



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/4293

Gnr 167 bnr 72 med flere Reguleringsplan for Haglebutunet

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 167/72
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
3/21	Hovedutvalget for næring og drift	18.02.2021
27/21	Kommunestyret	25.03.2021

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebutunet med planID 2018007, med tilhørende bestemmelser datert 07.02.21, plankart datert 05.02.21 og planbeskrivelse datert 05.02.21.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 18.02.2021 sak 3/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebutunet med planID 2018007, med tilhørende bestemmelser datert 07.02.21, plankart datert 05.02.21 og planbeskrivelse datert 05.02.21.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.03.2021 sak 27/21

Behandling:

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

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebutunet med planID 2018007, med tilhørende bestemmelser datert 07.02.21, plankart datert 05.02.21 og planbeskrivelse datert 05.02.21.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000

Vedlegg 2 – Plankart datert 05.02.21

- Vedlegg 3 – Bestemmelser datert 07.02.21
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 05.02.21
- Vedlegg 5 – Støyvurderinger
- Vedlegg 6 – Trafikkanalyse
- Vedlegg 7 – Flomfarevurderinger
- Vedlegg 8 – Illustrasjonsplan datert 09.10.20
- Vedlegg 9 – Terrengsnitt
- Vedlegg 10 – Frivillig utbyggingsavtale
- Vedlegg 11 – Vedtak om offentlig ettersyn D-ND 20/212
- Vedlegg 12 – Referat fra møte mellom Viken Fylkeskommune og Stener Sørensen AS 02.02.21

Saksutredning

Konklusjon

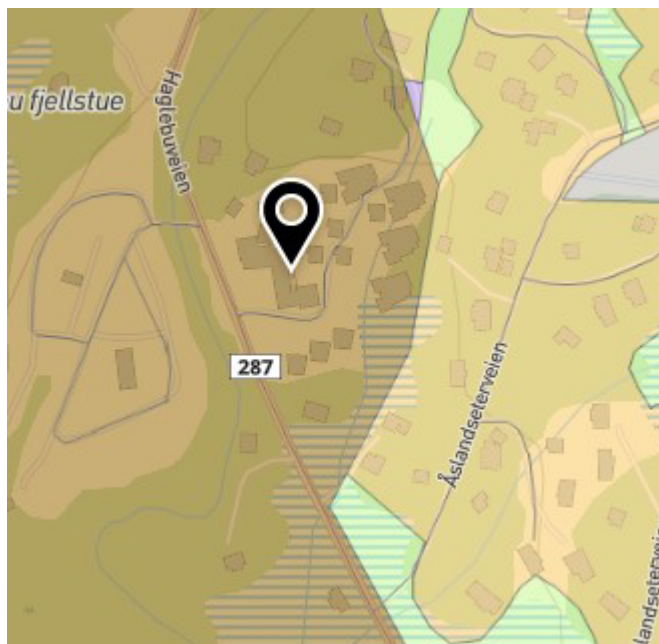
Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det er gjort noen små endringer i bestemmelser og plankart for å imøtekomme noen av merknadene. Det har vært en ekstra runde med Viken Fylkeskommune angående hvilke krav som må innfris for endringer mot Fv287 før planen kan vedtas. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger. Det er signert frivillig utbyggingsavtale.

Bakgrunn

Grunneier er Morten Olsen AS og Hans Kristian Medalen. Tiltakshaver er HegMo AS ved Egil Vilhelmshaugen. Planforslaget er utarbeidet av AD Arkitekter AS ved Terje Tollefsen. Planområdet ligger på Haglebu. Haglebu Fjellstue og området med nye leilighetsbygg bak fjellstua omfattes av planen.

Formålet med planen er å regulere planområdet i tråd med kommuneplanen og tilrettelegge for utnyttelse og utviklingsmuligheter med fortetting av hytter/fritidsleiligheter for salg og utleie, næringsvirksomhet i form av fjellstue og ta vare på og utvikle løypetraseer og stisystem. Det er ønske om å tilrettelegge for ca. 30 boenheter i tillegg til påbygg på Haglebu fjellstue med en 2. etasje med ca. 10 utleierom.

Den største delen av området er avsatt til sentrumsformål og resten til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I bestemmelsene til sentrumsformål i kommuneplan står det at en skal etablere møteplasser som innbyr til felles leik og opphold innenfor sentrumsformål. Innenfor fritidsbebyggelse skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 mål og det er kun tillatt med en boenhet pr tomt, evt. en seksjonert fritidsbolig.



Det mørke brune er sentrumsformål og det lyse brune/oransje er fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Det er en gjeldende reguleringsplan for området, Medalen, med planID 2005005.



Den største delen av planområdet for Haglebutunet er regulert med formål turistbedrift/utleiehytter (blått) og noe som fritidsbebyggelse (gult) i gjeldende reguleringsplan for området (Medalen).

Ny plan vil altså erstatte deler av reguleringsplan Medalen. Området grenser i vest til Fv. 287. Mot nord, øst og sør grenser det til regulerte fritidsboliger. Det har de siste to årene blitt bygget 4 bygg med 4 leiligheter i hver innenfor området. Det er tenkt at videre utbygging skal fortsette i samme stil, men ikke alle i samme størrelse.

Området ligger ca. 815 moh. En stor del av planområdet er forholdsvis flatt, men området stiger mot øst. Planområdet er nesten 24 dekar stort, samsvarer med kommuneplanens arealdisponeringer, og er ikke i konflikt med statlige og regionale planer og retningslinjer. Planen omfattes derfor ikke av krav om planprogram og konsekvensutredning.

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanen i november 2018 med frist for innspill 07.12.18. Forslagstiller har mottatt 13 innspill til planen. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen.

Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring 24.06.2020 av administrasjonen. Dette var delegert og avklart pga pandemi-situasjonen. Offentlig ettersyn og høring foregikk i perioden 30.06.20 til 03.09.20. Det kom inn totalt 13 merknader, 5 fra offentlige instanser og 8 fra private.

Vurdering

Direktoratet for mineralforvaltning

De kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. De har derfor ikke merknader til planen.

Haglebu vann og avløpsselskap (HAGAS)

De skriver at det i forslag til reguleringsbestemmelser er referert til krav om levering av vann i størrelsesorden 20 og 50 l/s. De regner med at det dreier seg om brannvann, og sier at det kan by på problemer med eksisterende ledningsnett i området. Dette må utredes nærmere. Noen av de nye foreslåtte enhetene vil også komme i konflikt med dagens ledningsnett, og det vil si at deler av ledningsnettet må legges om. Utbygging på Haglebu er avhengig av kapasitet ved både renseanlegg og vannverk. Hagas er ikke nevnt i reguleringsbestemmelsene. Det bør inn i bestemmelsene at avtaler må være på plass før utbygging starter.

Forslagstillers kommentar

De skriver at kravet om levering av vannmengde tas opp med Hagas og Sigdal kommune, og at det er lagt inn i rekkefølgekrav før søknad om tiltak. Videre skriver de at ledningsnettet er hensyntatt, og at det er lagt i veien. Dette er gjort i samarbeid med tiltakshaver Morten Olsen og Frode i Hagas. Når det gjelder utbygging på Haglebu generelt, at Hagas ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsene og at det må inn i bestemmelsene at avtaler må være på plass før utbygging starter, så skriver de at dette tas opp med Sigdal kommune.

Administrasjonens kommentar

Det har blitt mer fokus på brannvann også i hyttefelt de senere årene, og det er spesielt viktig der det bygges tett og med mange enheter som her. Vi er kjent med at Hagas har bistand fra Asplan Viak for å se på leveranse av drikkevann med tanke på kapasitet.

Det er lagt inn i bestemmelsene at VA-plan med løsning for spillvann, overvann og vannforsyning skal være på plass og godkjent før det kan gis rammetillatelse og/eller byggetillatelse. En bør ikke legge inn et spesielt vannverk og renseanlegg i reguleringsbestemmelser i tilfelle det skjer endringer i et område, men slik situasjonen er nå vil dette området måtte kobles til Hagas. Hvilken løsning det blir for brannvann og annet vann er del av VA-planen som skal godkjennes.

Omlegging av ledningsnett må komme inn som en del av VA-planen dersom det ikke er i orden. Det er rekkefølgekrav om at tilfredsstillende vannforsyning skal være sikret fram til eiendomsgrense før det gis rammetillatelse eller byggetillatelse.

Ad arkitekter

De skriver at de oppfatter vedtaket som meget positive vurderinger av planforslaget. Det eneste de reagerer på er at det i vedtaket er lagt inn teksten;

Vedtaket forutsetter at;

*- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at «Det **skal** legges til rette for framtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning» jfr. pkt. 8.2 i bestemmelser til kommuneplanen.» (Vår utheving).*

Pkt. 8.2 i bestemmelser til kommuneplanen sier:

"8.2 Energi og oppvarming (PBL § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

De skriver videre at i tidligere søknader om bygging på området har de søkt dispensasjon for energibruk og ventilasjon og fått det. De har også forhandlet fram alternative trafoplasseringer med Midtkraft. De lurer på hva som ligger i forutsetningene for denne bestemmelsen, og om andre områder i nærheten har fått samme krav. De lurer videre på om når det er aktuelt at fjernvarme kan leveres, hvem som leverer det, hvor det leveres, og hvor omfattende tiltakshavers tilrettelegging skal være.

