



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/2090

**Gnr 146 bnr 1, 2 og 81**

**Endring av detaljreguleringsplan Rupemyr hytteområde**

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 146/1
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
4/21	Hovedutvalget for næring og drift	18.02.2021
26/21	Kommunestyret	25.03.2021

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Rupemyr hytteområde med plan ID 2019005, med tilhørende bestemmelser datert 28.01.21, plankart datert 08.01.21 og planbeskrivelse datert 08.01.21.

### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 18.02.2021 sak 4/21**

#### **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 Rupemyr hytteområde med plan ID 2019005, med tilhørende bestemmelser datert 28.01.21, plankart datert 08.01.21 og planbeskrivelse datert 08.01.21.

### **Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.03.2021 sak 26/21**

#### **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 Rupemyr hytteområde med plan ID 2019005, med tilhørende bestemmelser datert 28.01.21, plankart datert 08.01.21 og planbeskrivelse datert 08.01.21.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000

- Vedlegg 2 - Plankart datert 08.01.21
- Vedlegg 3 - Bestemmelser datert 28.01.21
- Vedlegg 4 - Planbeskrivelse datert 08.01.21
- Vedlegg 5 - Oversiktskart og terrengsnitt ny
- Vedlegg 6 - Lengdeprofiler
- Vedlegg 7 - Frivillig utbyggingsavtale
- Vedlegg 8 - Supplerende merknader

## **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 etter offentlig ettersyn og høring for å imøtekomme noen av merknadene. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger. Det er signert frivillig utbyggingsavtale.**

### **Bakgrunn**

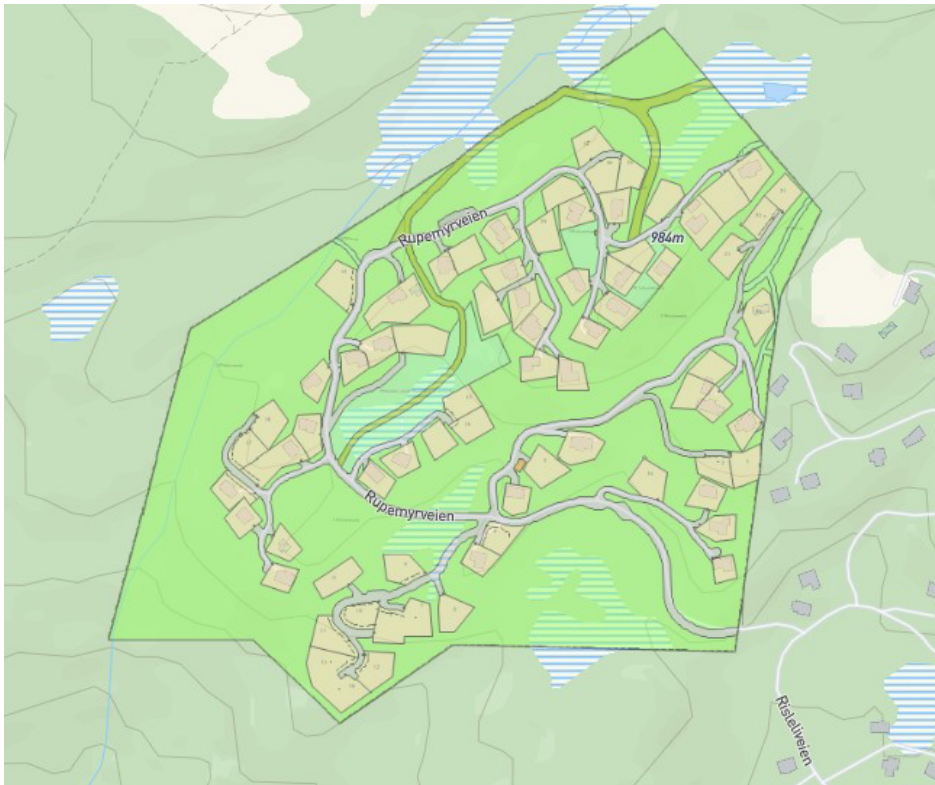
Grunneiere i området er Lise Juvet og Kjell Ole Marken. Ar plan & landskap as v/ landskapsarkitekt Anne Ribberud har utført reguleringsplanarbeidet på detaljreguleringsplan Rupemyr hytteområde på gnr. 146 bnr. 1 (Lise Juvet),2 (Kjell Ole Marken) og 81(sameie).

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg som fortetting av eksisterende hyttefelt. Planen tilrettelegger også for utbedring av enkelte vegstrekninger innenfor området og ny tilførselsløype gjennom skileikområde. Planen vil også innarbeide avvik fra vedtatt plan med hensyn til etablering av vegtraseer og fradelte tomter slik at planen er i overensstemmelse med faktisk situasjon.

Det er tenkt at detaljplanen skal erstatte gjeldende reguleringsplan Rupemyr. Det er en mindre utvidelse mot nord og et mindre område mot sør. Området er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel da det meste av arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Planarbeidet følger retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny bebyggelse. Det er tre tomter i nordre del som avviker fra kommuneplanen. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning, men at det redegjøres særlig for tiltak som ikke er i tråd med overordna plan.

Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell 2020-2035 ble vedtatt 17.09.20. Den skal sikre at helhetlige vurderinger fører til at blant annet villrein, lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftsinnteresser blir ivaretatt. Det meste av planområdet ligger innenfor utbyggingssone i regional plan.

Planområdet ligger på østsida av Åselva rett nord for Eggedal sentrum med avkjøring fra Tempelseterveien og Risleliveien.



Det ble varslet oppstart av reguleringsplanen i desember 2019. Planen kom inn til kommunen 26.08.20, vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring 08.10.20. Offentlig ettersyn og høring foregikk i perioden 13.10.20 til 04.12.20. Det kom inn totalt 12 merknader, 6 fra offentlige instanser og 6 fra private.

