



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum
Arkivsaksnr.: 16/1087

Arkiv: GNR 143/4,7,549

Saken behandles av

Hovedutvalget for næring og drift
Kommunestyret

Saken avgjøres av

Kommunestyret

GNR 143 BNR 4, 7 REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDET GAMLESETER

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Gamlesetra med gnr 143 bnr 4, 7 og 549 med planid 2015004, med tilhørende bestemmelser datert 24.09.18 og plankart datert 24.09.18.

Vedtaket forutsetter at;

-Eksisterende skiløype i retning Haugheimseter opprettholdes fram til tilfredsstillende ny skiløype er etablert.

-Rådmannen gis fullmakt til å skrive utbyggingsavtale med grunneierne for å løse rekkefølgekrav i bestemmelsenes § 4.9 med følgende hovedpunkter:

1. Finansiering og utføring av markpreparering av skiløypetrase fram til Gamlesetervollen fra begge kanter, slik at løypa kan kjøres på lite snø.
2. Finansiering og bygging av sykkelsti over gbnr 143/4, 7 og 549 og med tidsfrist maksimalt 3 år etter at reguleringsplan for hytteområde Gamlesetra er vedtatt.
3. Sykkelstien skal bygges med en bredde og kurvatur som gjør det mulig å vedlikeholde den med traktorutstyr, og slik at det kan kjøres skiløype der med lite snø. Hvis det blir vedtatt egen standard for sykkelstier i Sigdal før byggesøknaden fremmes, skal denne standarden følges.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Utsnitt fra kommunedelplan for Norefjell Vest
- Plankart med illustrasjon som viser sykkelsti og skiløype utenfor planområdet datert 24.09.18
- Bestemmelser datert 24.09.18
- Planbeskrivelse av 11.01.2017
- Brev fra NVE hvor de trekker innsigelsen
- Vedtak KS 57/17 (29.06.2017)

- Vedtak ND 69/17 (31.08.2017), FS 63/17 (07.09.2017) og KS 64/17 (21.09.2017)
- Vedtak ND 87/17 (16.11.2017)
- Vedtak FS 89/17 (30.11.2017)
- Vedtak FS 18/54 (06.09.18)
- Notat juridisk avklaring

Saksutredning

Konklusjon

Det var innsigelse fra NVE, men den er trukket, og ingen innsigelser til planen fra andre offentlige instanser, men merknader fra naboer. Det er gjort endringer for å komme naboene i møte. Planen har vært til behandling i flere politiske runder. Det er plasseringen og finansieringen av skiløype og sykkelsti som har vært temaet nå i slutten av prosessen. Det siste forslaget er at skiløypa ligger over setervollen slik den kjøres i dag, og at sykkelstien legges rundt setervollen mot sør/vest. Administrasjonen mener at forslaget gir en akseptabel løsning som sikrer at sykkelstien blir bygget innenfor en viss tidsramme, og at skiløypa kan kjøres på lite snø.

Bakgrunn

Grunneiere er Anders Ringereide Widding og Jostein Guttormsen. Området ligger ved Gamlesetervannet mellom Tempelseter og Djupsjøen. Området ligger ikke innenfor gjeldende kommuneplan, men i sin helhet innenfor kommunedelplan for Norefjell Vest i området S1 og S2 som er avsatt til seterområde i kommunedelplanen og LNF-2. 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 tillates med basis i godkjent reguleringsplan.»*

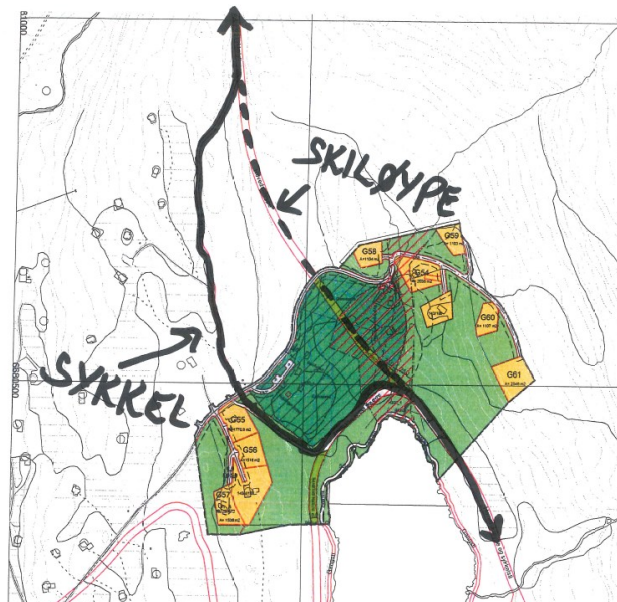
Området merket med LNF-2 har bestemmelse som følger *«I LNF-2 området tillates etablert fire nye fritidsboliger med hjemmel i forutgående bebyggelsesplan. Vannforsyning, avløp og adkomst må kunne løses i henhold til gjeldende regelverk.»*