De foreslår at det heller legges inn deler av retningslinjene (pkt 8.2) fra kommuneplanen i bestemmelsene. Da vil både de og kommunen stå friere til å vurdere mulighetene for å finne den mest fornuftige og økonomiske energireducerende løsningen som finnes på tidspunktet for søknaden/utførelsen. De viser også til at TEK17 har omfattende energikrav; *Det skal legges vekt på energireducerende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes.*

Administrasjonens kommentar

Andre planer med høy utnyttelse på Haglebu har samme teksten i bestemmelsene. Dette er hentet fra bestemmelsene i kommuneplanen.

Det står at det skal legges til rette for vannbåren varme **eller** annen bærekraftig energiløsning. Vi mener nok at dette er ganske fleksibelt, og at en vil kunne vurdere hva som er muligheten på det tidspunktet det skal søkes og bygges. En kan for eksempel tenke seg at det legges vannbåren varme hvor vannet varmes opp med elektrisitet fram til det kan kobles mot fjernvarmeanlegg eller annen bærekraftig energiløsning. Så vidt vi vet er det ikke noe fjernvarmeanlegg under planlegging i området nå. Det er ikke tenkt å være et krav som hindrer utbygging, men mer en oppfølging av TEK17. Dette handler om at elektrisiteten også bør kunne brukes til andre formål, og at en derfor prøver å finne andre energikilder der det er mulig. Det er flere områder med høy utnyttelse i nærheten og det ligger derfor godt til rette for å kunne få til en bærekraftig energiløsning.

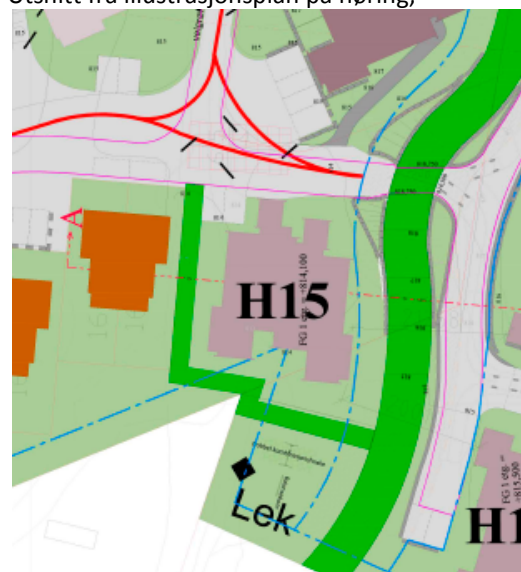
Bjørn Tore Holthe

Han eier Gnr 167/585 som er avmerket med rødt i kartet under til venstre. Han mener deres hytte er den som blir mest berørt av ny plan, og at denne fortettingen blir vel stor i forhold til de reglene som gjelder i dagens plan. Han mener at bygning på BS4 fortsatt vil bli dominerende om den plasseres 8 meter fra deres hytte siden den kan være 8,3 meter høy og ønsker at den trekkes lenger unna dem og bygges lavere.

Utsnitt fra reguleringskart;



Utsnitt fra illustrasjonsplan på høring;



Det viktigste innspillet deres går på å sikre adkomst og parkering til sin hytte. Han viser til at det i reguleringsbestemmelsene står i punkt 3.4.1 e «*Tinglyst erklæring som viser atkomstrett til eksisterende hytter som får ny avkjørsel fra Fv287 samt nye hytter over eiendommen GBNR 167/72*». Han mener det også gjelder deres hytte og at det er bra, men han kan ikke se at dette er fullt ut hensyntatt i forslag til reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er selvsagt av stor betydning for dem at det er et premiss for planen at de har rett til adkomst (og brøyting) til egen hytte/leilighet, og at den ikke blir skadelidende av endringen i reguleringsplan.

Når de kjøpte hytta visste de at deres tomt ikke ble skilt fra så langt fra hytteveggen, men ble forsikret fra grunneier at det ikke ville ha betydning da det aldri ville bli aktuelt med andre tiltak på deres side av bekken. De skulle derfor ha fri adkomst til hytta med god mulighet for brøyting og parkering for to biler. De har inngang til hytta midt på østveggen rett mot BS4. Det er viktig for dem at flytting av bekken ikke gjøres på en slik måte at det hindrer adkomst til deres leilighet.

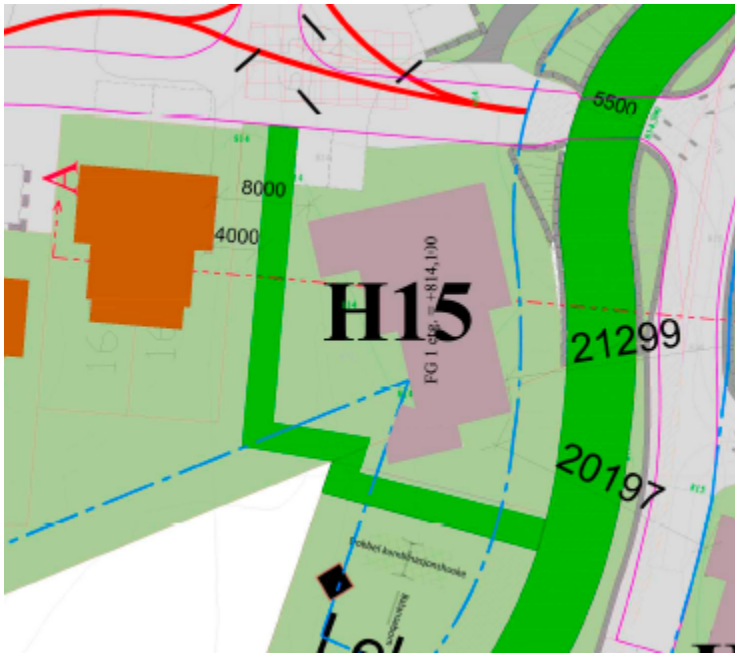
Siden det som oftest kommer mye snø på Haglebu og hyttetaket har stort areal og bratt helling kan ikke biler parkeres og adkomst brøytes helt inntil hytteveggen. Det må erfaringsmessig være 1,5 meter klaring inn til hytteveggen pga snø som raser ned. Det betyr at adkomsten til hytta må være minst 4 meter bred. De foreslår at grensen justeres slik at de eier 4 meter fra hytteveggen og ikke 2 som i dag. Da vil de ha mulighet til å parkere begge bilene på egen tomt. Eventuelt at det tinglyses en rettighet til parkering og adkomst.

De mener at sti/turløype/skiløype som er regulert inn mellom deres hytte og BS4 må flyttes inn på BS4 slik at den ikke hindrer brøytet adkomst til deres leilighet. Eller at gangveien flyttes til østsiden av BS4.

De er grunnleggende positive til en videre utbygging her, har et godt forhold til Haglebu fjellstue og ønsker nye naboer velkommen.

Forslagstillers kommentar

De foreslår å endre bestemmelsene slik at det kan bygges med maksimal mønehøyde 7,0 meter innenfor BS4, og de har endret illustrasjonsplanen slik at bygget også endres og inneholder nå 2 leiligheter i stedet for 4. Hytte H15 planlegges i 1,5 etasjer og ikke i 2 etasjer og med en avstand på 8 meter fra deres hytte. Uteoppholdsareal og terrasse er lagt lengst mulig vekk fra dem. Turstien er flyttet vekk fra Holtes hytte slik de ønsker med en avstand på 4 meter. Det er lagt inn to p-plasser i fellesområdet på illustrasjonsplanen til deres bruk.



Administrasjonens kommentar

Det er gjort endringer i plankartet ved at stien er trukket lenger unna deres hytte slik de ber om. Bestemmelsene på området der H15 ligger er også endret slik at det nå kan bygges lavere. Illustrasjonsplanen viser nå to leiligheter i stedet for 4 på området, og det er sikret parkering og adkomst til Holthe sin hytte. Administrasjonen mener at endringene vil være positive for Holthe, og at dette er en god løsning. Forslaget om grensejustering sees på som privatrettslig og ikke noe kommunen blander seg bort i. Bekken blir en del av utomhusplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

De skriver at Skred AS har kartlagt at det er fare for at elva Flenta kan nå inn i planområdet både ved 20-års flom og ved 200-års flom med klimapåslag. De skriver videre at det flomutsatte området er avmerka i plankartet med hensynssone og tilknyttet bestemmelser som ivaretar at ny bebyggelse i området bygges over nivået for en slik flomhendelse. De skriver også at det er viktig at flomforebyggende tiltak i området ikke reduserer flomarealet, slik at flomfaren øker et annet sted. De skriver at i rapporten fra Skred AS er bekken fra nordøst vurdert. Denne er delvis lukket pr. i dag og vil fortsatt være delvis lukket og delvis åpen gjennom området, men i en litt annen trase enn tidligere. Bekkeinntak og lukninger er sårbare punkt. Skred AS påpeker at det må legges lavpunkt over de lukkede strekningene, slik at det blir en åpen flomvei gjennom området dersom bekkeinntaket ikke fungerer.