### Vurdering

Merknadene er som følger;

### Mattilsynet

De skriver at det kommer fram av sakspapirene at vannforsyning til nye og eksisterende bebyggelse (ved oppgradering) skal tilknyttes etablert vannforsyningsløsning ved Tempelseter vann- og avløpsselskap AS (TVA). Det tillates ikke etablering av enkeltløsninger. Alt avløpsvann (gråvann og svartvann) fra alle nye og eksisterende hytter skal føres til etablert rense løsning (TVA). Det tillates ikke enkeltløsninger for avløp for ny eller eksisterende bebyggelse, som ikke allerede har gyldig utslippstillatelse etter forurensningsloven. Krav om tilknytning til fellesanlegg gjelder dersom utslippet økes vesentlig. Som vesentlig økning menes innlegging av vann og innstallering av vannklosett. Rekkefølgebestemmelser sikrer at vann- og avløpsplan for området skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

Ut fra dokumentene vurderer de at leveranse av drikkevann er ivaretatt til nye enheter i hyttefeltet Rupemyr. De minner om at vannverket (TVA) 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. De peker på at kommune og tiltakshaver har ansvar for å sikre at utbygging med senere bruk av enhetene i planområdet bidrar positivt til økologisk og kjemisk tilstand i vassdrag som ligger nært hyttefeltet.

### Forslagstillers kommentar

De skriver at kapasiteten på vannforsyningen vil vurderes og at eventuelle nye systemer vil bli meldt inn.

*Administrasjonens kommentar*

TVA jobber med å oppgradere kapasiteten på drikkevann. Det er plan om at en del avløpsvann som i dag går til TVA skal sendes til Djupsjøen vann og avløp og frigjøre kapasitet hos TVA. Rekkefølgekrav om at vann og avløpsplan skal være på plass og godkjent før utbygging sikrer at det ikke bygges ut og tilknyttes nye hytter uten at det er kapasitet og leveringssikkerhet.

**Direktoratet for mineralforvaltning**

De skriver at det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden deres uttalelse til varsel om oppstart. De har derfor ingen merknad til planen.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

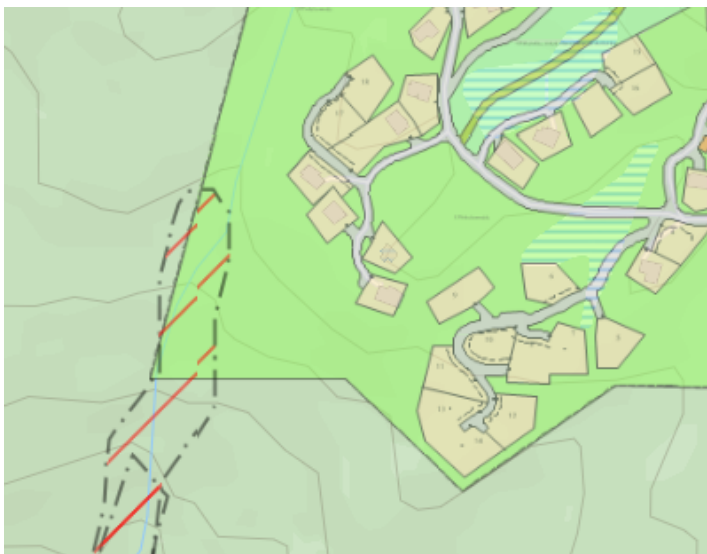
De gir kun en generell tilbakemelding og ikke konkret uttalelse i denne saken siden det ikke er sendt over konkrete spørsmål fra kommunen. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

*Forslagstillers kommentar*

Ingen.

*Administrasjonens kommentar*

Skrednett er sjekket, og det er ikke noe av arealet som er avsatt til bygging som er innenfor aktsomhetsområder for flom, jordskred, snøskred eller steinsprang. Helt sørvest i planområdet er areal langs elva innenfor aktsomhetsområde for flom, men her er det kun grøntareal i reguleringsplanen så vi mener dette ikke har innvirkning for reguleringsplanen og behandlingen av den.



**Rupemyr hytteeierforening**

Merknaden er et resultat av en omfattende høring blant medlemmene med tilnærmet unison oppslutning. Et medlem har reservert seg fra uttalelsen og mener at foreningen i for stor grad aksepterer planens fortetting og ønsker heller ikke deres foreslåtte endring av skitrase.

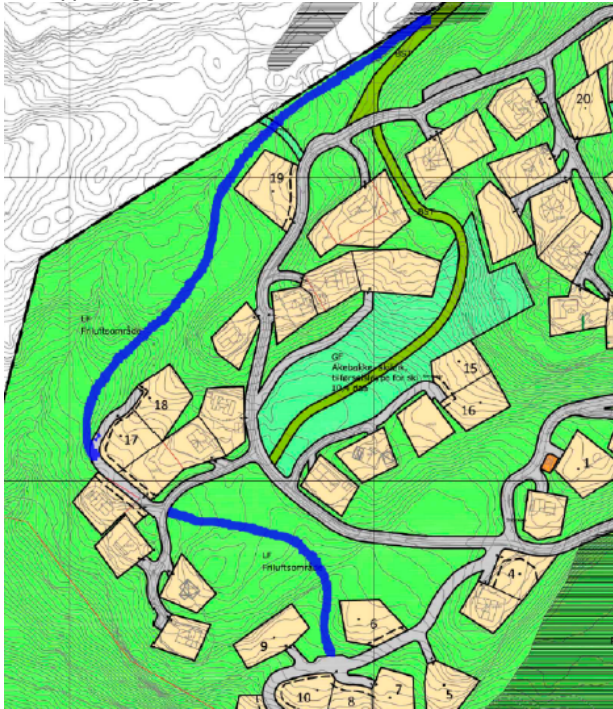
De viser til at det har vært flere vedtatte planer i området. Den først i 1996, så i 2001 og i 2005 og nå i 2020. Hytteeierne har engasjert seg ved endringer av plan og hevdet hensynet til forutsigbarhet i planarbeidet, til vern mot uønsket fortetting og brudd med de forutsetninger som lå til grunn ved hytteeieres etablering i området. De skriver at de ikke er avvisende til de fleste tomtene da det PGA miljøfokus er ønske om å fortette framfor å ta i bruk urørt natur. De vil peke på noen tomteforslag som de mener er uheldige. De er i fire kategorier:

- Brudd mot tidligere reguleringsbestemmelser om friområde.  
Tomt 20 ligger i området som i gjeldende plan er avsatt til felles grøntareal. De mener det er et klart brudd på en forutsigbarhetsnorm å legge inn tomt her. Hytteeiere med grense mot friområde må kunne påregne at friområde blir opprettholdt. De mener at argument med høydeforskjell er for svake.
- Omfattende og irreversible naturinngrep i hytteområde.  
De mener at tomt 2 og 3 samt vei til disse bør fjernes fra planen da de ligger i et meget krevende og urørt terreng. Veien er lagt gjennom gammel skog, må passere bekkejuv og så i skrånende terreng fram til tomtene. Forsering av bekken vil kreve omfattende fylling mens veien videre krever omfattende skjæring og fylling. De mener at dette står i sterk kontrast til at det i planbestemmelsene står at veiene skal legges så skånsomt som mulig i terrenget, at det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger og at planbeskrivelsen sier at vegen er i hovedsak tilpasset landbruksvei klasse 3, men kortere strekninger har mer stigning. De viser til snittegninger for vegen hvor fyllinger på det meste blir på 4 meter og en bredde på 15 meter. Det må felles om lag 30 gamle trær. Opparbeiding vil sterkt berøre grøntområde som har stor opplevelses- og rekreasjonsverdi for de med eksisterende hytter i området spesielt for at unger skal kunne oppleve og utforske natur uten å måtte følges til lekeområde. Dersom grøntområdene bygges ned/delvis ned forsvinner også noe av det nære dyre- og fuglelivet, noe som forringer rekreasjonsverdien for alle.
- Uheldig tomteplassering i lys av naboskapshensyn.  
De mener at tomt 4 og 18 bør endres av naboskapshensyn. Tomt 4 bør fjernes eller eventuelt at bygging på tomta trekkes lengst mulig mot vest for å ikke ødelegge utsikt for Gnr 146/56. På tomt 18 bør også bygg legges lengst mot vest og legges lavt i terrenget for å ikke ødelegge utsikt for gnr 146/52.
- Skiløype gjennom hytteområdet.  
De kommenterte ved varsel om oppstart at de forutsatte at skiløype gjennom feltet skulle opparbeides. De mener nå at den foreslåtte traseen byr på flere utfordringer. Løypa skal passere mellom gnr 146/44 og 146/73. Her er det ulendt og trangt. Det er store stein og vegetasjon som skjærer mellom hyttene. Det vil kreve stor tilrettelegging og blir store ulemper for naboene. De er opptatt av å skille kjørende og skiløpere og foreslår å forlenge hovedløypa i vest ned forbi tomt 19 og gnr 146/38, sørover over myr på nedsiden av tomt 17 og 18 og så på adkomstvei til 17 og 18 og videre til tomt 9. Her er det fint hellende terreng og et lite stykke på adkomstvei til tomt 17 og 18.

De kommenterer også at fravær av registreringer i offentlige databaser med tanke på verneverdige forekomster når det gjelder natur og miljø ikke nødvendigvis betyr at det ikke er noe der. Det gir grunn for varsom fremferd. De mener området står i fare for uheldig nedbygging gjennom drastiske naturinngrep, men natur- og miljøhensyn vil klart veie tyngre dersom fokuset i senere planer retter seg mot omkringingende urørte områder.

De skriver til slutt at de som hytteeiere ikke har stemmerett i Sigdal, men at de håper at deres interesser vil bli tillagt nødvendig vekt i den politiske behandlingen. De er alle sammen glade i hyttene sine og er fornøyde med at de har hytte i et område med gode friluftskvaliteter og

kontrollert utbygging. De søker ro og harmoni med omkringliggende natur og ønsker ikke alpinanlegg og hotell med restaurantfasiliteter. De har lagt ved snittegninger for veianlegg til tomt 2 og 3 og kart som viser hvor de ønsker at skiløype legges.



Hytteforeningens forslag til skiløype er tegnet inn med blått.

#### *Forslagstillers kommentar*

De skriver at til hytteforslag som er kommentert:

#### Tomt 20

Felles grøntområder avsettes vanligvis på arealer som er i bruk av fellesskapet. Med ny planlov finnes ikke dette formålet lenger. Fellesområder kan avsettes til felles grønnstruktur eller friområder. Ved øvre veg i området er det to små topper som kan være fine utsiktspunkter for fellesskapet. Disse opprettholdes som friområde. Arealene hvor tomt 20 er foreslått vurderes ikke som er areal som er spesielt interessant for fellesskapet. For å imøtekomme merknaden foreslås det å redusere mønehøyden for ny bebyggelse på tomt 20 til maksimalt 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### Tomtene 2 og 3

Veg til tomtene 2 og 3 er lokalisert i skrånende terreng og vil medføre noe fylling. Det er imidlertid ikke 6m vegbredde, men 3,5m veg med grøfter på hver side. Inngrepet vil med dette ikke bli på langt nær så stort som hytteeierforeningen viser med sine snitt. Det er et ønske at nye vegtraseer i større grad enn tidligere skal tilpasses kravene i landbruksveg klasse 3. Dette vil imidlertid naturlig nok ikke omfatte vegbredde på stikkveger inn til et fåtall hytter. Ved etablering av denne vegen vil også eksisterende veg utbedres, ved at topp-punktet på vegen før avkjørsel inn til tomtene 2 og 3 tas ned 1-1,5 m for å utbedre stigningen i bakken på den eksisterende vegen og redusere behovet for fylling over bekkedraget.

#### Tomt 4

På tomt 4 er det lagt inn byggegrense som gjør at bygninger her blir trukket vestover på tomta. Dette ble gjort før planen ble sendt inn til behandling i kommunen.

### Tomt 18

Tomt 18 er lokalisert med et grøntdrag mot hytta på bnr 52. For å imøtekomme merknadene har en likevel valgt å trekke tomta vestover.