Planområdet omfatter selve Gamlesetra med setervoll og 4 eksisterende hytter. Det er foreslått 6 nye tomter innenfor planområdet. 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. De foreslåtte tomtene 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 i den opprinnelige registreringen, men i forbindelse med registreringen i naboplanen og for trase for strømkabel, ble det funnet et jernvinneanlegg som ligger innenfor planområdet på tomt G57. Det er lagt inn et rekkefølgekrav i planen om at det skal foretas arkeologisk utgraving før tiltak kan godkjennes på tomt G57 og vei til denne. Siden forrige gang saken var oppe i kommunestyret, har planen vært ute på nytt offentlig ettersyn og høring. Det foreslås at hovedskiløypa mellom Tempelseter og Djupsjøen skal gå over setervollen slik som før, mens sykkelstien er foreslått lagt rundt setervollen mot sør-vest. Dette forslaget ble lagt fram i forrige

kommunestyremøte og vedtatt lagt ut på nytt offentlig ettersyn og høring av hovedutvalget for næring og drift i møtet 27/9-18.



Vurdering

Forholdene rundt trasevalg for skiløype og sykkelsti ved Gamlesetra har vært gjenstand for mange og lange diskusjoner. Administrasjonen mener at løsningen som nå legges fram totalt sett gir en god løsning for både skiløype og sykkelsti, og sikrer bygging av sykkelsti over eiendommen innenfor en gitt tidsfrist. Slik rekkefølgekravet er å forstå, så ligger det et krav om å opparbeide sykkelsti fra Ådalsjuvet til grense mot Anders Flågan Strand. Følgende forhold mener vi taler for at den omtalte løsningen bør velges:

- Utbyggingsavtalen gir grunnlag for at sykkelstien over hele eiendommen bygges innenfor en kort tidsperiode.
- Setervollen bevares intakt som grunnlag for framtidig naturbasert reiseliv.
- Skiløypa over setervollen bevares i dagens attraktive trase, og markpreparering fra begge kanter inn mot setervollen sikrer at skiløypa kan kjøres på lite snø.

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. Naturdatabasen er sjekket og det er ikke registreringer som viser at viktige arter eller naturtyper blir påvirket.

Administrasjonen har diskutert med planlegger og grunneier etter offentlig ettersyn for å gå gjennom merknadene og justere plankartet og bestemmelsene spesielt med tanke på flomskredfare og kulturminnet som ble oppdaget på tomt G57.

Reguleringsplan for Gamlesetra har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 12.01.2016 til 25.02.2016. Det kom inn 9 merknader. Endring av skiløype har vært et vesentlig element i denne reguleringsplanen. Og mange av merknadene går på å legge om skiløypa. Det har vært en ny høring til naboer i og rundt planområdet og offentlige instanser som en vurderte ville ha interesse i saken, i mai 2018 og på nytt med to ulike forslag i september 2018.

I siste offentlige ettersyn ble flere varslet enn tidligere fordi det legges opp til å bruke en stikkvei som en del av sykkeltraseen. 5 av brukerne av denne vegen har kommet med merknad til endringen.

Merknadene til første høring er som følger;

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til saken.

Mattilsynet

De mener at kravet til trygt og leveringssikkert drikkevann er ivaretatt ved at alle nye fritidsboliger i planområdet skal kobles til Tempelseter vann og avløp og forventer at en godkjent VA-plan vil kreve at alle nye fritidsboliger kobles til felles avløpsanlegg.