NVE mener at denne flomveien må reguleres inn i planen enten som et kombinert formål med veien eller som en hensynssone. Ved intense nedbørsmengder vil dette være et svært viktig forebyggende tiltak.

Forslagstillers kommentar

De tar dette til etterretning og vil ta opp endring i plankartet med kommunen.

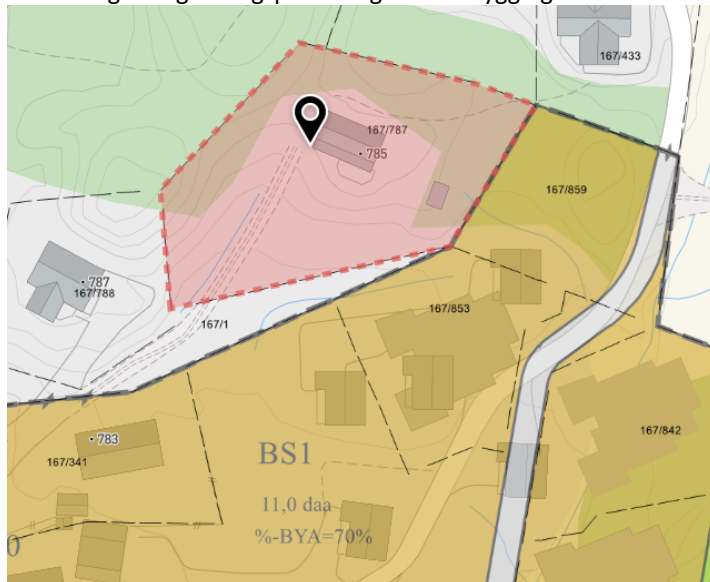
Administrasjonens kommentar

Det er lagt inn hensynssone langs veien gjennom området og bestemmelsene er endret med tanke på kravet om å legge lavpunkt over de lukkede strekningene.

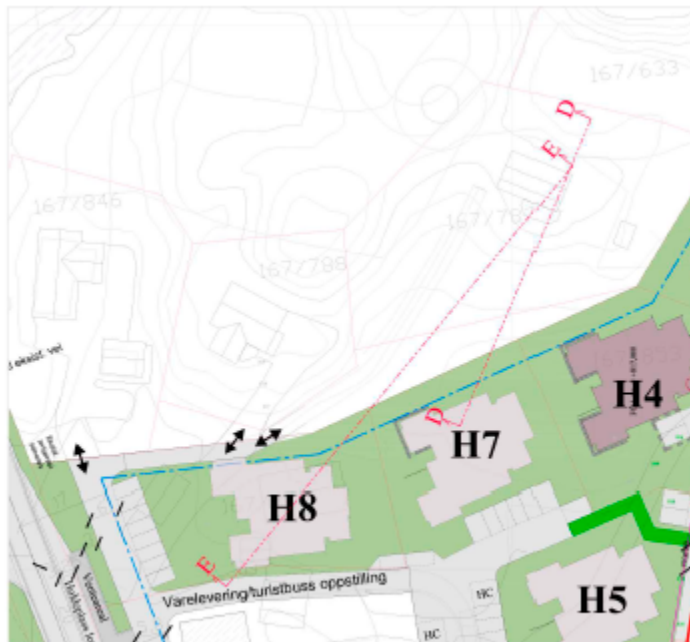
Gerd Enli og Frode Næstby

De har hytte på Gnr 167/787 (eiendom er merket med rødt i kart under) som ligger nær utbygging på Haglebutunet. De ser at H4 har blitt høyt så hvis H7 og H8 blir bygget mister de all utsikt. H7 og H8 kommer også veldig nær deres hytte. De ønsker at byggene reduseres til 1 etasje + loft dersom de skal bygges.

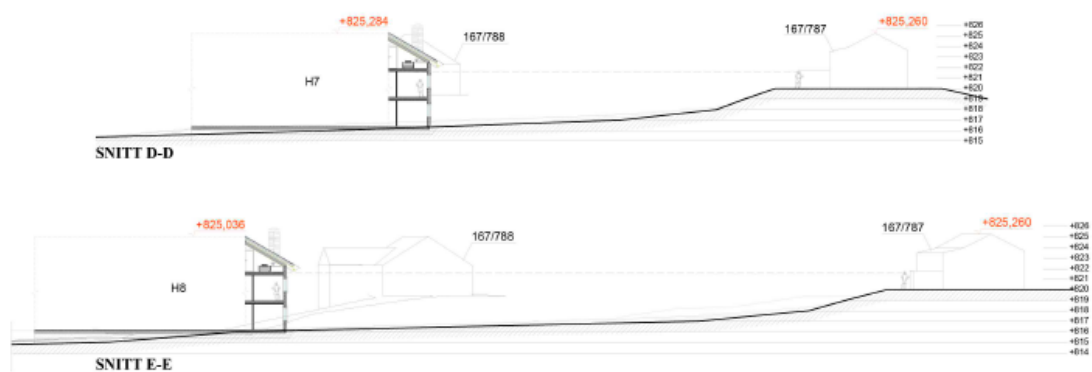
Fra forslag til reguleringsplan der gult er utbyggingsområde:

**Forslagstillers kommentar**

De skriver at Gnr 167/787 ligger med god avstand til H7 og H8. De har laget snitt som viser situasjonen med høydekoter. De skriver at Gnr 167/787 ligger mer enn 36 meter unna H7 og mer enn 60 meter unna H8. Gulvet på deres hytte ligger ca. på kote 820,0 og gulv i 1. etasje på H7 og H8 ligger på ca. 816,2 moh. Det vil si 3,8 meter lavere enn Gnr 167/787. Mønet på Gnr 167/787 ligger på kote 825,26. H7 og H8 ligger med mønehøyde på henholdsvis 825,28 og 825,04. Altså omtrent like høyt som Gnr 167/787. De skriver videre at øyehøyde/horizontal sikhøyde fra terrassen på Gnr 167/787 vil treffe H7 og H8 like under takrenna ved planlagt bygg i 2,5 etasjer (se prikket linje på snitt under DD og EE).



Oversiktskart 1:500(A1) / 1:1000 (A3)



Terrengsnitt 1:500(A1) / 1:1000 (A3)

De viser også til svar under merknad fra Sameiene på Haglebutunet når det gjelder kommunens fortetting i området. Gnr 167/787 vil kunne miste noe av utsikten til fjellene i sørvest bak Fjellstua. Hytte H7 og H8 vil ikke danne noen sammenhengende vegg mot Gnr 167/787. De vurderer derfor at H7 og H8 bør kunne oppføres i 2,5 etasjer.

Administrasjonens kommentar

Det er som forslagstiller skriver ganske god avstand mellom deres hytte og foreslått bygg H7 og H8. Siden dette området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen må en forvente at det bygges med høy utnyttelse her. I og med at avstanden mellom bygga er såpass stor tror vi nok at solforholdene vil endre seg lite største delen av året da det ikke kommer bygg vest for dem.

Marion Kristoffersen og Jan Furuseth

Hun skriver at det pr i dag ikke er målt opp arealet for leilighetene H1 til H4 og at det er viktig å gjøre før videre utbygging. Hun mener at det totale arealet som tilhører deres tomt må måles opp og tilrettelegges, også parkeringsplass. Hun skriver videre at opparbeidet parkeringsplass for H3 ikke er i

Forslagstillers kommentar

De skriver at lekeplassen er planlagt å være ca. 300 kvm stor og at tiltakshaver nylig har etablert en helt ny trafo på Haglebutunet på vestsiden av Fv. 287. De har også avtalt med Midtkraft å sette av 2 alternative areal for eventuell ny trafo innenfor reguleringsplanområdet. Den totale effektvurderingen av planen kommer senere. Når det gjelder fjerning av eksisterende utleiehytter er planen å fjerne utleiehyttene i henhold til illustrasjonsplanen avhengig av godkjenning av reguleringsplanen og påfølgende byggesaker. De skriver videre at det som er til sjenanse for hyttene vil bli fjernet før vinteren. De henviser til reguleringsbestemmelsene § 3.4.1 når det gjelder at kommunen må påse at utbygger ivaretar sikkerheten og framkommeligheten på anleggsområdet ved videre utbygging. § 3.4.1 g som sier;

3.4.1 Ved rammesøknad/ett-trinns søknad om tiltak (neste byggetrinn) skal foreligge:

- g. *Det skal i søknad om tiltak redegjøres for sikkerhet for gående/syklende/besøkende til leiligheter og hytter i planområdet, for hytter som bruker planområdet som atkomst samt for driften av Fjellstua i alle faser/byggetrinn. Dette gjelder blant annet; trygg og sikker atkomst og bruk av lekeplass og ski-/turløype/ trafikkikker atkomst, avstenging/inngjerdning av byggeområder.*

De viser for øvrig til kommentarer under merknad fra sameiet på Haglebutunet.