På vedlagte terrengsnitt er hytta markert feil i forhold til punktet på plankartet. Terrengsnittet er rettet opp. Knausen på tomta vil naturlig tas ned for å etablere en flate med plass til hyttekroppen. Dette tilsier at hytta vil legges lavt i forhold til dagens terreng.

### Skiløype

Tiltakshavere ønsker å opprettholde foreslått plassering av skiløype. Foreslått løype er lagt mellom bnr. 43 og bnr. 44. Bnr. 73 er tilleggsareal til bnr 43 og bygningen på dette arealet er et anneks. Det er positivt for både løype og skileikanlegg at disse samkjøres. Det er allerede etablert trase for strømkabler i området som foreslås til skiløype/ skileik, og med dette vil inngrepene i urørt terreng som følge av tiltaket reduseres da deler av området allerede er ryddet for vegetasjon. Skiløypa slik den er foreslått vil redusere gangtrafikken i den bratteste bakken inne i området opp mot bnr. 38 og 50.

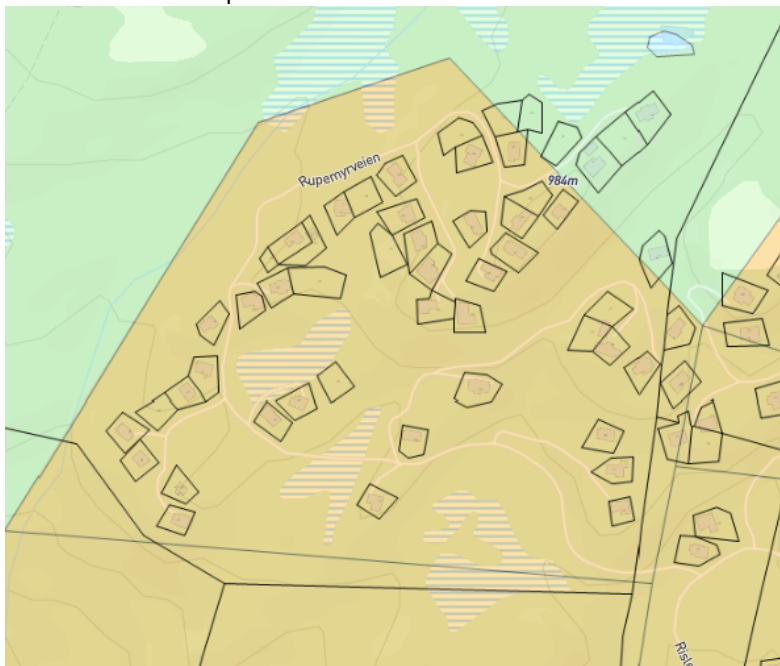
Forholdene knyttet til natur og miljø vurderes å være tilstrekkelig vurdert i planarbeidet.

Prosessen rundt planarbeidet følger vedtatte lover og retningslinjer.

### Administrasjonens kommentar

Det er slik at en reguleringsplan gjelder til den blir vedtatt endret, erstattet av en ny eller opphevet. Om det er kort eller lang tid siden forrige rullering av reguleringsplan når det er 15 år siden sist, kommer nok an på hvem du spør, men det er nok forholdsvis vanlig å endre en reguleringsplan etter 15 år. Vi forstår at en forventer at det ikke kommer nye tomter der som det er regulert til grøntområde i en detaljplan. Samtidig er det en overordna plan, kommuneplan, hvor det meste av planområde er avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse (oransje) og denne er førende for detaljplaner.

Utsnitt av kommuneplan:



### Tomt 20

Det er som forslagstiller kommenterer her at grøntomtåde i gjeldende reguleringsplan er felles friområde. Det høyeste punktet på friarealet i gammel plan er fortsatt avsatt til felles friareal i form av utsiktspunkt. Det er lett tilgjengelig og med mulighet til å parkere langs veien. Vi vil tro at det er dette området som er mest brukt i friområdet. Det er rikelig med friareal rett nord for området for de som vil leike eller oppsøke uberørt natur. Området er i overordna plan (kommuneplan) avsatt til utbygging. Om det er gjort noen avtaler om at området ikke skal bygges ut, vet vi ikke, men dette er i tilfelle å anse som privatrettslig. Å endre maksimal mønehøyde på tillatt fritidsbebyggelse på tomt 20 vil i alle fall være en fordel for de fritidsboligene som ligger høyere i terrenget med tanke på utsikt.

Tomt 2 og 3 samt vei til disse

Reguleringsplanen viser areal både til selve veien og til grøfter. Den er tenkt bygget med en bredde på 3,5 meter og de terrengsnitene hytteeierforeningen har utarbeida stemmer derfor ikke. Hvor mange trær som må hugges vet vi ikke, men tregrensa kryper stadig oppover, så vi ser ikke på det som noe stort problem. I arealet som er avsatt til friluftsmål sier bestemmelsene at «Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonsverdi er tillatt. Innenfor områdene skal tørre trær og furugadder bevares så langt som mulig. Flatehogst er ikke tillatt.» Dette sikrer at det ikke blir hugget mer enn nødvendig ved utvikling av veg og tomter. Det er fortsatt rikelig med grøntareal for dyra og for ungene til å utforske i nærheten. Se for øvrig kommentar fra forslagstiller.

Tomt 4

Det er satt byggegrense på tomt 4 slik at bygget må trekkes mot vest. Hytte på gnr 146/56 ligger 3 meter høyere enn det høyeste punktet på tomt 4, og det er drøyt 30 meter fra hytta til der byggegrense på tomt 4 går. Vi mener derfor at det kan bygges på tomt 4 uten at det skaper store ulemper for naboene.

Tomt 18

Hytte på gnr 146/52 ligger på kote 937. Det høyeste punktet på tomt 18 ligger på 928 moh. Punktet som er satt inn hvor det er planlagt at hytte skal plasseres ligger på 924 moh. Det vil si at ny hytte blir plassert mer enn 10 meter lavere i terrenget og i tillegg er det er grøntareal mellom tomtene. Tomt 18 er også justert noe mot vest. Vi mener at tomt 18 fint kan bebygges uten at det blir store ulemper for gnr 146/52.