Statens vegvesen

De skriver at adkomst til planområdet er via Eggedalskrysset fra fv 287 til kommunal veg. De har ingen merknader til saken.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE hadde innsigelse til planen ved offentlig ettersyn fordi de mente sikkerheten mot skred ikke var tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Deler av planområdet ligger innenfor området avmerket med aktsomhetsområde for jord og flomskred i NVE sitt skrednett. I slike tilfeller må den reelle skredfaren vurderes nærmere før planer for bygging vedtas. De har trukket innsigelsen sin etter at rapporten for flomskred ble laget, og det ble presisert fra Bakkehøi i NGI hva som måtte til av tiltak. De har etterlyst et kart som viser faresonen slik terrenget er i dag, uten sikring. Og skriver videre at det er faresonen slik terrenget fremstår uten sikring som skal være grunnlag for en hensynssone.

Administrasjonens vurdering;

Planlegger har fått utredet en flomskredvurdering innenfor området av Norges geotekniske institutt (NGI) ved Bakkehøi. I tillegg har det kommet presiseringer i e-poster. Det er lagt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at det skal lages sikringsvoll mot bekken før det kan gjøres tiltak innenfor hensynssonen. Etter at skredvurderingen er gjennomført og innsigelsen er trukket føler administrasjonen seg trygg på at sikkerheten er ivaretatt.

Buskerud Fylkeskommune

De har tidligere gjennomført arkeologiske registreringer av planområdet og det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner. De ser det som positivt at området rundt Gamlesetra er avsatt med hensynssone og ber om at teksten « Terrenginngrep for veier og lignende skal utføres på en skånsom måte, og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Veiskjæringer skal så lang som mulig unngås» tas med i bestemmelsene.

Ellers har de ingen merknad til saken.

Buskerud fylkeskommune har fått saken på nytt offentlig ettersyn. De skriver at de i forbindelse med registrering langs en planlagt strømtrase mellom Ulkebekk og Nedre Sjusjøåsen og i forbindelse med registrering på Sjummo hyttefelt fant jernvinneanlegg. Dette jernvinneanlegget ligger der tomt G57 er plassert i plankartet. Det er søkt Riksantikvaren om frigivelse av dette kulturminnet, og riksantikvaren har gitt dispensasjon slik at kulturminnet kan frigis. Plankartet er endret og det er laget bestemmelsesområde #1 over kulturminnet. Riksantikvaren har laget bestemmelser til området som er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder høring på endring av sykkelsti over setervollen, svarer de at de ikke har noen merknad til endringen der sykkelsti er lokalisert til sørsiden av setervollen, i utkanten av området avsatt til

hensynssone c) bevaring av kulturmiljø. Dette vil føre til mindre slitasje og terrenginngrep på setervollen, og setervollen kan benyttes i sin helhet til beite i sommerhalvåret.

Fylkesmannen i Buskerud

De anbefaler at kommunen reduserer tillatt BYA på tomtene av hensyn til eksisterende landskapsverdier, videre forutsetter de at fare for jord og flomskred utredes. De ber kommunen legge inn myrområdet i kartet og forutsetter at tomt G57 og adkomstveien ikke påvirker myrområdet. Videre ber de kommunen vurdere tomt G60 og G61 da de vil kunne endre landskapsbildet opp mot Norefjell. De ser det som svært positivt at skiløypa blir lagt utenom bebyggelse og veiene i området, og mener at dette vil medføre en bedre og mer helhetlig turopplevelse for brukere av løypenettet.

Fylkesmannen har fått saken på nytt offentlig ettersyn. De skriver at de vil ikke gå i mot endringen, men ber kommunen være bevisst på at skiløpere må krysse adkomstveien til hyttene i Gamleseter-planen dersom løypa legges slik den kjøres i dag.

Fylkesmannen har fått brev om ny høring på sykkelsti der skiløypa går i dag over setervollen, og rundt setervollen. Fylkesmannen støtter administrasjonen i sin vurdering om at sykkelstien legges utenfor setervollen.

Administrasjonens vurdering;

Utnyttelse og byggehøyder er vurdert ut i fra tomtenes beliggenhet og topografi. Plassering av tomtene er også vurdert ut i fra topologi. Det er stigning bak tomtene, og det vil derfor ikke bli silhuettvirkning av dem. Det er viktig at det blir bygd hytter som passer til tomta, slik at en unngår mye terrengbearbeiding.