Administrasjonens kommentar

Mye av det som blir tatt opp her har ikke direkte noe med reguleringsplanen å gjøre. Det er nok heller en del av byggesak og oppmåling av eksisterende forhold og privatrettslige avtaler. Som det kommer fram tidligere i saken er det satt av to parkeringsplasser til hver leilighet i ny plan. Det er noe areal hvor snø kan lagres, men ved snørike vintre kan det nok hende at snø må kjøres bort når alle enheter er bygget. Tanken er å få lekeplassen vekk fra der bilene er, og gjerne et godt stykke fra fylkesveien med stor trafikk. Sånn sett mener vi at området som er avsatt til lek ligger mer skjermet enn området hvor H5 og H6 ligger. Vi ser at for de enhetene som allerede er bygget vil H5 og H6 bli veldig sentralt for en lekeplass, og også for besøkende på Fjellstua. Tanken er at alle enhetene som blir bygget i området skal kunne benytte lekeplassen. Å krysse veien til H10- H14 blir antagelig ikke så mye verre enn å krysse veien til H4 med flere. Det vil ikke bli mye trafikk her. De fleste som er på fjellet ei helg kjører lite bil utenom da de ankommer og når de skal reise hjem. Det er totalt 10 boenheter som har denne veien som ankomstvei og vi tror nok at de sjelden vil være på hytta samtidig alle sammen. Lekeplassen skal være for hele området så noen må krysse veg eller gå et stykke på veg for å komme dit samme hvor den plasseres. Når det gjelder bekken, så er det et ønske om at den ikke legges i rør hele veien med tanke på flomsituasjoner. Dersom kapasiteten ikke strekker til ved en flomsituasjon, er det enklere å gjøre endringer når vannet går åpent enn i rør. Flomforebyggende tiltak er også lettere å iverksette når en lettere kan holde øye med vannet i en åpen bekk. Ved innløp i rør kan det settes opp rister slik at det blir sikrere for eksempel barn i området. Det er generelt færre mennesker på fjellet på den tida det eventuelt er vårflom, og det er en begrenset periode. Vi mener derfor at sikringstiltak mot åpen bekk skal være mulig å opprettholde. Se også under NVE sitt innspill. Åpent vann igjennom planområdet gir også muligheter for «bad» og lek for barn under oppsyn på varme sommerdager og kan være et fint innslag på det estetiske plan.

Utbygger ønsket å ha avkjøring til alle enhetene fra fylkesveien ved Haglebu Fjellstue, og administrasjonen mener det er naturlig at alle enhetene har avkjøring på samme sted. Avkjøringen ved Fjellstua skal «strammes opp» og samles og det vil bli et mer oversiktlig kryss enn i dag. Som kommentert tidligere blir det ikke stor trafikk forbi H3. Det er 10 enheter som er tenkt på østsiden av skiløypa og alle disse er nok sjelden tilstede samtidig og vil antagelig ikke kjøre mye bil når de er på fjellet. Støvpilager kan allikvel forekomme, men det finnes muligheter for salting ol. Noe stort støypproblem og forurensning kan vi ikke se at det blir av kjøring til disse enhetene. Belysning vil bli

del av utomhusplanen. Strømnett er kommentert av utbygger. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende, men reguleringsplanen må følges. Se ellers kommentarer fra utbygger.

Ragnhild og Jarle Tranøy

De mener at det er inngripende og unødvendig å bygge viadukt der skiløype og vei krysser hverandre. Den vil måtte bli ruvende i terrenget for at biler med takboks skal kunne passere, og jordmasser ved eksisterende bygg må sikres. De mener at felt BFR heller bør få adkomstvei fra Åslandseterveien i øst. Her er det allerede en vei til hytte som skal rives. Da kan skiløypa ligge som den gjør i dag, det blir mer trafiksikkert og det kan heller sikres areal til parkering eller lekeplass der viadukten var tenkt.

Ut i fra tegningene vil skiløypa, adkomstvei og jordfylling legges på tomteareal til eksisterende bygg og tett inntil eksisterende bygg H1 – H3. De skriver videre at det er mangelfull oppmåling og avsetting av tilstrekkelig areal til parkering til eksisterende bygg. På vinteren tar snøen opp plass så parkeringsarealet blir mindre. Det er manglende belysning på området, og det er gamle hytter og biler samt annet rot som ikke er fjernet. Det gir området er rufsete utseende og kunne vært brukt til parkering.

De skriver at siden området er avsatt som sentrumsformål bør det på plass en gangvei og overgang til andre siden av Fv. 287 i retning Haglebuvannet før videre utbygging.

De mener at det hadde vært bedre med en plassering av lekeplass foran H1 – H3 da det ville gitt god tilgjengelighet og lettere med tilsyn. Det ville også gitt mer luft i området og blitt en samlingspunkt for området.

De skriver også at det legges opp til en utnyttelse på opp mot 70 % noe som er langt høyere enn andre hytteområder i Sigdal. BRA er ukjent og gir en uklarhet i forhold til endelig utnyttelsesgrad i området. I tillegg vil nye bygg redusere solforhold og utsikt for eksisterende bygg.

De mener at disse punktene samlet gir et så stort avvik fra gjeldende plan at det burde vært utført en mer omfattende konsekvensutredning. Ad Arkitekter har argumentert med at konsekvensutredning ikke er nødvendig før videre utbygging. De viser til at denne planen på flere punkter ikke er i samsvar med gjeldende plan og at de konsekvenser som følger av sentrumsutbygging ikke er tilstrekkelig belyst.

Forslagstillers kommentar

De viser til saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn når det gjelder avstand til skiløype. Der kommer det fram at administrasjonen mener det er viktig med luft rundt skiløypa og at ikke bygga kommer for nære. De viser også til varsel om oppstart av reguleringsplanen som naboene mottok hvor skiløypa lå inne på eiendommen til H1-H3. I prosessen med kommunen ble skiløypa flyttet vekk fra H1 til H3 og det er lagt på en byggegrense på minst 4 meter. Det er i virkeligheten en avstand på 5 meter eller mer fra veggliv til skiløypa. Ubebygd korridor for skiløype har en bredde på 14 meter. De foreslår å legge tomtegrense mot øst 4 meter fra eksisterende bygg, langs vestlig avgrensning av regulert skiløype. De vurderer at aktiviteten i skiløypa stort sett vil foregå på dag- og ettermiddagstid og at de ikke vil ha innsyn på terrasser og uteplasser for H1, H2 og H3 da terrassene og uteplassene for disse ligger skjermet av bygningsmassen.

Illustrasjon fra varslingsbrev ved varsel om oppstart av planen;



Slik illustrasjonsplanen var ved offentlig ettersyn med mer luft rundt skiløypa;



De skriver at planområdet vil bli ryddet for hytter ihht reguleringsplanens illustrasjonsplan avhengig av planens godkjenning og påfølgende byggesaker. Det som er til sjenanse for hyttene vil bli fjernet før vinteren.

De skriver at det er overgangsmulighet fra Haglebutunet/Fjellstua over Fv. 287 via campingplassen i vest for å komme til stien rundt Haglebuvannet. Det er da ikke nødvendig å gå langs Fv. 287.

Det ligger en egen BYA-vurdering med reguleringsplanmaterialet. Den nye bebyggelsen vil i begrenset grad redusere utsikten for hyttene H1 til H4. Sol på terrasse og uteplass fra sør/sør-vest vil

bli svært lite påvirket. De har vurdert behovet for konsekvensutredning (KU) i dokument datert 30.10.18 som ligger ved reguleringsaken. Det ble her vurdert at det ikke utløste KU-plikt etter forskriften. De viser også til kommuneplanens bestemmelser med retningslinjer om sentrumsformål;

"1.4 Sentrumsformål (PBL § 11-9 nr. 5)

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter i hovedsak i området på Haglebu nord for Haglebuvannet. Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering. Det henvises til egne kommunedelplaner for områdene der dette finnes.

Retningslinjer: Utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, camping, butikk og annen privat tjenesteyting.

Arealbruken innenfor dette området skal bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området."

De viser for øvrig til svar på merknad til Sameiet på Haglebutunet.