Skiløype gjennom hyttefeltet

Traseen som er lagt inn i planen gjennom del av feltet, er tenkt som internløype for at det skal bli enklere for flere å komme seg ut i skiløypa uten å måtte gå på vegen for å skille kjørende og skigåere. Det er ikke optimalt at løypa krysser veien, men fordelene er at der den krysser har skiløperne liten hastighet og det er forholdsvis oversiktlig. Det er heller ikke store inngrep som skal til for å få fram løypa her. Løypa blir liggende ganske nær et par eiendommer, men vi tror ikke det blir stor trafikk i denne løypa. Fra de øverste eiendommene er det naturlig å gå inn på løype høyere opp i terrenget. Vi mener at denne traseen er bedre enn den hytteforeningen foreslår. Deres forslag går omtrent like nær ei tomt (tomt 19). I tillegg går den i samme trase som veg til tomt 17 og 18. Spesielt på ettervinteren er det ofte bart i vegen. Den blir også litt usentralt plassert langt vest i planområdet og det er sannsynlig at mange vil velge å gå på vegen opp til tomt 19 framfor å gå skiløypa. Deler av denne traseen går også over område som er vått, og hvor det kan bli utfordringer i snøsmeltinga på våren.

Sigdal kommune har vedtatt retningslinjer for løypestandard, og der kommer det fram at internløyper skal ha en korridor på minst 15 meter. Her blir korridoren drøyt 15 meter.



Det kan være en fordel å ha skiløype oppkjørt gjennom skileikområde. Da kan små unger øve på nedoverbakke i spor, og det blir lettere å gå opp bakken for å ake. Vi ser for oss at dette kan bli et fint område for blant annet påskeskirenn og lek for alle som har hytte i området.

Vi er klar over og enig i at det kan finnes arter en bør ta vare på og andre hensyn en må ta, selv om en ikke finner registreringer i området i tilgjengelige databaser. Dette planområdet skiller seg ikke mye fra de omkringliggende områdene. Vi anser temaet som grundig gjennomgått i planbeskrivelsen.

Det er bra at de er fornøyde med å ha hytte i området. Noen av merknadene deres er fulgt, men ikke alle.

### **Jan Haakon Gulbrandsen**

Han skriver at han har innsigelser til planen, og at en slik omfattende fortetning innebærer en forringelse av verdiene og naturopplevelsene for eksisterende hytteeiere, samtidig som flere av de foreslåtte tiltakene vil være i strid med nasjonale føringer om naturmangfold og klimatiltak. Spesielt tomt 6,9,19 og 3X ligger i sårbare myrområder og grøntkorridorer med spesielt store visuelle og naturmessige konsekvenser. Han skriver videre at inntegnet vei til gnr 146/72 går over ake- og skibakke som benyttes aktivt i dag og som er tegnet inn som friområde i kommunedelplanen. Friområdet er tegnet inn mindre enn i kommunedelplanen og veien er tegnet inn nede ved myra. Det begrenser bruken av friområdet og øker eksponeringen mot sårbart myrområde.

### *Forslagstillers kommentar*

Adkomst til 146/72, er på tidligere reguleringsplaner (før 2005) tegnet her den nå er tenkt. Den vil ikke etableres nede på myra, men i skråningen bak der det er fast grunn. Det er ønske om å bevare et belte med vegetasjon mellom myr og veg.

Tomt 6, 9 og 19, er plassert på fast grunn.

### *Administrasjonens kommentar*

Det er både fra nasjonalt og lokalt hold ønske om å fortette hytteområder framfor å ta i bruk nye. Det blir da litt tettere mellom hyttene, men mer areal som er uberørt. I dette hyttefeltet er det kort vei til uberørte områder da det er det øverste hytteområdet i lia. Tilgangen på uberørt natur er derfor stor med kort avstand. Vi ser at fortetting gjør at naboene kommer nærmere, men mener at det fortsatt er mye natur rundt tomtene i dette området. Inne på tomtene vil det forhåpentligvis også være en del trær og annen uberørt natur også etter at hyttene er bygget.

Tilgjengelige baser er sjekket med tanke på naturmangfold, og det er ikke registreringer i disse basene som hindrer fortetting. Det er som Gulbrandsen skriver slik at en skal unngå å bygge ned myrer med tanke på at myrene binder CO<sub>2</sub> og at de er flomdempende. I dette reguleringsforslaget har planlegger i stor grad unngått å legge nye tomter og veier over myr. Tomt 3x er en eksisterende tomt som er videreført fra gjeldende plan. Det gjelder alle tomter merket med x. Tomt 6, 9 og 13 har alle tre bra med vegetasjon ifølge flyfoto. I utkanten på et par av tomtene kan det være noe myr. På plankartet er det satt inn et punkt hvor hyttene skal plasseres. Alle disse punktene ligger godt inne på tørr mark.

Veien til gnr 146/72 går utenfor myrområdet. Se utsnitt fra reguleringsplanen med ortofoto under der veien er grå og skiløypa går over myr, tegnet grønn.



Det er ingen kommunedelplan for dette området så vi går ut i fra at det er gjeldende reguleringsplan det siktes til. Området som er avsatt til friområde er fortsatt stort, og delene med myrareal inngår i friområdet som er tenkt nytt til akebakke/skileik. Området der veien legges vil vi tro ikke benyttes til akebakke da det tydelig er forholdsvis tett skog der.

### **Gro og Leiv Øye**

De skriver at tomt 4 er lagt over adkomstveien deres som de har benyttet i over 20 år. Der har de hatt mulighet til å parkere 3-4 biler på veien og også i avkjøringa ned til hytta. Dersom tomt 4 godkjennes forutsetter de at det i plankartet avsettes plass til ny innkjørsel, samt et område for parkering av minst to biler i tilknytning til innkjørsel, men utenfor deres tomt. De forutsetter også at opparbeidelse av ny innkjørsel og parkeringsplasser bekostes av grunneier.

### *Forslagstillers kommentar*

Det vil bli tilrettelagt for 2 parkeringsplasser i ny stikkveg. Øvrig parkering må løses inne på tomta.

