



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 156/63 og Gnr. 157/1 Reguleringsplan Jareseter 3 - høring og offentlig ettersyn

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
78/21	Hovedutvalget for næring og drift	23.09.2021

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 23.09.2021

Frode Borge (Frp) ber om å få sin habilitet vurdert, og fratrer under behandlingen av habiliteten. Frode Borge blir funnet inhabil (enstemmig), og fratrer møtet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Frode Borge trer inn igjen i møtet for neste sak.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 23.09.2021

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Jareseter 3 på gnr 156 bnr 63 og gnr 157 bnr 1 med planID 2018008 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at skiløypa som går gjennom planområdet skal opparbeides slik at den kan kjøres på lite snø, før det gis tillatelse etter PBL §20-1. Der skiløypa går på myr skal den opprinnelige myroverflata i størst mulig grad bevares slik at myra ikke punkteres og dreneres.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Jareseter 3 på gnr 156 bnr 63 og gnr 157 bnr 1 med planID 2018008 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at skiløypa som går gjennom planområdet skal opparbeides slik at den kan kjøres på lite snø, før det gis tillatelse etter PBL §20-1. Der skiløypa går på myr skal den opprinnelige myroverflata i størst mulig grad bevares slik at myra ikke punkteres og dreneres.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000

Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 09.09.21

Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 09.09.21

Vedlegg 4 – Planbeskrivelse revidert 07.09.21

Vedlegg 5 – Lengdeprofiler veg

Vedlegg 6 – Illustrasjonskart datert 26.05.21

Vedlegg 7 – Snitt med oversiktskart

Vedlegg 8 – Temakart VA-plan datert 25.05.21

Vedlegg 9 – Skredrapport

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Det åpnes også for parkering for dagsturister og sanitæranlegg i tilknytning til denne. Planområdet omfatter også to eksisterende fritidsboliger utenfor byggeområde i kommuneplanen hvor eier har ønske om veg fram til hytta. Ny bebyggelse er tenkt tilknyttet eksisterende vannforsyning og avløpsanlegg etablert i tilknytning til bebyggelsen på sørsida, Skallandslia VA.

Saksopplysninger:

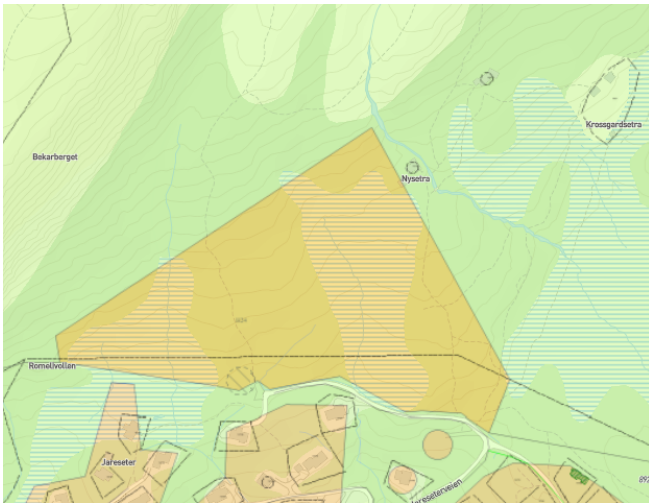
Fakta:

Planen er utarbeidet av ar plan & landskap as v/ Landskapsarkitekt MNLA Anne Ribberud på vegne av Torstein Skalland. Området omfatter en liten del av gnr 157/1 og et sameie mellom gnr. 156/2, 157/1 og 158/1 som har fått nytt gårds- og bruksnummer 156/63 etter varsel om oppstart. Planområdet ligger i Skallandslia/Jareseter nordvest for Eggedal sentrum.