Administrasjonens kommentar

Se svar under kommentar blant annet fra Marion Kristoffersen og Jan Furusetth for en del av merknaden. Se også utbyggers tilbakemelding på blant annet gangvei og overgang på fylkesveien. Når det gjelder endelig utnyttelsesgrad så er det angitt maksimalt bebygd areal (BYA) og høyder på bygg i bestemmelsene. Ut i fra dette bestemmes hvor mye som maksimalt kan bygges i hvert område. BYA avgrensner «fotavtrykket» av byggene og mønehøydeangivelsen bestemmer hvor mange etasjer det kan være. For detaljplaner for fritidsbebyggelse i Sigdal så er dette en vanlig måte å oppgi utnyttelsesgraden. Det er satt en maksimal grense for hvor mye som kan bygges, men det er ingen «plikt» til å bygge så mye. Når det gjelder utnyttelsesgraden så er det meste av dette området avstatt til sentrumsformål i kommuneplanen, og det er ønske om høy utnyttelse da området ligger meget sentralt til på Haglebu med gåavstand til flere spisesteder, alpintanlegg og turløyper og ligger rett ved skiløypa. Det er sånn sett ikke i samme kategori som «vanlige» fritidsboligområder. Som skrevet tidligere i saken vil krysset mot fylkesveien «strammes opp» og bli mer oversiktlig. Det er et ønske fra administrasjonen at det er størst mulig korridor der skiløypa går som ikke er bebygget. Vi mener derfor at det er bedre å legge veien til BFR-området mot skiløypa enn å legge bebyggelsen der og veien lenger mot øst. Denne skiløypa blir mye brukt, og det er ikke ønskelig å få ny veikryssing for skiløype innenfor området. Da er løsningen et planfritt kryss. Oppmålingsforretningen er ikke helt avsluttet for disse eiendommene. Ut i fra det som er lagt inn av grenser i matrikkelen nå, vil deler av regulert skiløype bak H1 – H3 ligge inne på disse eiendommene. Veiene ligger ikke inne på disse eiendommene slik reguleringsplanen foreslår. Se utsnitt fra kart under hvor eiendomsgrenser som er lagt inn ligger med svarte stipla streker og skiløype er grønn.



Område BS2 (H1 til H3 i illustrasjonsplanen)

En mener at det i dette tilfelle ikke er krav til konsekvensutredning. Dette er ut i fra hva lovverket tilsier at skal konsekvensutrednes. Utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen. Med flere bygg innenfor området vil solforholdene kunne endres. Det er som utbygger skriver slik at de eksisterende byggene har terrasser og uteplass mot vest. Regelverket må følges når det gjelder avstanden på bygg, og det vil også være avgjørende for solforhold.

Viken fylkesråd/Viken Fylkeskommune

De viser til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* som en viktig føring. Der er det blant annet lagt til grunn ivaretagelse av myrområder blant annet fordi de er viktig i en klimasammenheng, kan ha flomdempende og vannrensende effekt og er viktig for biologisk mangfold. De ser det som uheldig at planen legger opp til nedbygging av myr og utskifting av masser og ber om at dette revurderes.

Når det gjelder hensyn til vannmiljø ber de om at det gjøres en vurdering etter § 12 i *Forskrift om rammer for vannforvaltningen*. De viser i den sammenheng til *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021*. Den regionale vannforvaltningsplanen har fastsatt mål for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Ifølge vannforskriften skal ny aktivitet eller nye inngrep vurderes i forhold til muligheten for å oppnå miljømålene, jfr. §§ 4 og 6 om miljømål og §12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

De gjør ellers oppmerksom på at tiltak som berører bekk er søknadspliktig etter *Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag*. Dette gjelder uavhengig av vedtak etter plan- og bygningsloven. En søknad bør inneholde en beskrivelse av tiltaket og vannmiljøet. Søknaden kan sendes til Viken fylkeskommune. De viser ellers til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse som vektlegger tilpasning av bebyggelse og annen infrastruktur for å redusere landskapsvirkning og terrenginngrep. De har forståelse for at det legges opp til en noe tyngre utnyttelse i et sentralt område på Haglebu, og ser det som positivt at det er lagt opp til en nedtrapping av høyden på bebyggelsen oppover i terrenget. De bemerker imidlertid at deler av planområdet er bratt, og peker på BFR-feltet. Her legges det opp til en mønehøyde på opp mot 8,3 meter. Fra planbeskrivelsen ser de at det er tenkt en vertikalforskyvning av bebyggelsen som skal bidra til å redusere terrenginngrep, men de stiller

spørsmål ved om ikke dette bør inkluderes i planbestemmelsene. Ellers anbefaler de at det gis bestemmelser om farge- og materialvalg som sikrer et avdempet uttrykk.

Samferdselsfaglige merknader:

De må ha tekniske planer for vegtiltakene. Dette gjelder vegteknisk plan for veitiltakene som berører fylkesveien med henvisning til Håndbok R700 tekniske tegninger. Teknisk plan skal være godkjent av Viken fylkeskommune før reguleringsplanen blir vedtatt. Det må stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for vegtiltakene skal godkjennes av Viken fylkeskommune, og det må fremgå av reguleringsbestemmelsene at tiltakene skal være gjennomført før det bli gitt igangsettingstillatelse i planområdet.

Kulturminnefaglige merknader - automatisk fredete kulturminner:

Det ble funnet en rekke automatisk fredete kulturminner i området omkring Haglebutunet i 2005, men ingen i denne delen av den større reguleringsplanen. De har derfor ingen merknader til planforslaget.

De har ingen merknader til offentlig ettersyn av planforslaget når det gjelder nyere tids kulturminner.

Forslagstillers kommentar

De skriver at de vil ta opp punktet med vannforvaltning og regional plan med kommunen og Hagas. Punktet om søknadsplikt for fysiske tiltak i vassdrag vil de ta opp med kommunen. De vil også diskutere om bestemmelsene bør endres slik at området BFR skal bygges med vertikalforskyvet bebyggelse slik planbeskrivelsen legger opp til.

Stener Sørensen AS v /Einar Engh har sendt teknisk plan for veg til godkjenning slik Viken Fylkeskommune krever før planen vedtas. Det var møte med deltagere fra Viken Fylkeskommune og Stener Sørensen AS V/Einar Engh 02.02.21. Det ble enighet om at busslommene kan utføres etter utbedringsstandard, at overvannshåndtering detaljeres i byggeplanen, planhefte datert 23.10.20 er tilstrekkelig for detaljplan/reguleringsplan og det må legges inn en sone for midlertidig anleggsbelte rundt Fv 287. I tillegg skal det legges inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at byggeplan må være godkjent av Viken Fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse, tiltak på fv 287 må være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest og det må opprettes en gjennomføringsavtale. Referat fra møtet ligger som vedlegg til saken.

Administrasjonens kommentar

Det er lite igjen av myra som de viser til og den er ganske grunn. Så godt som hele området er allerede utbygd. Vi mener at det er viktig å utnytte et utbyggingsområde som er så sentralt plassert på Haglebu, og at en derfor kan forsvares å ofre et såpass lite område framfor å bygge ut større områder andre steder.

Vi tror ikke utbygging her vil påvirke miljømål i vesentlig grad. Påvirkning vil i dette tilfelle vesentlig komme fra avrenning i tilfelle. Det er så godt som flatt der bekken går gjennom planområdet.

Områdene nærmest bekken er utbygd med nye leilighetsbygg for kun et par år siden. Det er nok derfor liten del av utbyggingen som vil foregå i nærheten av bekken. Søknadspliktig ved inngrep i bekk må følges. Søknaden sendes Viken Fylkeskommune.

Det er gjort endringer i illustrasjonsplanen etter at planen har vært på høring. Disse fører til at det antagelig ikke er så aktuelt å bygge med vertikalforskyvning av bebyggelse lenger. Det er lagt inn tekst om materialvalg og farge i bestemmelsene punkt 3.1.2 a) slik de ønsker. Selv om det er skrånende terreng i BFR-feltet og spesielt i den nordlige delen, ligger dette området lavt i terrenget og ikke opp mot «høyfjellet». Noen silhuettvirkning er det derfor ikke fare for.

Bestemmelsene og plankart er endret i samsvar med de avtaler som ble gjort i møtet og som ligger i referat.

Sameiene på Haglebutunet

De skriver at de er positive til at en seriøs aktør regulerer og bygger ut et område som har behov for fornying, og de har fått et godt grunnlag som naboer slik at de får et fullstendig inntrykk av hvordan området vil bli ferdig utbygd.

De er i alt 15 eiere av leiligheter, og alle vil bli negativt berørt av planforslaget. De er klar over at dette skal finansiere oppussing av Fjellstua, men de håper at kommunen ser at antall enheter i en så ruvende formasjon vil gi utfordringer som ikke er hensyntatt i planforslaget. De er kritiske til at kommunen har definert det meste av området som sentrumsformål og har gitt det en u-grad på 70%. De mener at hele området må defineres som ferie og fritidsbebyggelse siden det er det det er. Dette må være førende for tettheten i utbyggingen samt at solforhold og utsikt skal være hensyntatt i planleggingen av nye bygg, og at de ikke skal være til vesentlig sjenanse for eksisterende bygg. Haglebutunet skal være et sted for ute- og friluftsliv, rekreasjon og sosialt samvær. Et sted en kan dra uten bekymring og irritasjon. De mener at sentrumsformål ikke hører hjemme på fjellet og at det er brukt bevisst for å øke antall enheter. Det vil gå på bekostning av parkeringsplasser og uteareal. De mener at en slik massiv utbygging vil forringe verdiene for de som har kjøpt. De har blitt informert av byggherre om at det vil komme mer, men at dette ville komme bak eksisterende bygg. De ble forespeilet et friområde i sentrum av området og at alle skulle få tilgjengelig gjesteparkering i tillegg til den ene ved huset. De skulle ønske at AD Arkitekter kunne bruke mer tid på å se konsekvensene for beboerne på området, og ikke bare presse inn flest mulig bygg inn på området. Dette er ikke et sentrum slik de definerer sentrum, og det ligger ikke i et bymiljø.