### *Administrasjonens kommentar*

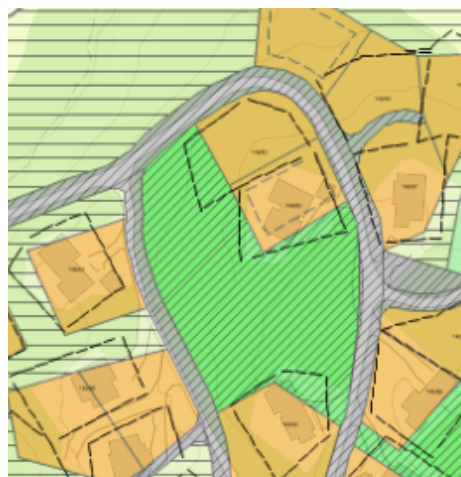
Det er tegnet inn ny adkomstvei til hytta deres. Kommunen blander seg ikke bort i hvordan opparbeidelse av veien finansieres. Dette er privatrettslig.

### **Pål Helge Nøkleby og Trine Finnevolden**

De er eiere av Gnr 146/85 og 146/82. Det er de to tomtene nordøst for tomt 20 på plankartet under til venstre. De valgte disse tomtene fordi de lå inntil friområdet i eksisterende plan (se bildet til høyre under hvor det mørkeste grønne er regulert til felles grøntområde). De er derfor svært skuffet over at det nå er foreslått en ny tomt 20 i dette området som skulle være felles friareal. Se kart til venstre under. De mener at det bør være nok areal i nærheten til hyttetomter uten å endre tidligere vedtak om viktige felles friområder. Dersom dette godkjennes vil troverdigheten til reguleringsplaner være fraværende, og de som investerer i området vil ikke erfare noen langsiktighet og tillitt til offentlige instanser. De anmoder derfor om at tomt 20 fjernes.

Utsnitt ny foreslått plan:

Gjeldende plan:



#### *Forslagstillers kommentar*

Høydeforskjellen opp til eksisterende hytte er ca. 5m.

For å imøtekomme merknaden er høyden på ny hytte senket ytterligere til mønehøyde 5,0m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### *Administrasjonens kommentar.*

En reguleringsplan gjelder til den blir vedtatt endret, opphevet eller erstattet av ny plan. Det er allikevel forståelig at en har regnet med at det ikke kommer tomter i det som er avsatt som friområde. En kan se av plankartet til høyre over at tomtene til Nøklebyg/Finnevold er fradelt litt inn i friområdet (svarte streker). Det kommer antagelig av at utstyr ikke var så bra tidligere, og at det ikke var så vanlig med bruk av gps. Planene var derfor ikke så nøyaktige som i dag. Det betyr at deler av tomtene ikke er byggeområde og en har da areal hvor en ikke kan plassere bygg. Det er foreslått endret i ny plan slik at hele tomte blir byggeområde. Det er mer fornuftig at byggeområdet stemmer overens med tomtearealet. Tomt 20 ligger 4-5 meter lavere i terrenget enn hytta deres, og det vil derfor være liten sjanse for at de mister utsikt. I tillegg er nå maksimal byggehøyde på fritidsbolig på tomt 20 endret til 5,0 meter.

For øvrige kommentarer til tomt 20, se kommentar under hytteeierforeningens innspill tidligere i saken.

#### **Arve Johansen**

De eier gnr 145/156 som ligger rett på østsiden av reguleringsområdet. Deres merknad gjelder i første rekke tomt 3 og til dels tomt 2 med tilhørende adkomstvei. Området ble sist regulert i 2005, og er øremerket til LNF-friluftsområde. Dette var svært viktig for dem da de kjøpte hytta i 2012, og de fikk forsikringer fra både utbygger og megler om at dette var sikret i reguleringsplanen for området. Det attraktive friluftsområdet er foreslått bygget ned med to hytter og en svært inngripende vei. Det betyr en dramatisk reduksjon av bruksverdien for deres hytte. De kan heller ikke skjønne at Sigdal kommune er interessert i så store inngrep helt på tvers av en relativt ny reguleringsplan. Noe som vil bidra til å så tvil om verdien av forutsigbarhet i reguleringsplan i Sigdal. De viser til kommentarer fra Fylkesmannen om at «Det er viktig å bevare og etablere ny blågrønn struktur. Grønn struktur er viktig for trivsel og har verdi i flere sammenhenger». De kan ikke forstå at å rasere et regulert og attraktivt grøntområde samt luft rundt tomtene, er forenelig med Fylkesmannens uttalelse om en bærekraftig utvikling av hyttefeltet. Det ligger en stor stein innenfor området som de ønsker at skal tas vare på.

De skriver at i deres tilsvarende til merknad ved varsel om oppstart har de fått svar fra planlegger med et bilde tatt med vidvinkel fra gnr 146/42 som ligger 7 meter høyere enn deres tomt, at en ny hytte på tomt 3 ikke vil sjenere utsikten der. De har også fått svar at en ny hytte ikke vil sjenere for deres

hytte fordi det ikke ødelegger utsikten utover dalen. Det faktum at ny hytte på tomt 3 vil fjerne all utsikt mot vest/sør-vest med ettermiddagssol og utsikt mot Gaustatoppen underslås totalt. Det blir ytterligere forverret av at hytte på tomt 3 er lagt 1,5 meter over nivået på deres tomt slik at hyttefasaden vil framstå mer ruvende og sjenerende. I kommentar fra planlegger står det at vei til tomt 2 og 3 ikke vil være synlig fra deres tomt. De mener at dette ikke stemmer. Veien vil gjøre et svært stort inngrep i uberørt natur, og veien ender på en slik måte at billysene til alle biler som kommer vil lyse rett inn i deres stue.

De skriver til slutt at det i Sigdal snart er tre ganger så mange hytter som boliger for fastboende. Hytteeierne investerer flere millioner kroner i snitt, betaler for kommunale og private tjenester og handler i butikken når de får lov. De belaster derimot ikke kommunens budsjett for skoler, tilbud til barn og unge, eldreomsorg eller sykehjem. Men når det kommer til hvem som beslutter og bestemmer har de ingen reell innflytelse.