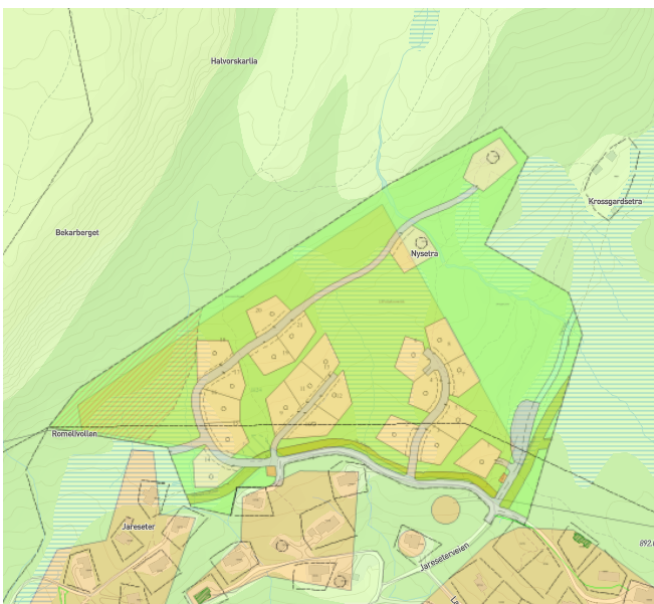
Det aller meste av planområdet ble avsatt til utbygging for fritidsbebyggelse ved forrige rullering av kommuneplanen. Nordøst i planområdet ligger to tidligere fradelte og bebygde eiendommer som det nå foreslås vei til selv om den innerste delen av veien ligger på areal som ikke ligger inne som utbyggingsområde i

kommuneplanen. I tillegg er et lite areal mot øst avsatt til parkering for dagsturister utenfor byggeområde i kommuneplanen.

Utbyggingsområde i kommuneplanen i oransje;



Utbyggingsområde i kommuneplanen med forslag til reguleringsplan lagt oppå;



(Det er lagt inn hensynssone for stiene i plankartet etter at dette kartet ble laget).

Planarbeidet følger retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny bebyggelse. 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. Planområdet omfattes av regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell som ble vedtatt av fylkestinget i Viken 17.09.2020.

Denne planen skal sikre en helhetlig forvaltning av fjellområder som er spesielt viktige for villreinens framtid i Norge. Områdene som inngår i Jareseter 3 er i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell avsatt til utbyggingszone.

Det meste av planområdet er ikke tidligere detaljregulert, men en liten del i sør erstatter gjeldende reguleringsplan Jareseter 2 som ble vedtatt 20.02.14.

Forslaget til detaljreguleringsplan fremmes som en privat detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven § 12- 3 og behandles etter § 12-11. Planbeskrivelsen gjør rede for omfang, konsept og plangrep.

Prosess/medvirkning:

Det var oppstartsmøte med kommunen 15.11.18. Prosessen stoppet så litt opp i påvente av ferdigstilling av planer for vann og avløp. Det ble varslet oppstart av planen 04.02.19 i form av brev til naboer og gjenboere samt kunngjøring på nett og i Bygdeposten.

Det har kommet merknader til kunngjøringen fra offentlige myndigheter og naboer. Merknadene er referert i planbeskrivelsen. Planen kom inn til behandling i kommunen 01.06.21. Det er gjort noen små endringer i plankart og bestemmelser etter innspill fra administrasjonen.

Dagens situasjon:

Innenfor varslet planområdet ligger det i dag 2 etablerte tomter for fritidsbebyggelse som er bebygd. Grense mot øst er innmålt i forbindelse med planarbeidet og innarbeidet i plankartet. Planområdet er i all hovedsak utmarksområde i dag. Arealene er sørvestvendte, med til dels bratt stigning i nordvest mot Skårålia, men med slakere stigning og enkelte flatere partier sentralt i området og mot de store myrene øst for området. Arealet omfatter to større myrområdet, ett i vest mot Skårålia og et sentralt i området. Det går et bekkedrag gjennom området utenfor areal avsatt til utbygging. Det går noen stier gjennom området. En til de to hyttene som ligger nord i planområdet samt mot fjellet. I tillegg går en gammel setersti som krysser området i vest. Det går skiløype fra sørøstre del av planområdet. Berggrunnen i området består av øyegneis, granitt og foliert granitt. Løsmassene består i hovedsak av morenemasser i tynt dekke. Arealene er registrert med uproduktiv skog og myrarealer. Leveområde for villrein strekker seg ned mot/delvis inn i byggeområdene fra nordvest. Det er ikke andre registreringer inne i naturbasen eller på artskart. Området er registrert med verdi for friluftsliv på samme måte som store deler av fjellet. Området er del av verna vassdrag. Det er restfelt i et sterkt vannkraftutbygget område. Området i vest er innenfor aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Det er også registrert aktsomhetsområde for jordskred i tilknytning til bekkesiget i myrområdet sentralt i området. Det er registrert flomfare langs bekkeløpet nordvest i planområdet. Arealet er delvis registrert med høy faregrad for radon. Adkomsten er via Skallandsveien som er åpen for alle.