De er kritiske til at samme person er del av reguleringsplanen og utbygging av leilighetene, og mener at hensynet til profitt kommer først pga denne dobbeltrollen. Dette ble de ikke klar over før i sommer, og de mener at det ikke er i tråd med gitte rammer. De burde i første byggetrinn ha laget sol- og utsikts analyser. De mener at det skulle vært gjort små endringer for at 8 av de 16 leilighetene hadde fått bedre solforhold. For å få bedre solforhold burde de vært speilvendte. Det hadde man oppnådd om motsatt side av byggene hadde hatt fremskutt terrasse. Men de skriver også at det er for sent å gjøre noe med det som allerede er bygget, men mener at dette bør være et tema til vurdering neste byggetrinn/regulering.

De skryter av driften av Fjellstua og driverne der. Mange arrangement foregår i området bak Fjellstua, og de er redd dette blir borte dersom denne reguleringsplanen blir vedtatt og bygget ut etter. Disse arrangementene var viktig for valget deres om å kjøpte leilighet her, og de er redd trivselen blir borte og at de vil vurdere og selge leiligheten dersom dette blir gjennomført fordi tettheten blir for stor. De er enige med kommunen i at planen vil kunne gi flere varige arbeidsplasser lokalt og for skianlegget, men håper at kommunen vurderer noen punkter på nytt. Det er;

- Parkeringsplassene må ligge i nærheten av der de bor. Planlagt parkeringsplasser må derfor revurderes for å unngå flytting av biler, unngå trafikkbelastning og øke sikkerheten for gående/barn.
- Med så stor tetthet blir det vanskelig å finne plass til snø ved brøyting
- De er motstandere av at de skal henvises til gjesteparkering som skal deles med Fjellstuas gjester. De ber om at arealberegning på parkeringsplasser er 18 kvm pr. stk og at hver leilighet får to plasser hver.
- Bekken som renner gjennom området er delvis åpen og delvis i rør. De er kritiske til at bekken er usikret med tanke på barn og voksne med promille. En kan trække igjennom når snøen er rått. Bekken er kun avgrenset med kampesteiner som på vinteren er skjult av snø, og dette har ført til dyre reparasjoner på biler. Dette burde vært i orden før planen blir vedtatt.
- Det er snart 2 år siden de første flyttet inn. De har brukstillatelse, men det er frustrerende at de ikke får levert i henhold til avtale. Det står i rammen at utbygger har fram til 2023 for å avgi ferdigattest. De spør om utbygger kan utsette det som er i plan 1 i påvente av en plan de ikke vet utfallet av. De ber kommunen pålegge byggherre å ferdigstille trinn 1 eller i hvert fall instruere dem i hvordan vei, elv og gjesteparkering skal være. Om dette var ferdigstilt

hadde det vært enklere å se hvilke arealer som blir brukt til hva og problemet med den rennende elven og gjesteparkering hadde blitt lettere å løse. De ser at det i planforslaget er tegnet inn vei som ikke stemmer med virkeligheten.

- De mener at det er for mange enheter i det nye forslaget. Antall mennesker og biler blir en utfordring selv om en fjerner noen enheter. De bruker hytta hele året og mange går rundt Haglebuvannet. Kommunen bør sørge for at det en gangsti eller fortau fra Fjellstua og til sammenkoblingen med gangstien rundt Haglebuvannet. På vinteren er det høye brøytekanter og trafikken suser forbi. Dette er viktig for sikkerheten og bør være i kommunens interesse. Farten burde også være senket. Om gangstien legges langs vegen eller gjennom terrenget er av mindre betydning.
- De mener at det ikke er hensiktsmessig at lekeplassen er plassert i utkanten av planområdet. Det er vanskelig å følge med på dette området fra leilighetene. Det er bedre om lekeplassen ligger foran de allerede bygde leilighetene H1 til H4. Det vil si fjerne to bygg sentralt i området og avsette dette til lekeplass og en grønn lunge med bålpanne og benker. Her kan Fjellstua også ha utearrangementer. Barna kan leke fritt og de voksne kan følge med fra terrassen og vinduer. Om lekeplassen ligger der utbygger foreslår må barna krysse den mest trafikkerte veien på området for å komme til leikeplassen.
- De ber om at det legges inn en belysningsplan for området av sikkerhetsmessige årsaker. Det er lagt opp til en kombinasjon av biler, bygg og folk som ferdes fra boligene til Fjellstua frem og tilbake på kveldstid og de ankommer ofte sent på fredagskveld. Veien gjennom området brukes også av hyttefolk i Åslandseterområdet.
- De mener at den bakre rekka opp mot Åslandseterveien (BFR) bør ha adkomst fra Åslandseterveien slik det opprinnelig var plan om. Endringen griper uforholdsmessig inn i terrenget pga kulverten som må bygges i full høyde. Terrenget bak hyttene deres blir vesentlig forandret. Det virker som om skiløypa ligger nærmere husene deres enn den er i dag. Om skiløypa både blir høyere og nærmere får de problemer med snøen som hoper seg opp. H3 får også en kraftig økning av trafikk forbi rett utenfor terrassen. De mener at det er en avkjøring fra Åslandseterveien som kun trenger oppgradering.
- De synes det er rart at selger definerer dem som små fritidsboliger og definerer seg vekk fra TEK10. Takstmannen deres definerer det som næringsbygg med 4 boligseksjoner og TEK10 gjelder uten unntak. De lurer derfor på hva slags bygg som skal bygges og hva var det kommunen godkjente i første byggetrinn. Informasjonen så langt har gitt dem bekymring og de håper på en grundig gjennomgang av Sigdal kommune. De har forstått at det dreier seg om 46 leiligheter totalt med parkeringsplass på egen tomt. Tomtene er ikke målt opp, og de har ikke fått målebrev. Det skal være 4 x 18 kvm pr. tomt. De forventer at dette ordnes opp i uten mye utsettelse. Dette er rekvirert og vil være nødvendig for tildeling av arealer til de neste byggene. Kartverket har sendt dem videre til Sigdal kommune. De bemerker videre at det er satt av 107 parkeringsplasser hvorav 15 er til Fjellstua. Byggene skal til sammen ha et BRA på ca. 4820 kvm inklusiv 8 små enheter på Fjellstua.
- Sameiene på Haglebutunet står samlet bak disse innspillene, og de håper å bli hørt. Fritidsaktivitet, avkobling og turer er deres motivasjon for å være her.

Forslagstillers kommentar

De skriver at de forholder seg til kommuneplanen som gjelder her, vedtatt 22.03.18. De har foreslått områdene BS1 – BS4 (Sentrumsformål) med BYA 70 % og området BFR (fritidsbebyggelse) med 50 % BYA. Tiltakshaver ønsker å videreutvikle området i tråd med kommuneplanen hvor det legges opp til bærekraftig reiselivs-hytteutvikling med fortetting og arealøkonomisering. Kommuneplanen avsetter det største av dette området til sentrumsformål samt noe til fritidsbebyggelse. De planlagte formålene er hytter/fritidsleiligheter, næringsvirksomhet og å ta vare på og utvikle løypetraseer, stisystemer og leikeareal. De mener at det ligger vurderinger fra Sigdal kommune i kommuneplanen om at hytteområdene bør konsentreres i forhold til å ta vare på og ikke bygge ned grøntområder og

naturområder, sikre infrastruktur i forhold til å husholdere kommunens økonomi og sørge for trafiksikkerhet og kollektivdekning nå og i framtida. De viser til deler av saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn og støtter kommunens vurderinger i forhold til arealeffektiv utbygging og høyere utnyttelse. De mener også at reguleringsplanen vil ivareta det tredelte formålet med planen på en god måte, og dette støtter kommuneplanen. For øvrig har alle naboene på Haglebutunet blitt forevist utviklingsplanene for området.

De skriver at reguleringsplanen utføres av AD Arkitekter AS som er uavhengig arkitekt og planfaglig konsulent for oppdragsgiver / tiltakshaver Hegmo AS. For de fire hyttene som er bygget er AD Prosjekt Bygg AS underleverandør av deler av leveransen til utbygger og hovedentreprenør Hegmo AS. Leveransen ble gjort i konkurranse med andre leverandører etter at konseptet/planene for de fire første hyttebyggene ble gjort, og AD Prosjekt Bygg AS har ikke gjort noen avtaler om videre leveranser utover de 4 første hyttene med Hegmo AS. Det er derfor uriktig som de skriver at AD Prosjekt Byggs leveranse av de 4 første hyttene har noen sammenheng med høy tetthet, og at dette har noen innvirkning på reguleringsplanforslaget.

