grøft og veiskulder og uoversiktlig. En må ha fart for å komme opp vinterstid, og det er vanskelig å møte noen her. Veien følger ikke kravene til tilkomstvei i reguleringsbestemmelsene. Hun foreslår å utbedre veien.

Hun ber også om at det legges inn en skiløype sørøst for reguleringsområdet.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vegen forbi hytta deres er regulert bredere enn slik den er bygget. Dvs at det er mulig å utvide vegen ut i fra foreslått reguleringsplan dersom det er behov og ønske om det. Det må i tilfelle avklares med den som eier terrenget.

Skiløypa som er foreslått ligger utenfor reguleringsområdet, og kan derfor ikke tegnes inn. Det er ikke reguleringsplan der, men i kommuneplanen er området avsatt til LNF (landbruk, natur og friluftsområde). Kommunen er positiv til mere skiløyper. En skuterløype kan kjøres opp her uten at det framgår i reguleringsplanen.

#### **Toril Hauge Thoresen**

Hun skriver at det beste for miljøet er å begrense hyttebyggingen til et minimum både fortetting og etablering av nye byggefelt, og å søke å bevare naturen mest mulig intakt. Hun mener at miljøhensynet som etterstrebes ved å fortette ikke er reelt siden det også tas i bruk nye områder til hyttebygging. Hun mener at utviklingen som nå foregår er respektløst overfor de hytteeierne som

har vært der i tiår, at fortettingen er for stor og en forringelse av hyttelivet de har hatt i 50 år. De ønsker at skog- og fjellfølelsen beholdes også innad i hyttefeltet, at kommende generasjoner skal ha muligheten til å oppleve stillheten og roen naturen byr på, og mener at grunneier må ha ansvar for «gamle» hytteeiere i området.

Hun skriver at flere har kommet med kommentar til varsel om oppstart, og at de skriver at det er vanskelig å ta stilling til da man ikke vet hvorledes reguleringsplanen blir utformet. Hun har ikke mottatt varsel om oppstart fra planlegger. Hun kommenterer videre at i grunneiers svarbrev til Buskerud fylkeskommune har han skrevet at området er reelt tett utbygget. De vil at som et minimum tomt N10 og N11 utgår, eventuelt også N12. De ønsker også at de store, gamle furutrærne i nedkant av deres hytte og mest mulig av vegetasjonen bevarer, og at området ikke vil bære preg av snauhogst.

Hun skriver at deres grenser er usikre, at de ikke ønsker veg til N11 inn på sin eiendom og at grensa til N11 ligger inntil deres eiendom i reguleringskartet. De negative konsekvensene ved for stor fortetting kan overskride det positive ved at gamle hytter får vei.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vi er enige i at det for miljøet er best å ikke bygge hytter, men det er bedre å fortette framfor å ta i bruk nye områder. Desto mer fortetting som skjer, desto færre nye områder tas i bruk. For Sigdal kommune er hyttebygging et viktig satsingsområde, og næringsgrunnlag for mange. Det er derfor et ønske å fortette hytteområder. En reguleringsplan er gjeldende til den blir opphevet eller det blir vedtatt en ny for samme område. Fortetting i eksisterende områder er ikke alltid populært for de som har hytte fra før, men det kan også føre med seg goder som at det blir mulig å legge inn vann, og at det kan bygges vei fram til hytta. At grunneier har ansvaret for «gamle» hytteeiere er privatrettslig. Vi har tro på at dette hyttefeltet fortsatt vil ha skog- og fjellfølelse også etter fortettingen. I området er det bevart mye vegetasjon, og det er absolutt ikke snauhugget. Grunneier er opptatt av å bevare mest mulig vegetasjon. Deres tomt er veldig stor, og innenfor den vil det i hvert fall ikke hogges pga nye tomter.

Varsel om oppstart er tidlig i reguleringsprosessen, og da er ikke alt på plass enda med tanke på hvor nye tomter skal ligge etc. Det er allikevel meningen at en skal kunne komme med merknader som en mener planlegger bør ta hensyn til. Navnet deres står på lista over de kommunen ga beskjed om at skulle varsles. De har i alle fall fått varsel om offentlig ettersyn og merknaden er vurdert her.

Tomtene N10, N11 og N12 er beholdt i planen. Administrasjonen mener at det ikke blir spesielt tett, og at tomtene er egnet til hyttebygging med de bestemmelsene som følger planen.

De oransje områdene i planen er byggeområder, og en fradeling av tomt må ikke følge dette.

Byggingen må imidlertid holdes innenfor de oransje områdene.

Når tomtene rundt dem skal fradeles vil de få innkalling slik at de kan bli med. Når vegen til N11 skal bygges vil de også få nabovarsel og kan komme med merknader.

#### **Inge Nagelhus (MerEffekt AS)**

De protesterer på at reguleringsplanen legger opp til en omfattende bymessig fortetting. Det er positivt at eksisterende hytter får adkomstvei, og forståelig at det blir en viss fortetting. Men de mener at forslaget innebærer en tilnærmet doubling av antall hytter i planområdet, og det vil gi en vesentlig forringelse av områdets kvaliteter.

De protesterer konkret på at parkeringsplass ved F5 utvides, og mener at det ikke er behov for utvidelse. Videre protesterer de på hytte N20 som vil gi nært innsyn til det uteområdet på deres eiendom som benyttes mest. Slik hytteområdet er bygget ut i dag er det god plass mellom hyttene, og området er godt egnet for rekreasjon. Det er en god del tomter som ikke er bebygd i gjeldende reguleringsplan. Med disse tomtene og 19 nye tomter blir det omtrent en fordobling av hytter i området.

#### *Administrasjonens kommentar*

Det er ikke meningen at parkeringsplassen ved F5 skal utvides. Kartet er derfor endret slik at parkeringsplassen følger dagens opparbeidede parkeringsplass. Tomt N20 ligger nærmere vegen enn deres tomt og hytta vil måtte legges innenfor det oransje området. Noe innsyn vil det antagelig bli, men det er en fordel med tanke på det, at hytta ikke kommer parallellt med deres hytte, men nærmere vegen. Når det gjelder fortetting i området vises til tidligere kommentarer i saken. Vår opptelling i eiendomsregisteret viser at det er bygd eller påbegynt 7 hytter mer enn det som oppgis i merknaden. Forskjellen på området nå og når det er ferdig utbygd etter denne planen, blir derfor ikke så stor som de påstår. Vi har forstått det slik at mange i området ønsket seg veg. Grunneier har derfor regulert området nå før alle eksisterende tomter er bebygd.

### **Gerd og Leif Roar Hagen**

De mener at det er uheldig og betenkelig at det legges opp til så stor fortetting, og at det nærmer seg rekkehusbebyggelse. Det er ikke ønsket av dagens hytteeiere. Kommunen bør være bevisst på at dette er fritidsbebyggelse og ikke tettbebyggelse i en by. Dersom dette skal godkjennes må veien utbedres, det bygges flere møteplasser langs vegen, strømtilførselen forbedres og kapasiteten på renovasjon økes.

#### *Administrasjonens kommentar*

Se tidligere i saken når det gjelder fortetting. MidtKraft har ansvaret for strøm i området, og de jobber med å øke kapasiteten. Renovasjonsordningen må tilpasses etterspørselen og behovet. Det tømmes oftere i ferier og høysesonger enn ellers.

### **Mattilsynet**

De skriver at det er positivt at reguleringsbestemmelsene er presise slik at alle hytter med innlagt vann og avløp skal kobles til fellesløsning for vann og avløp, her TVA. De skriver videre at de ønsker å få VA-plan for området til uttalelse før endelig plan sluttbehandles. De minner om at utvidelse og endring av vannforsyning skal registreres hos Mattilsynet før byggestart.

#### *Administrasjonens kommentar*

Det er ikke snakk om nye hovedledninger inn i området, kun stikkledninger til hver hytte. En del av eksisterende hytter er koblet til TVA, så hovedledningene er lagt fra før. Kart over dette ble sendt Mattilsynet, og de svarte da at de ikke trenger ny VA-plan på høring.

### **Buskerud fylkeskommune**

De er fornøyd med at de fire kullgropene i området er båndlagt med hensynssone H730. Det vil si at de er båndlagt og vernet etter bestemmelsene i kulturminneloven. De skriver at bestemmelsene til hensynssonen ikke er i tråd med den bestemmelsen som normalt blir brukt i båndleggingssoner, og de ber om at dette blir rettet opp.

#### *Administrasjonens kommentar*

Bestemmelsene til hensynssone H730 er rettet slik de ønsker.

### **Jan Roar Fjeldheim**

De får ny hyttetomt på begge sider av sin hytte. Det er spesielt den mot sørøst som berører dem mest. Dersom disse tomtene blir liggende i planen blir det ikke friareal mellom dem. Det er tegnet inn adkomstvei forbi dem til N14 og videre sørover. Dersom vegen skal utvides slik den er regulert vil den komme veldig nær deres hytte, og på denne siden har de planlagt å bygge på bad og soverom. Grunneier har sagt at stikkveien til N14 mfl er tenkt at skal ta av fra Sleggebergveien lenger unna hytta deres. De ønsker at dette blir rettet i kartet.

Ellers mener de at det er lagt opp til for stor fortetting, og ønsker at det skal være avstand mellom tomtegrensene.

### *Administrasjonens kommentar*

Adkomstveien som var tegnet inn bak deres hytte er endret i kartet til slik grunneier har ment at den skal gå. Det blir egen avkjøring fra Sleggebergveien og ikke forbi deres hytte. Når det gjelder fortetting er dette kommentert tidligere i saken. Grunneier er opptatt av å ha litt areal mellom hyttene som han eier for å lettere få fram f.eks vann og avløpsledninger uten å gå over hyttetomtene. Det er grøntareal mellom mange av tomtene. Rundt dem er byggeområdene inntil hverandre, men når det skal fradeles kan grensene gå med litt avstand imellom.

### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

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. Området består av blandingsskog som gran, bjørk og annen lauvskog med noe mellomliggende fjell i dagen. Området består stort sett av uproduktiv skog og myrområder.

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.

Det er ikke kommet fram andre opplysninger fra andre i kommunen eller andre som tilsier at området har spesielle kvaliteter i forhold til naturmangfoldloven. Vi anser derfor at kunnskapsgrunnlaget for å konkludere at det ikke finnes vernede eller bevaringsverdige arter i området som oppfylt jf. naturmangfoldloven §§ 8 -12.

Det er ingen fare for flom, steinsprang eller snøskred innenfor planområdet. Det er en del av Bergsbekken som ligger helt vest i planområdet som ligger i aktsomhetsområde for jord og flomskred. I dette området er det ikke foreslått byggeområder. Det ligger innenfor byggegrense mot bekken.

Hytteområdet vil bli tettere med flere hytter enn det er i dag etter at alle nye tomter er bebygd. Administrasjonen mener allikevel, at det ikke vil bli for tett. Det er skrånende terreng og naturlige hyller å legge hyttene på. Området fremstår i dag med naturlig terreng og med hytter med naturtomter. Det er foretatt befaringer av planelegger og grunneier ved plassering av tomtene og av administrasjonen. Reguleringsbestemmelsene er strenge med tanke på hvordan hyttene skal være. De skal tilpasses terrenget. Det er ulike bestemmelser ut i fra hvor bratt det er på tomtene.