#### *Forslagstillers kommentar*

Vegen til tomtene 2 og 3 er kommentert i kommentar til merknad fra hytteeierforeningen. Tomt 3 er planert og etablering vil ikke medføre terrenginngrep. Foto fra området er tatt med vanlig telefon, enkelte med panoramafunksjon – ingen med vidvinkel.

#### *Administrasjonens kommentar*

Tomt 2 og 3 samt vei til disse er omtalt tidligere i saken blant annet under innspill fra hytteeierforeningen. Det samme gjelder det overordna plangrunnlaget som ligger i kommuneplanen og hyppigheten av reguleringsendring. Det er nasjonale og regionale føringer for at en heller bør fortette hytteområder framfor å ta i bruk nye. Sånn sett er en fortetting i samsvar med det overordna myndigheter legger opp til. Ved fortetting kan en benytte deler av allerede utbygget infrastruktur som vei, vann og avløp. Det er derfor samfunnsøkonomisk gunstig å fortette områder framfor å ta i bruk nye. Hytte på tomt 3 vil komme omtrent på samme høydenivå som Johansen sin hytte da den er ferdig planert. Noe av utsikten må en nok regne med å miste på noen eksisterende hytter når det fortettes i et område dessverre. Avstanden mellom hytte på gnr 145/156 og tomt 3 hjelper noe og i tillegg er det ikke lov å ha så høy hytte på tomt 3 som på flere andre tomter. Maksimal mønehøyde er satt til 5,6 meter.

Dere vil antagelig få billys inn i hytta når det kommer noen på denne veien. Dette vil imidlertid ikke bli veldig ofte siden veien går til så få hytter, og de fleste kjører minimalt når de er på fjellet. Ei vanlig helg kommer de fleste opp torsdag eller fredag og reiser igjen søndag. I tillegg kan det hende at de kjører en tur til for eksempel Tempelseter eller Eggedal sentrum i løpet av helga, men i dette området er det kort vei til skiløypene og derfor liten grunn til å sette seg i bilen før en skal ut på tur. Om steinen ligger innenfor området som er foreslått til utbyggingsformål, er det fare for at den blir borte i forbindelse med utbygging. Det er vanskelig å sette restriksjoner på at en stein skal være urørt inne på ei tomt til fritidsboligutbygging, men vi kan selvfølgelig håpe på at den får ligge urørt. At det er mange flere hytter enn fritidsboliger i Sigdal stemmer. Sigdal kommune ønsker seg flere innbyggere, og det er åpnet for å bo på hytta, så den muligheten er der om det er ønskelig. Administrasjonen skal ikke gå inn i dette temaet, men det er slik at hytteeiere har krav på hjemmesykepleie og andre tjenester når de er på hytta, og det er en del av deres virksomhet.

#### **Fylkesmannen i Oslo og Viken**

De skriver at de ikke har noen konkrete merknader til planen, men minner om at det ved vurderinger og henvisning til overordna plangrunnlag også må foretas en vurdering opp mot den regionale planen for Norefjell-Reinsjøfjell med tilhørende retningslinjer.

Formålet med den regionale planen er å komme fram til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av fjellområdene. Gjennom helhetlige vurderinger skal blant annet villrein, lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftsinnteresser søkes ivaretatt. De vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

*Forslagstillers kommentar*

Det foreslås ikke ny bebyggelse lenger inn mot fjellområdene enn det som tidligere er etablert.

*Administrasjonens kommentar*

I denne planen er det snakk om fortetting og nye områder tas ikke i bruk. Det er føringer i regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell som sier at villreinnemda skal høres ved behandling av arealplaner som kan få betydning for villreinens livsvilkår. Villreinnemda er ikke spesielt hørt i denne planen da vi mener at villreinens livsvilkår ikke vil endres på grunn av planen. De aller fleste tomtene som er lagt inn i ny plan ligger mot sør i planområdet og ikke opp mot snaufjellet. Alle tomtene unntatt 2 nordøst ligger innenfor området som er lagt inn som utbyggingssone. De andre er rett på utsiden av sonen og godt innenfor gjeldende plan og det ligger fradelt bebygd tomt lenger inn mot fjellet og lenger nord enn disse. Det er snakk om fortetting av et allerede godkjent hytteområde, og alle tomtene ligger under 1000 moh. Slik vi ser det vil ikke tomter lagt inn i denne planen endre forholdene for villreinen i område. Skiløyper og stier er også ivaretatt, og næringsvirksomheten vil nyte godt av mulighetene som planen gir. Vi mener derfor at villreinen vil bli lite påvirket av planen og at friluftsjakter og næringsinteresser blir godt ivaretatt. Hyttebygging er positivt for det lokale næringslivet spesielt dersom det er lokale firmaer som får oppdraget med å oppføre fritidsboligen. En vet ikke på forhånd hvem som skal gjøre denne jobben, men lokale butikker både innen byggevarer og matvarer vil sannsynlig øke salget sitt når det bygges hytter. Det samme gjelder spisesteder og kulturtilbud. Sigdal ligger nær store befolkningsgrupper. Det er derfor bra samfunnsøkonomisk at folk bygger og kjøper seg hytte med kort reiseavstand i Sigdal framfor områder lenger unna. Når det gjelder friluftsjakter mener vi at det er ivaretatt blant annet ved at skiløyper skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø. Det blir stadig viktigere da snømengdene ikke er like store hver vinter lenger. Området ligger flott til med tanke på friluftsliv. Det går skiløyper rett ut i fjellheimen med løypenett på mange mil. Det samme gjelder turstier sommertid, og utsikten er utrolig flott. Det er i behandlingen av regional plan også vært tydelig at alle gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal være gjeldende. Som det framgår av planbeskrivelsen er leveområdet for villrein et godt stykke lenger inn på fjellet enn dette planområdet. I luftlinje er det over 700 meter. Det er heller ikke registreringer inne i området i naturbasen eller på artskartet.