De skriver videre at det er mange hensyn å ta når en bygger på dette området. Sol er viktig og derfor ligger alle terrassene/stuene mot sør/sør-vest for å få ettermiddags- og kveldssol. Det er også viktig med utsikt, og derfor er også dette hensyntatt slik at de kan se Haglebunatten, Seteråsen og Berghammaren. I tillegg har de prøvd å skjerme de enkelte hyttene og begrense innsyn fra skiløypa. For området BFR er det lagt opp til 2 parkeringsplasser pr leilighet på egen eiendom. For områdene BS1 til BS4 er det lagt opp til at hver boenhet skal ha to parkeringsplasser, en på egen tomt og en på fellesparkeringer i området BS1 – BS4. Det legges opp til flere fellesparkeringer i området BS1 – BS4 i en avstand på mellom 10 og 80 meter fra hyttene i sambruk med Fjellstua. Det er avsatt 20 plasser til driften på Fjellstua og 8 plasser til de nye leilighetene som er tenkt i 2. etasje på Fjellstua. Det er satt av 6 HC-plasser i planen som er lagt på felles parkeringsareal ihht reguleringsbestemmelsene. Det skal også avsettes lademuligheter for ladbar motorvogn på Felles parkering. De viser også til bestemmelsene pkt 3.4.1 g og 7.2.2 som omhandler sikkerhet, adkomst, lekeplass, turdrag, overvann og felles parkering. De viser til saksframlegget ved offentlig ettersyn der administrasjonen skriver at det har vært viktig å få på plass mange nok parkeringsplasser, og at forslaget her legger opp til 2 parkeringsplasser pr. leilighet.

Når det gjelder snø skriver de at snødeponi har vært et drøftingsspørsmål med kommunen, og at snø er en utfordring på Haglebu. De skriver at ved snøfall skal snøen ryddes og fjernes.

Når det gjelder parkeringsplassers størrelse skriver de at de har brukt Bygg forsk 312.130 som er en veileder som blir brukt over hele landet. Der står det at i parkeringsplasser og garasjeanlegg er standard størrelse 2,5 x 5,0 meter og HC-plasser 4,5 x 5,0 meter, manøverareal mellom p-rekker 6,3 meter. De skriver videre at 18 m² som er nevnt i nabomerknad er hentet fra «Grad av utnyttning, Beregnings og måleregler» i forbindelse med BYA-vurderinger. Parkeringsareal går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning og 18 m² bør reserveres når parkeringen dekkes av overflateparkering. Andel av disse 18 m² er manøverareal, vist i illustrasjon under.

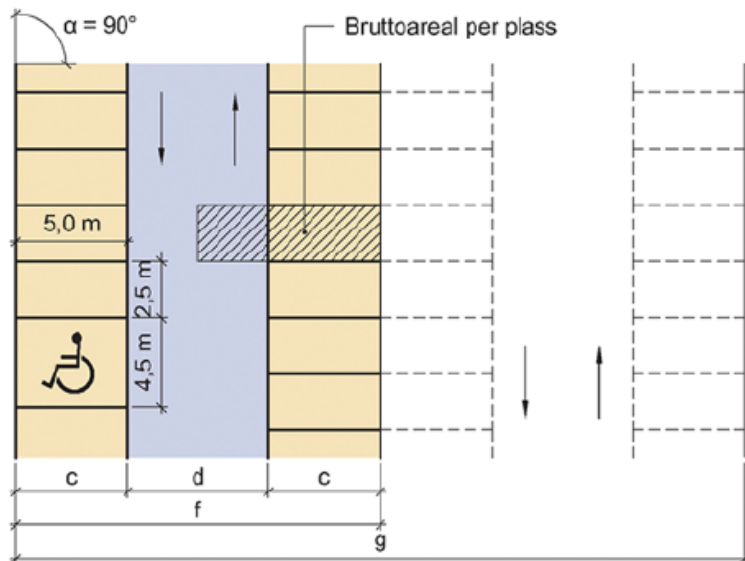


Fig. 531
Definisjon av mål for parkeringsplasser

Ved utregning av BYA for området er det regnet 126 p-plasser a 18 kvm. Parkeringsplassen må opparbeides ihht til illustrasjonsplanen/utomhusplanen som skal innsendes ved søknad om tillatelse til tiltak.

De viser til svar under merknad fra NVE når det gjelder bekken. De har også laget en illustrasjonsplan, og det er lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en utomhusplan for hele området ved søknad om tiltak. Det vises i utomhusplanen hvordan bekk gjennom området legges delvis åpen som vannelement og miljøfaktor. De skriver også at NVE og Viken Fylkeskommune har fokus på bekken og ivaretagelse av bekkeløpet i forhold til mål for vannmiljø og hvordan bekken utformes som flomvei i forhold til rapport fra Skred AS. Tiltakshaver vil forholde seg til Skred AS sin rapport. De skriver også at de vil ta opp sikkerhetsaspektet med Sigdal kommune og evt montere gitterrister.

De skriver at de har fram til 2023 med å avgi ferdigattest for å få godkjent reguleringsplan og en helhetlig utomhusplan for hele området. De viser til §3.4.1 g) hvor det er krav om at de skal redegjøre for sikkerheten for alle faser i byggetrinnene.

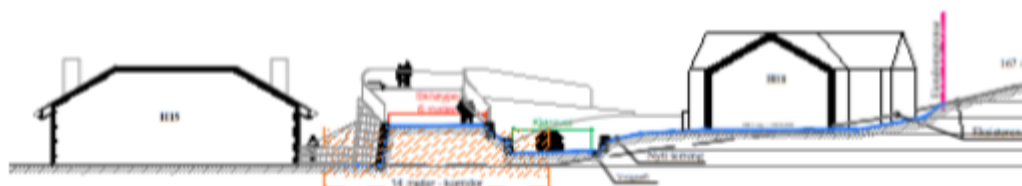
De skriver at planlegger og trafikkplanlegger har ønsket nedsatt hastighet og opphøyet overgangssone slik naboene etterspør på fv 287, men dette ble ikke akseptert av Statens vegvesen. Det er planlagt busstopp i begge retninger etter krav fra Statens vegvesen/Viken fylkeskommune. Det er overgangsmulighet over Fv. 287 via campingplassen i vest for å komme til stisystemet rundt Haglebuvannet.

De skriver at kommunedelplanen har bestemmelser om at det i sentrumsformål skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. De viser til at det i retningslinjene for boligområder står at leikeområdene skal skjermes for trafikk, forurensning og støy, samt ha tilfredsstillende lys- og solforhold. De vurderer at området BLK på ca. 300 kvm har gode solforhold og ligger svært gunstig til for lek og uteopphold inntil skiløype, skjermet fra trafikk, parkering og støy. Området vil opparbeides med benker og leikeapparater og kan brukes som fellesplass for Haglebutunets hytteeiere uten å måtte ta hensyn til aktiviteter på Fjellstua. De er ikke enige i at det er bedre å plassere leikeplassen slik de ønsker.

Når det gjelder belysning viser de til krav i bestemmelsene om at det skal være en del av utomhusplanen som skal være på plass før det gis rammetillatelse, § 3.4.1 a).

I forbindelse med avkjøring til området skriver de at adkomstløsningen ble endret etter tilbakemelding fra Statens vegvesen. De viser også til at administrasjonen i kommunen har oppsummert at det er naturlig at alle hyttene har adkomst fra fylkesveien dvs at å heve skiløypa i en brukonstruksjon kan være en god løsning, at de skal se på hvordan hyttene får adkomst inn på skiløypa, at de bør se på en lettere materialbruk med tre/tømmer i brukonstruksjonen og at de skulle ta kontakt med Eggedal Turlag for å bli enige om en utforming. De skriver også at de ønsker å bygge opp en steinmur fra tomta til kulverten for at det skal gli best mulig inn i terrenget og bruke lokale utgravingsmasser. Kulvertløsningen er godkjent av Eggedal Turlag. De skriver også at hus 3 ikke vil få kraftig økning av trafikk rett utenfor terrassen. Det er 7 meter eller mer fra ytterkant terrasse til nærmeste veikant.

Snitt med kulvert fra den kanten hvor det vil virke størst;



De skriver at TEK 10 gjelder uten unntak når det gjelder konstruksjonssikkerhet, brann/rømming, ventilasjon, støy m.m. De viser til brev kommunen har sendt dem i forbindelse med byggingen hvor det kommer fram at kommunen mener tiltaket må belegges med ansvar i tiltaksklasse 2 for overordnet prosjektering av konstruksjonssikkerhet samt komplett brannkonsept. Tiltaket skal også belegges med uavhengig kontrollerende foretak.

Administrasjonens kommentar

Når det gjelder antall enheter og utnyttelses grad, se også kommentar under innspill fra Tranøy. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende. Det er derfor ikke sikkert at det blir akkurat slik bebyggelsen kommer til å være eller byggene plasseres. Det er satt rammer i reguleringskartet og bestemmelsene som må følges, og der er utnyttelsesgraden angitt. Som tidligere nevnt er det sentrumsformål her i gjeldende kommuneplan. En må forvente at utnyttelsesgraden da er forholdsvis høy. Kommuneplanen er overordna detaljplaner og reguleringsplaner som denne bør gjenspeile det kommuneplanen viser. Innenfor sentrumsformål kan det godt være fritidsbebyggelse og da helst i form av leiligheter framfor tradisjonelle fritidsboliger. Det er riktig at sentrumsformål er brukt i kommuneplanen for å vise at området bør ha funksjoner som passer i et sentrum og også ha høyere utnyttelsesgrad enn i områder som ligger lenger unna.