Planforslaget:

Bebyggelsen

Forslaget omfatter 21 nye tomter med adkomstveier. Det åpnes for maksimalt 200 kvm BYA pr tomt med tillegg av 36 kvm til utendørs parkering. Hver tomt er vurdert for seg, og det er derfor litt ulike bestemmelser for tomtene med tanke på maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal bredde på bygningene. Det ligger ved et illustrasjonskart som viser bestemmelsene. På hver tomt er det markert et punkt i kartet. Hytta må plasseres slik at dette punktet ligger innenfor hyttas fire vegger. Det er satt begrensning på bredden på hyttene for å begrense skjæring/fylling. Slake tomter kan bebygges med alle typer hytter, mens det for tomter med mer stigning er satt en begrensning på bredden. Mønehøyden er satt ut ifra hensynet til landskapsbildet, fjernvirkning og slik at hyttene ikke skygger for hverandre. Tomtene er mer omtalt i planbeskrivelsen med bilder.

Tomt 14 ligger innenfor gjeldende reguleringsplan Jareseter 2 hvor arealet er avsatt til friluftsmål. Tomta ligger på samme høyde som tomt 79 i plan Jareseter 2. Trase for tilførselsløype for ski og sykkel er lagt mellom denne tomta og eksisterende bebyggelse på Gnr.157/39.

Vann og avløp / infrastruktur / friluftsliv

Det er etablert felles avløpsanlegg lenger nede i lia og planbestemmelsene fastsetter at ny bebyggelse skal tilknyttes der. Det er laget en VA-plan som ligger ved saken. Planen omfatter også mulighet for å etablere toalett i tilknytning til dagparkering som vil tilknyttes felles avløpsanlegg i Skallandslia.

Det er avsatt område i plan for borebrønn med pumpehus. Det åpnes i tillegg for at det kan plasseres nye vannforsyningsanlegg i friluftsområde i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrift ved eventuelt framtidig behov. Alle nye tomter skal knyttes til felles løsning for vannforsyning.

Planen gir ny adkomst til eksisterende hytter i området nord i planområdet. Det foreslås også ny veg til tomt 79 i Jareseter 2 planen. Veg fra øst vil gi bedre stigningsforhold enn regulert veg i plan for Jareseter 2.

Adkomstveier er regulert med 8 meters bredde og mindre stikkveier med 6 meters bredde. I dette arealet inngår grøfter. Vegene er i hovedsak tilpassa landbruksvei klasse 3, men kortere strekninger har stigning opp mot 12,5 %. Dette gjelder også eksisterende vegnett i området. Lengdeprofil på adkomstveier ligger som vedlegg til saken. Vegen er regulert med smalere bredde inn til de to eksisterende hyttene i nord. Denne vegen vil krysse myrdraget sentralt i området. Over myra vil vegen legges på duk og det vil sikres mot drenering av myrområdet. Det er lagt inn i bestemmelsene at veg skal bygges på duk over myr.

Det er foreslått å etablere en dagparkering i tilknytning til hovedskiløype/sykelsti. Adkomstveien er ikke bompengebelagt og området er et meget godt utgangspunkt for turer både sommer og vinter. Det er ønske om å tilrettelegge i form av parkering og toalett. Dette vil demme opp for villparkering.

Det er flotte turområder både sommer og vinter. Det går skiløype øst for området på Krossmyra.

Tilførselsløype til denne hovedløypa er vist i plankartet mot øst. Det er lagt inn ny tilførselsløype mot vest langs veien. Det er ikke ideelt å ha skiløype langs vei og heller ikke med mange kryssinger slik som her. Selv om det er avsatt areal i planen så sikrer det ikke at løype blir kjørt. Det åpner for at den kan kjøres. Å legge den i plankartet gir forhåpninger om at det blir kjørt løype her, noe vi er usikre på om kommer til å skje så nær vei og med flere veikryssinger. Administrasjonen har allikevel landet på at det er bra å legge inn denne i plankartet så er i hvert fall areal avsatt til skiløype.