Plankart er sendt til Kartverket for kontroll.

**Viken Fylkeskommune**

De viser til sin uttalelse til varsel om oppstart. Der vektla de hensynet til landskap og terreng, myr og grønne korridorer, samt friluftsliv. De skriver at det er positivt at myra i sør er ivaretatt, at veitraseer skal legges på duk slik at myrene ikke dreneres ut og at det er avsatt areal til felles friområde med skiløype og tilførselsløype til skiløypenettet.

De bemerker at det kan bli en del terrenginngrep slik det er lagt opp til med fyllinger og skjæringer selv om de ser det er gjort avveininger når det gjelder plassering og utforming av bygg med tanke på landskap og terreng. De gjør ellers oppmerksom på forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. De viser også til Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell. Øverste del av området ligger i grenselandet til friluftssonen der, men de ser at nye tomter ikke ligger høyere opp i terrenget enn eksisterende tomter.

Fagfeltene samferdsel og kulturminner har ingen merknader til planforslaget.

*Forslagstillers kommentar*

Stedvis vil utbygging medføre terrenginngrep, vurderingen er at inngrepene er akseptable.

Det foreslås ikke ny bebyggelse lenger inn mot fjellområdene enn det som tidligere er etablert.

*Administrasjonens kommentar*

Det aller meste her er svart ut tidligere i saken. Forskriften om fysiske tiltak i vassdrag må som de skriver følges der det er aktuelt.

**Tempelseter vann og avløpselskap AS**

De skriver at de stiller krav om at det utarbeides VA-plan for hele området og at kravet må ligge som rekkefølgebestemmelse. Ellers har de ingen innvendinger til planen. De er i dialog med grunneier om VA-plan.

*Forslagstillers kommentar*

Det er en VA-plan for området under utarbeidelse.

*Administrasjonens kommentar*

Det ligger et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om VA-plan som også skal omhandle overvann. Teksten i bestemmelsene:

*Vann, overvann og avløp.*

*Før igangsettingstillatelse skal vann - og avløpsplan for området være godkjent av kommunen.*

**Thorleif Magne**

Han skriver at hytteforeningen tidligere ønsket at tomt 18 ble tatt ut, men at de har endret det til å ha noen føringer på tomt 18. Deres tomt har kjørevei langs hele den ene langsiden og en nabohytte med anneks som begge er plassert helt inntil deres tomtgrense mot syd. I nord er det bratt skråning. De har derfor hatt utsiktspunkt mot vest på flotte fjellpartier. I planforslaget er det anlagt en adkomstvei til rett ved deres hytte mot øst med en reduksjon av «utsikt mot natur». Ut i fra forslag til reguleringsbestemmelser kan det på tomt 18 bygges en hovedhytte på maks 150 kvm BYA, med bredde 8 meter og mønehøyde 5,6 meter (kun 60 cm lavere enn en oppstuehytte) som kan plasseres svært nær deres hytte. De håper kommunen kan legge noen føringer for hytteplasseringen slik at hytta på tomt 18 plasseres lengst mot vest og noe nedgravd.

De viser også til C-10002 som ender opp i tomt 18 på 922 moh og velger å forutsette at planert terreng for hytta er omtrent tilsvarende. De viser også til oversiktskart/terrengsnitt C-C1 og der forutsetter de at det foreligger et avvik i forhold til inntegna høydeplassering for tomt T17 og T18 som er angitt på 925 og 935 moh, mens terrenghøyden for disse tomtene er 917-920 moh og 920-927 moh. I og med at plassering av hytter her forutsetter han en avklaring/korrigerings av tegninger.

*Forslagstillers kommentar*

Det stemmer at terrengsnittet er feil. Feilen er rettet og nytt snitt er vedlagt. Snittet er ikke lagt gjennom hyttepunktet på tomt 18, og vil derfor ikke gi et helt korrekt bilde av denne tomten. For å imøtekomme merknaden er plankartet noe justert rundt tomt 18. Tomten er trukket litt vestover og innmålt vegtrase er stanset i tomtgrense.

Knausen på tomten vil naturlig tas ned for å etablere en flate med plass til hyttekroppen. Dette tilsier at hytta vil legges lavt i forhold til dagens terreng, anslagsvis ca. kote 923.

*Administrasjonens kommentar*

Det er markert et punkt i kartet på tomt 18. Fritidsbolig på denne tomten må plasseres slik at den har dette punktet innenfor fasaden. Dette punktet ligger litt lavere i terrenget enn Magne sin hytte. Det er ca. 40 meter fra hans hytte til dette punktet. Litt lavere i terrenget enn hans hytte. CA 40 meter fra yttervegg på hans hyttevegg til dette punktet. Det er gjort noen justeringer på tomt 18 slik at den er trukket litt mot vest. Dette gjør at det er litt mer grøntareal mellom tomtene.

Det er et ønske om at flest mulig fritidsboliger skal ha vei fram da det som regel betyr at de blir mer brukt. Vi ønsker derfor adkomstveien på motsatt side av vegen for dem. Vi ser at det ikke er ønskelig å få mindre urørt natur rundt seg, men mener at denne veitraseen har flere positive sider. Det er en del skog rundt den, så den blir kanskje ikke så godt synlig som de frykter. Akebakke og skiløype rett ved deres hytte må være en stor fordel vil vi tro.

Som forslagstiller har kommentert er terrengsnittet feil. Dette er rettet og ligger ved saken.

### **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 aller meste av dette er avsatt til grøntområder og skileik.

### **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 oppover på topper som Gråfjell og Høgevarde og i retning Haglebu og Tempelseter. Det er alpinbakke ikke langt unna på Tempelseter og på Norefjell. Det er derfor mange muligheter for å være ut og bevege seg. Dette er positiv 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 skileikområde og skiløype går innenfor området. Eksisterende fradelte tomter i området er store og det er god mulighet til å leike der. Se også tidligere i saken når det gjelder skiløype.

### **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. Grunneiere 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 bestemmelsene er endret ved at byggehøyde på fritidsbolig er redusert til 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng for tomt 20. Tomt 18 er justert litt mot vest.