Tillatt utnyttelse er forskjellig på tomtene. Størrelsen og høyden på største tilleggsbygg er endret etter innspill fra administrasjonen underveis i planprosessen, og administrasjonen mener at det er greit slik det er lagt inn i kart og bestemmelser nå. Se vurdering under NVE sitt innspill. Myrområdene er lagt inn i kartet, og det viser at tomt G57 og vei ikke ligger i myr.

Når det gjelder skiløypa er en klar over at skiløype over setervollen fører til at en får kryssing av vei. Det er en kryssing hvor de som kommer fra Gamlesetervannet har oppoverbakke, og derfor ikke kommer i stor fart. Motsatt vei er det ikke veldig bratt ned mot løypa, så det er oversiktlig og greit å stoppe. Det er brattere etter at en har passert veien. Det er et begrenset antall hytter som denne vegen fører til. Det er derfor liten trafikk på vegen. Med ny plan kan det bygges totalt 6 hytter hvor en vil måtte krysse skiløype for å kjøre til hytta.

Styret i Gamleseter Vel ved Sverre Erling Nilsen

De lurer på hvordan tilgangen til fjellet blir via dagens tursti når hyttene er på plass.

Administrasjonens vurdering;

Tilgangen til fjellet er ment å være på samme måte som i dag. Stien som går vest for bekken er ment å kunne brukes som nå. Ingen foreslåtte hyttetomter berører eksisterende sti opp mot fjellet.

Anne Lill Gade og Kari Ellen Gade

De skriver at eksisterende sti og skiløypa ikke er tegnet inn i kartet til forslag til reguleringsplan og at det ikke fremgår hvordan eksisterende skiløypa fra hyttene skal komme inn på den omlagte hovedskiløypa mellom Tempelseter og Djupsjøen.

Administrasjonens vurdering;

Den eksisterende stien går fra Gamlesetra og oppover på vest-sida av bekken. Det legges ikke opp til noe hyttebygging som vil ødelegge for dagens sti. Området er avsatt til friluftsmål, og er forenelig med å ha sti der. Hovedskiløypa er nå foreslått slik den kjøres i dag over setervollen. Det er lagt inn et krav om at dagens skiløype mot Haugheimseter skal kjøres fram til tilfredsstillende annen løype er etablert.

Morten Lysheim

Han har hytte på Haugheimseter og skriver at kartet ikke viser hvordan skiløypa er koblet sammen med hovedskiløypa mellom Tempelseter og Norefjellstua. Han mener at eget formål skiløype i den traseen hvor dagens skiløype går, er eneste måten å sikre denne løypa på for framtiden.

Administrasjonens vurdering;

Dagens løype rett forbi eksisterende hytte (G55) er foreslått endret slik at den legges rundt kollen for å få den litt lenger unna eksisterende hytter. En slipper da en kryssing av vei.

Det er lagt inn et krav om at dagens skiløype skal kjøres fram til tilfredsstillende annen løype er etablert. Hovedskiløypa går i dag gjennom planområdet. Den er etter ny høring foreslått å ligge slik den kjøres i dag. I formannskapet 30.11.2017 ble det vedtatt å utsette saken, og at den ses i forbindelse med ny sti- og løypeplan for området for å få en helhetlig infrastruktur.

Parallelt med planprosessen har det i vinter blitt jobbet med sti- og løypeplan i området. Kommunen har engasjert ekspertise til å gå igjennom løypenetten for å se på om det bør gjøres endringer og hvilke endringer som eventuelt bør gjøres. Han har også sett på traseer hvor det var ønske om å gjøre endringer, som her på Gamlesetra. Hans råd til kommunen er å ikke legge om skiløypa bl.a. fordi den vil bli bratt og kreve store terrenginngrep. Administrasjonen valgte derfor å sende på høring til naboer og offentlige instanser med interesse, en løsning med å la skiløypa gå over vollen slik den ligger i dag. Sykkelsti ble først foreslått oppe i lia, og så rundt setervollen. Det er forslaget rundt setervollen som nå foreslås.