Det er eksisterende stier i området. En gammel setersti går i vest og det går også stier i øst mot eksisterende bebyggelse og videre mot fjellområdene. Den ene stien går i området hvor tomt 1 til 8 ligger. Denne legges om til en trase mellom ny bebyggelse og Krossmyra. Det er knyttet rekkefølgekrav til omlegging av stien. Stiene er avsatt med hensynssone i plankartet.

Grunneiere fra Skallandslia i vest til Tempelseter i øst har gått sammen om å finne gode traseer for sammenbindende sykkelsti, stier og skiløyper. En gjennomgående sykkelsti herfra til Tempelseter er planlagt. Traseen for første del er vist i plankartet.

Natur / landskap

Grøntområdene er foreslått til friområde for å sikre at områdene ikke snauhogges og at områdets verdi som tur- og oppholdsområde for bruk av fritidsbeboerne ikke forringes eller hindres. Eksisterende stier og løyper skal ikke sperres eller hindres og det tillates tilrettelegging for nye.

Hyttebebyggelsen er lokalisert i randsona til Skåråliåsen som er bratt og et markert element i landskapet som strekker seg utover mot dalen i retning sørvest og utgjør et skille mellom ulike utbyggingsområder i Eggedal. Planområdet er del av et slakere platå som danner overgangen mellom lia ned mot bygda og høgfjellsområdet med Skåråliåsen og Drotninggutunatten.

Området som er avsatt til utbygging har en begrensa helning og åsryggene bak er høye og bratte. Området har god vegetasjonsdekning. Landskap og terrengformer vil skjerme bebyggelse i området, slik at det ikke blir silhuettvirkning eller dominerer landskapsbildet med hensyn på fjernvirkning. Tomtene er lagt til område med vegetasjon og tørrlendt mark. Myrene er i ferd med å gro igjen, og har noe mindre utbredelse enn kartet viser. Myrområdene utgjør likevel brede grønne korridorer i planen som i liten grad berøres av nye anlegg.

Konsekvenser av planforslaget:

Arealbruk og trafikkforhold

Tomt 14 ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. De andre tomtene vurderes å ikke ha konsekvenser for eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold, umiddelbar nærhet eller utsikt. Nye tomter medfører at en på stiene til fjellet må passere flere hytter før en er helt ute av bebygde områder.

Tomt 14 ligger nord for eksisterende hytter og vil ikke ha vesentlige konsekvenser for vegetasjon, naturmangfold og landskapsmessige forhold for nærliggende bebyggelse. Tomta ligger forholdsvis nær Gnr 157/39 og vil medføre noe mer innsyn. Innsynet er på nordsiden og bør ikke oppleves som påtrengende. Eksisterende veier vil bli benyttet til adkomst. Dette vil gi noe mer trafikk, men antall tomter er lavt og trafikken begrenset.

Landskap og terrengforhold

Tomteplasseringene er gjort med tanke på synlighet, utsikt og prøve å unngå for store skjæringer og fyllinger. Bestemmelsene er tilpasser hver tomt med ulik maksimal mønehøyde, og for å sikre best mulig plassering er det punkt i plankartet som viser hvor hytta skal plasseres. Dette er også veldig forutsigbart for naboer. Vestre del av planområdet har en del stigning. Utfordringen er å etablere veier og bebyggelse uten for store fyllinger og skjæringer som har negativ konsekvens for omgivelsene. Som avbøtende tiltak er at stedlige masser skal ivaretas og benyttes for å dekke til uorganiske masser i skjæringer. Det vil sikre rask reetablering av vegetasjon langs alle vegtraseer.

Friluftsliv, barn og unge

Stier og løyper blir hensyntatt ved bevaring og omlegging. Det er satt inn rekkefølgekrav ved omleggingen og stiene er lagt inn som hensynssone. I tillegg tilrettelegges det for ny intern skiløype og areal er satt av til parkering for dagsturister. Det foreslås også trase for sykkelsti. Det blir noe lenger å gå før en kommer i urørte fjellområder. Det er et populært område for friluftsliv videre innover fjellet her. Det er derfor veldig bra at det tilrettelegges for dagsturister.

Planen vurderes å ha liten innvirkning for barn og unge. Eksisterende tomter har god plass til leik på tomta. Ny intern skiløype og trase for sykkelsti vil være positivt for barn og unge. Det vil bli noe mer trafikk, men parkeringsplass for dagsturister vil sikre en trygget parkering enn i dag siden mange parkerer langs veiene.