Det er avsatt parkeringsareal i planen og beregnet to parkeringsplasser pr. enhet i tillegg til parkering for Fjellstua med utleierom. Dette har vært et viktig tema for administrasjonen før planen ble lagt ut på høring. Det blir mindre uteareal her enn i et tradisjonelt hyttefelt. Det er derfor tatt inn lekeplass og stilt krav til opparbeidelse. Alle leilighetene som er bygget har privat uteplass i form av terrasse eller veranda. Det er kort avstand til turmuligheter både i sommerhalvåret og vinterhalvåret. Parkeringsplasser teller med i BYA. Når det gjelder fartsgrense og kryssing av vei, stemmer det som forslagstiller skriver at Vegvesenet ikke ønsker å senke fartsgrensen og heller ikke ha fotgjengerovergang. Det er derimot lagt opp til at krysset inn til området/Fjellstua skal «strammes opp» og samles slik at trafikken blir bedre organisert. Dette vil for håpentligvis hjelpe på at det blir sikrere for de myke trafikkantene også. Dersom veien i plankartet ikke stemmer med vei i terrenget, betyr det at det er mulighet for å flytte veien etter at planen er vedtatt.

Vi ser ikke at denne planen skal være til hinder for at det skal være arrangementer på Fjellstua. Heller stikk i mot siden utbygging her vil gjøre at flere har kort avstand og sannsynligvis vil noen av disse delta.

Det er ikke noe i regelverket som hindrer at samme firma kan være del av reguleringsarbeidet og senere være del av utbyggingen. Det viktige er at regelverk følges blant annet med tanke på hva som skal utredes, og at alle får muligheten til å uttale seg slik at det blir en bra plan.

En del av det som tas opp er privatrettslig og derfor noe som de må ta opp med utbygger og som ikke er del av denne planen, og det som gjelder byggesakene i området følges opp at kommunen i samsvar med plan- og bygningsloven. Se ellers svar under merknad tidligere i saken.

Eier av leilighetene i hus 1,2,3 og 4

De har identisk merknad som Ragnhild og Jarle Tranøy.

Administrasjonens kommentar

Se kommentarer under innspill fra Ragnhild og Jarle Tranøy.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De viser til sitt innspill til varsel om oppstart og skriver at det er positivt at flere av deres merknader er tatt med og fulgt opp i planforslaget. De savner en bedre vurdering av hensynet til de siste myrområdene som finnes innenfor planområdet. Myra er i hovedsak allerede bygd ned av eksisterende bebyggelse og den siste delen er foreslått omdisponert til lekeareal. De går ikke imot denne endringen, men viser til at det burde vært gjort en bedre vurdering før dette gjennomføres. Ut over dette har de ingen merknad til planforslaget.

Forslagstillers kommentar

De skriver at de vil ta opp dette med Sigdal kommune.

Administrasjonens kommentar

Det lille området som er igjen som myrareal i planen vil trolig ha liten effekt på å holde igjen vann da det meste av myrområdet allerede er nedbygget. Det er satt krav i bestemmelsene om at det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Se også kommentar under merknad fra Viken Fylkeskommune.

Mattilsynet

De skriver at alle nye enheter innenfor planområdet skal knyttes til fellesløsning på vann og avløp gjennom Haglebu vann- og avløpsseks AS (Hagas). De peker på at Hagas må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre trygt drikkevann til flere enheter innenfor planområdet.

Forslagstillers kommentar

De skriver at de vil ta opp dette med Sigdal kommune og deretter Hagas.

Administrasjonens kommentar

Drikkevannskvaliteten og leveringssikkerheten på drikkevann fra Hagas er tilfredsstillende. Det jobbes med å utvide kapasiteten på brannvann i Haglebu-området. Det er lagt inn krav i planen om at det skal foreligge en godkjent VA-plan før det gis rammetillatelse/byggetillatelse om tiltak innenfor planområdet.

Skiløype gjennom planområdet

Skiløype over eksisterende tomter

Det fremgår av gjeldende plan punkt 8.5a andre avsnitt at «*utbygging ikke skal være til hinder for ski-/ turløyper. Ved kryssing av ski-/ turløyper skal det eventuelt kunne bygges overgang/undergang.* Kommunen har allerede gitt tillatelse til oppføring av 4 bygninger med 4 leiligheter i hvert bygg i henhold til gjeldende detaljplan for dette området. For disse leilighetene gjelder begrensninger i gjeldende reguleringsplan punkt 8.5a om at utbygging ikke skal være til hinder for ski-/ turløyper som går gjennom området. Bygningene er plassert slik at det er over 4 meters avstand til eksisterende skiløypetrase.

Forslaget til reguleringsplanen sikrer at arealet ikke blir brukt eller disponert på en måte som er til hinder for skiløyper. Planforslaget er derfor en sikkerhet for løypenettet ettersom løypetraseen ikke kan bli benyttet til annet formål hvis en grunneier skulle ønske dette. Når det kommer til preparering av skiløyper, krever dette i utgangspunktet grunneiers tillatelse. Grunneiere har derfor rett til å nekte motorisert ferdsel over egen grunn. Generelt er det imidlertid grunneieres holdninger til skiløyper positive da de gjerne ser nytten i gode skiløyper. Løypene trekker skiglade mennesker, som igjen fører til høyere omsetning hos bedrifter i nærområdet.

Kommunen eller løypekjøringsaktør må derfor også ha tillatelse fra grunneier til motorisert ferdsel over arealet avsatt til skiløyper innenfor planområdet (BST) selv om løypen er fastsatt i reguleringsplanen. For å sikre nødvendig rådighetsrett over arealet regulert til skiløyper (BST) anbefaler administrasjonen at dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Kommunen eller den som blir påpekt av kommunen til enhver tid får rådighetsrett over arealet regulert til skiløyper (BST) med sikte på tilrettelegging for allmennheten. For å få rettsvern mot tredjemann, må avtalen tinglyses.

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 miljøretslige 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. Planfremmer har vurdert forholdet til naturmangfoldloven i planbeskrivelsen.

Det er gjort søk i tilgjengelige databaser med tanke på naturverdier og biologisk mangfold, men det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter veken av rødlistearter eller fremmedlistearter. 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 områder som er avmerka som myr, men det meste av dette er allerede bygget ned. Se mer utfyllende kommentar under innspill tidligere i saken.

Folkehelse- skiløype og stier

Det er populært friluftsområde her hele året. Det går mange stier i området både til snaufjellet og rundt i området. Det går skiløyper i flere retninger, og kort avstand til et stort løypenett hvor en kan gå mange mil på ski også inn i nabokommunene. Det er alpinbakke i kort avstand fra området. Haglebuvannet ligger rett i nærheten med mulighet for bading og fiske, og det er en fin tilrettelagt turløype rundt vannet. Det er derfor mange muligheter for å være ut og bevege seg. Dette er positivt med tanke på folkehelse. Mange er mer aktive når de er på hytta enn hjemme. Området som er tenkt utbygd benyttes nok i liten grad av barn og unge i dag. Det er satt av areal til leikeplass og stilt krav til opparbeidelse.

Frivillige utbyggingsavtaler

Det har vært møter mellom administrasjonen og styret i Eggedal utmarkslag for å komme fram til et rammeverk for frivillige utbyggingsavtaler. De har blitt enige om et utkast til avtale. Denne er ikke

godkjent av medlemmene i Eggedal Utmarkslag. Utmarkslaget har satt ned en gruppe som skal jobbe videre med saken. Grunneier og utbygger har underskrevet den frivillig utbyggingsavtalen som administrasjonen og styret i utmarkslaget kom fram til. Denne ligger som vedlegg til saken. I denne avtalen er det lagt inn punkter som sikrer at den skal avløses av ny ferdig framforhandlet avtale når forhandlinger og forankring av avtale mellom Sigdal kommune og Eggedal Utmarkslag er ferdig.

Endringer etter offentlig ettersyn

For å imøtekomme noen av merknadene er det gjort noen små justeringer etter offentlig ettersyn og høring. Disse endringen er kjent for grunneierne og anses å være så små at det ikke er noen grunn til nytt offentlig ettersyn eller høring. Det anses at ingen blir negativt berørt av endringene.

Endringene består i at det på området BS4 kan bygges med maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng på 7,0 meter og ikke 8,3 meter som det var når saken var på høring/offentlig ettersyn. I tillegg er gangveien til leikeplassen flyttet litt mot øst. Det er lagt inn hensynssone langs bekken slik NVE ber om. I område BS4 er nå tanken å bygge to boenheter og ikke 4 som opprinnelig tenkt.

Planbeskrivelsen er oppdatert for å få med seg endringene og bestemmelsene er justert ut i fra dette.

Plankart og bestemmelser er endret med tanke på utbedring av busslommer og avkjøring i samsvar med det som Viken Fylkeskommune og Stener Sørensen AS ble enige om.

Rekkefølgekrav om sikring av skiløype og preparering/vedlikehold er endret til å måtte være på plass før fradelig og bygging.