Det siste forslaget til trase for sykkelsti tar i bruk en stikkvei som del av traseen. De som benytter denne veien for å komme til hyttene sine, har ikke fått varsel om planen tidligere siden de ikke er innenfor planområdet eller nær planområdet. Siden det nå er foreslått å bruke denne veien som en del av sykkelstien, har disse hytteeierne fått saken på offentlig ettersyn selv om de ikke er innenfor planområdet. 5 av disse hytteeierne har kommet med en felles merknad.

Jan Erik Dahler, Egil Aass, Rolf Thorstensen, Stein Aukner og Odd Einar Mortensen

De skriver at de drifter og vedlikeholder denne veien. De mener at ny trase vil få negative konsekvenser for naturen og området. Med skiløype og sykkelsti på forskjellige steder, vil det gi to inngrep, begge i myrområder. Det bør tas hensyn til myrer som er en viktig klimafaktor, og de spiller en vesentlig rolle i det globale kretsløpet. De skriver videre at myrer er rasteplass for fugler, levested for mange planter og dyr, demper flom, renses vann og lagrer karbon. De foreslår at sykkelstien går rundt setervollen slik som det foreslås, men at den tar inn Gamleseterveien i stedet for inn stikkveien deres (Haugheimåsen) til den kommer inn på skiløypa, og at den så kobles på skiløypa videre mot Tempelseter.

De vil få mer forstyrrelse og trafikk enn i dag. Det vil unngås dersom en bruker Gamleseterveien. Skiløypa er ofte veldig isete. Ved å anlegge skiløype og sykkelsti i samme trase vil en slå to fluer i en smekk.

Administrasjonens vurdering;

Avtalen hytteeierne har med grunneiere angående veien er å anse som privatrettslig. Om vegen får utvida bruk og eventuelt mer behov for vedlikehold, må dette avtales og avklares med grunneiere.

Sykkelstien er ikke tenkt å gå tvers over myra, men i kanten på myra slik at inngrepet ikke blir så voldsomt, og slik at myra fortsatt har sin funksjon. Det er viktig å bevare myrene, spesielt med tanke på deres evne til å holde på vann ved store nedbørsmengder slik at en begrenser faren for flom. Det viktigste å avklare i

denne planen er hvor sykkelstien skal gå innenfor planområdet, og at en ikke sperrer for framtida. Sykkelstien i det området som det har kommet merknad til, er ikke innenfor planområdet. Det er laget en illustrasjon som viser hvor sykkelstien er tenkt bygget, og hvor det er avsatt trase til sykkelsti. I tillegg er det avsatt trase for skiløype. Det er alternativer for framtida begge steder. Det er skissert slik nå, men om det skulle bli aktuelt å bruke skiløypa senere så er muligheten der. Det vil bli mer sykkeltrafikk i nærheten av hyttene som benytter denne stikkveien, men ingen av hyttene ligger veldig nær ny trase. Den hytta som ligger nærmest vil kunne få lettere tilgang til hytta siden den ikke har vei helt fram i dag.

I møtet i hovedutvalget 30.08.18 ble det vedtatt å utrede om området skal avkloakkeres mot Djupsjøen. Det er et rekkefølgekrav i planen om VA-plan. Administrasjonen foreslår derfor at spørsmålet om området skal avkloakkeres mot Djupsjøen utredes i VA-planen.

§ 4.8 er som følger i forslag til bestemmelser:

VA-ANLEGG – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for nye tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som skal knyttes til disse anleggene.

Det foreslås tillegg i bestemmelsene § 4.8 som følger:

VA-planen skal også avklare om området skal tilknyttes DVA eller TVA.

Dette er lagt inn i bestemmelsene.

I tillegg ble det vedtatt å utrede retningslinjer for hvordan sykkelstien skal se ut, det være seg bredde, stigning og kantsone, utredes.

Retningslinjer for hvordan sykkelstien skal bygges bør være like som for resten av sykkelstien mellom Tempelseter og Djupsjøen. Det foreslås derfor et nytt punkt som tillegg i vedtaket under «Rådmannen gis fullmakt til å skrive utbyggingsavtale med grunneierne med følgende hovedpunkter»:

- Sykkelstien skal bygges med en bredde og kurvatur som gjør det mulig å vedlikeholde den med traktorutstyr, og slik at det kan kjøres skiløype der med lite snø. Hvis det blir vedtatt egen standard for sykkelstier i Sigdal før byggesøknaden fremmes, skal denne standarden følges.