Grønnstruktur, vegetasjon og biologisk mangfold

Utbyggingen medfører endringer i grønne strukturer og vegetasjon. Det legges inn vei inn til eksisterende hytter, men brede grønne korridorer bevares og vegen skal bygges på duk over myrdraget. Utbyggingen er lagt til fast bakke og i all hovedsak vegetasjonsdekt.

Området ligger innenfor verna vassdrag. Forholdet til vann og vassdrag er sikret gjennom at avløpet føres ut av området til fellesanlegg. Vannforsyning skal etableres gjennom bruk av felles borebrønner i fjell og løsmasser. Det tilrettelegges for sanitæranlegg for dagsturister. Ut ifra dette mener vi at faren for forurensning er liten. Det er satt krav i bestemmelsene om at vegetasjon skal bevares, at flatehogst ikke er tillatt og at tørre trær og furugadder skal bevares så langt som mulig.

Vurdering etter naturmangfoldlova

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes. 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 artet verken av rødlistearter eller fremmedlistearter. Det er ikke funnet opplysninger i naturbasen, artsbanken eller skog og landskap som viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. I naturbasen er det ikke gjort andre treff enn område for villrein lengst nordvest i planområdet. Leveområdene for villrein strekker seg ned til foreslått område for utbygging.

Frivillige utbyggingsavtaler

Det er inngått noen frivillige utbyggingsavtaler for områdene i fjellet. Tanken er at innbetalinger skal bidra til at infrastrukturen utbedres, spesielt skiløyper. Det er naturlig at dette planområdet inngår en slik avtale før endelig vedtak av planen.

Merknader ved varsel om oppstart

Det kom inn totalt 8 merknader ved varsel om oppstart. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsen. Av merknader fra offentlige etater trekker administrasjonen fram følgende:

Fylkesmannen i Buskerud (nå Statsforvalteren i Oslo og Viken)

De skriver at det er viktig at friluftsliv, grøntområder, naturmangfold og landskapshensyn blir ivaretatt. De ber om at det utarbeides en redegjørelse for friluftsinnteresser og natur- og landskapsforhold, at myrer turstier og skiløyper identifiseres og ivaretas og at vann og avløp blir ivaretatt i henhold til regional plan. De forventer at kommunen hensyntar naturfarer, fremtidige klimaendringer, risiko og sårbarhet.

Temaene er vurdert i planbeskrivelsen. Det planlegges dagparkering og toaletter for å ivareta allmenn ferdsel. Det er avsatt områder til grøntareal, utarbeidet VA plan og laget rapport for flom og skredfare.

Buskerud fylkeskommune (nå Viken fylkeskommune)

De ber om at interesser for allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas. De ber om at man søker å unngå inngrep i myr. Det er ikke registrert kulturminner, men de ber om at bebyggelsen på Nysetra ivaretas.

Det meste er kommentert under innspill fra Fylkesmannen i Buskerud. Det er i bestemmelsene hensyntatt hver enkelt tomt med tanke på skjæring, fylling, høyder og massebalanse. Fellesløsninger for energi er krevende i denne type bebyggelse. Det oppfordres til bruk av varmepumper, solceller etc. Nysetra er hytte på privat eie.

Norges vassdrag og energidirektorat

Det skal tydelig framgå av plandokumentene hvordan flom, erosjon, skred, vassdrags- og grunnvannsinntak og energianlegg er vurdert.

Det er utarbeidet rapport fra NGU som omhandler flom og skred. Det tilstrebes at vannveiene skal bli lite berørt, og at vannsig beholdes mest mulig naturlig i terrenget.

Mattilsynet

De skriver at eksisterende vannverk må vurdere kapasiteten og leveringssikkerheten sin. De etterspør en enkel VA-plan som følger reguleringsplanen på høring. De ber om at det innarbeides presise og bindende bestemmelser i planen.

Leveringssikkerheten ivaretas av Skallandslia vann og avløp. Det er utarbeidet en enkel VA-plan. Bestemmelsene er inntatt i planen.

Konklusjon:

Forslag til reguleringsplan for Jareseter 3 vurderes godt nok utredet til at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring.