



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 143/11 - Høring og offentlig ettersyn av detaljplanen for Ingraseterlia hytteområde, del av eiendommen 143/11

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
19/22	Hovedutvalget for næring og drift	07.04.2022

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 07.04.2022

Frode Haugen (H) fremmet følgende felles tilleggsforslag:

Det gjøres følgende endringer i kartet:

- Tomt U40 og F114 endres til næringsområde.
- Området for renovasjonspunkt trekkes vekk fra hovedledning for avløp tilhørende TVA

Per Bye (BL) fremmet følgende felles tilleggsforslag:

Det må underskrives frivillig utbyggingsavtale med innbetaling til infrastrukturfond, eller bekreftet innmelding i Infrastrukturfond Eggedal.

Kommunedirektørens forslag til vedtak med 2 tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 07.04.2022

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-11 fremmer hovedutvalg for næring og drift forslaget til endring av detaljplanen for Ingraseterlia hytteområde og legger planen ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg for næring og drift stiller rekkefølgekrav om utarbeidelse av vann- og avløpsplan (VA-plan), og opparbeiding av renovasjonsanlegg og skiløyper.

Rekkefølgekravene skal innarbeides i planbestemmelser § 2 nr. 11, 12 og 13 slik:

Ny § 2 nr. 11 bør lyde:

PLAN FOR VANN OG AVLØP (VA-plan) – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det skal utarbeides en VA-plan for planområdet som beskriver løsninger for vann og avløp, slokkevannkapasitet, håndtering av overvann og flom. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk (Gjelder alle nye tomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4) og næringsbebyggelse (BN1-BN3)).

Ny § 2 nr. 12 bør lyde:

OPPARBEIDELSE AV SKILØPER – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Områder avsatt til skiløyper innenfor planområdet, og tilstøtende skiløyper i nær forbindelse til planområdet, skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø før fradeling og utbygging av nye hyttetomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4), næringsbebyggelse (BN1-BN3) kan tillates.

Ny § 2. nr. 13 bør lyde slik:

RENOVASJON – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Renovasjonsanlegget (BR1) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk (Gjelder alle nye tomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4) og næringsbebyggelse (BN1-BN3)).

Det gjøres følgende endringer i kartet:

- Tomt U40 og F114 endres til næringsområde.
- Området for renovasjonspunkt trekkes vekk fra hovedledning for avløp tilhørende TVA.

Det må underskrives frivillig utbyggingsavtale med innbetaling til infrastrukturfond, eller bekreftet innmelding i Infrastrukturfond Eggedal.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-11 fremmer hovedutvalg for næring og drift forslaget til endring av detaljplanen for Ingraseterlia hytteområde og legger planen ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler at hovedutvalg for næring og drift stiller rekkefølgekrav om utarbeidelse av vann- og avløpsplan (VA-plan), og opparbeidning av renovasjonsanlegg og skiløyper.

Rekkefølgeravene skal innarbeides i planbestemmelser § 2 nr. 11, 12 og 13 slik:

Ny § 2 nr. 11 bør lyde:

PLAN FOR VANN OG AVLØP (VA-plan) – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det skal utarbeides en VA-plan for planområdet som beskriver løsninger for vann og avløp, slokkevannkapasitet, håndtering av overvann og flom. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter. Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk (Gjelder alle nye tomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4) og næringsbebyggelse (BN1-BN3)).

Ny § 2 nr. 12 bør lyde:

OPPARBEIDELSE AV SKILØPER – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Områder avsatt til skiløyper innenfor planområdet, og tilstøtende skiløyper i nær forbindelse til planområdet, skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø før fradeling og utbygging av nye hyttetomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4), næringsbebyggelse (BN1-BN3) kan tillates.

Ny § 2. nr. 13 bør lyde slik:

RENOVASJON – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Renovasjonsanlegget (BR1) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk (Gjelder alle nye tomter, inkludert tomter avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1-BFK4) og næringsbebyggelse (BN1-BN3)).

Saksopplysninger:

Forslaget til endring av detaljplanen for Ingraseterlia hytteområde ble fremmet i møtet (saksnr. 5/21) 18. februar 2021. Kommunedirektøren trakk saken fra sakskartet på grunn av innsigelse fra Viken fylkeskommune til kommunedelplanen for Tempelseter - Eggedal sentrum – Djupsjøen. Nå har Viken fylkeskommune trukket sine innsigelser til dette området i kommunedelplanen for Tempelseter - Eggedal sentrum – Djupsjøen slik at planforslaget kan behandles.

Hensikten med endring av detaljplanen er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsboliger, konsentrert fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse, samt ajourføring av detaljplanen med plankart, bestemmelser og ny nummerering av hytteeiendommene. I dag finnes det ca. 200 eksisterende fritidsboliger/tomter innenfor planområdet. Det er planlagt 62 nye tomter for fritidsboliger, 4 utbyggingsområder for konsentrert fritidsbebyggelse med 50 leiligheter (BFK1-BFK4), 3 nye utbyggingsområder for næringsbebyggelse (BN1-BN3) og renovasjonsområde (BR1). I tillegg legges til rette for annen særskilt bebyggelse og teknisk anlegg (BBA1-BBA5), adkomstveier, friluftsområde og skiløyper. Forslaget innebærer fortetting av planområdet og noen av utbyggingen skjer også på arealer avsatt til LNF-formål i gjeldende reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel 2003-2020.

Når det gjelder renovasjonsområdet, mottok kommunen et forslag til små justeringer fra renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) til plassering av renovasjonspunkt etter at kommunedirektøren trakk saken fra sakskartet. Forslaget gikk ut på at det måtte settes tilstrekkelig areal rundt renovasjonsområdet til senere utvidelser. Forslaget ble sendt planfremmer for innarbeidelse i reguleringskartet. Inntegning av returpunktet avviker ubetydelig i forhold til det tidligere forslaget slik at bare grunneier og Tempelseter vann- og avløpselskap berøres av justeringene. Endringene er derfor ikke

varslet på nytt. I tillegg er det også gjort noen justeringer til vei til eiendommene 143/166, 143/201, 143/412 og 143/377. Disse justeringene er avklart med eierne av disse eiendommene, og veiene er bygd slik planfremmer har tegnet disse inn i plankartet. Dette for å få det i samsvar med eksisterende situasjon.

Det er også foretatt utvidelse og deling av eiendommen 143/364 etter forespørsel fra eierne av denne eiendommen. Tomten er i dag på ca. 1041 m². Eierne har diskutert tilkjøp av ca. 645 m² areal fra grunneier. Hensikten med tilkjøp av tilleggsareal, er å dele tomten. Det er opplyst at eierne av hytta på 143/364 har to sønner, og de ønsker å bygge en liten hytte til på eiendommen slik at de to sønnene kan ha hver sin enhet når foreldrene en gang overlater hytta videre til dem. De nærmeste naboer og gjenboere har blitt varslet og det har ikke kommet protester fra de nærmeste naboene.

Frivillige utbyggingsavtale

Hensikten bak frivillige utbyggingsavtaler for områdene i fjellet er at de skal bidra til at infrastrukturen utbedres, spesielt skiløyper. 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 bør underskrive den frivillige utbyggingsavtalen før 2. gangs behandling. I denne avtalen er det lagt inn punkter som sikrer at den skal avløses av ny avtale når infrastrukturfond i regi av Eggedal Utmarkslag er etablert.

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver i området er Borgar Kolbjørnsrud.

Forhold til overordnede planer

Området er avsatt til utbyggingsformål fritidsbebyggelse i kommuneplanen 2003-2020, vedtatt av Sigdal kommunestyre 19. oktober 2006. Planforslaget innebærer at noe av utbyggingen skjer på arealer avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel 2003-2020. Dette gjelder særlig området for konsentrert fritidsbebyggelse BFK4. Administrasjonens vurdering er at planforslaget følger opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2003-2020 ettersom avviket fra kommuneplanens arealdel ikke er stort.

Innkommene merknader til planoppstart

Etter varsel om oppstart har det kommet inn 26 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen side 11-18. I merknadene fra private og andre berørte parter tas opp en rekke ulike forhold. Noen gjelder planens innhold og andre er mer temaorientert. I hovedsak går disse merknadene ut på at berørte naboer og gjenboere ikke ønsker ytterligere fortetting og næringsbebyggelse i planområdet da dette vil etter deres mening ødelegge naturen, utsikten, dyrelivet og vil påvirke verdien for deres eiendommer.

Av merknader fra offentlige etater trekker kommunedirektøren fram følgende:

Viken fylkeskommune

Buskerud fylkeskommune viser til pågående arbeidet med både *Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell og Kommunedelplan for Tempelseter, Eggedal og Djupsjøen*. Dersom planforslaget går utover rammene i gjeldende overordnet plan, anbefaler de at man avventer arbeidet med reguleringsplanen inntil avklaringer foreligger i disse planene. Fylkeskommunen påpeker at planforslaget går utover rammene i gjeldende overordnet plan, ved at det legges opp til utbygging av leiligheter innenfor LNF-formål i

kommuneplanens arealdel. Dette gjelder spesielt for foreslått nytt felt BFK4. Det fremgår heller ikke av varselet om forslagsstiller har vurdert behov for planprogram og konsekvensutredning, jf. § 4-1 og § 4-2. For å klargjøre virkninger av planen med hensyn til landskap og forholdet til øvrig bebyggelse, anbefales det at planforslaget redegjør for nær- og fjernvirkninger som følge av ny bebyggelse. Fylkeskommunen kan ikke se at verneverdig bebyggelse eller etterreformatoriske kulturminner vil bli berørt av planen. De har ingen merknader til planforslaget.

Når det gjelder de automatisk fredete kulturminnene viser fylkeskommunen til utkastet til det nye plankartet 2019, og mener at mange endringer berører de automatisk fredete kulturminnene: Samtlige områder med hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø er fjernet omkring både enkeltliggende og mindre grupper med kulturminner. Nesten alle kulturminner ligger nå inneklemt mellom tomter, veier, skiløyper og høyspentlinje. Flere steder er veier og tomter lagt tettere på kulturminnene. Dette er ikke forenlig med et godt og langsiktig vern, og faren for slitasje og skader øker. Jernvinneanlegget Id-170203-9 ved hyttetomt F96 Trollbu /tomt 186 (nytt nummer) er lagt inn feil på det nye plankartet. Det skal ligge mellom innkjørslene til tomt 186 og 187, og ikke sør for innkjørselen til 187.

Forslagstillers kommentarer:

Overordnede planer er under arbeid og skisserer noen viktige prinsipper for ny fritidsbebyggelse, bla. at man heller søker å fortette eksisterende utbyggingsområder fremfor å ta i bruk nye – urørte områder. Revisjon av planen for Ingraseterlia hytteområde er lagd ut fra denne forutsetningen. Leiligheter for utleie er noe som ikke finnes i området fra før og som kommunedelplan for Tempelseter, Eggedal og Djupsjøen peker på som aktuelle satsningsområder.

Forslagstiller mener at det er en svært beskjeden utbygging av leiligheter det legges opp til i denne reguleringsplanen, 4 områder for leiligheter med totalt ca. 50 leiligheter fordelt på disse 4 områdene. For friluftslivet er det viktig å sikre adkomst fra hele området opp mot fjellet. Det er vist turdrag/skiløype som går gjennom hele området opp mot Tempelseter hvor de er knyttet sammen med turstier og skiløyper videre opp i fjellet. Hensynsoner i gjeldendeplan tas inn igjen i nytt planforslag.

Tomter og veier vurderes på nytt i forhold til automatisk fredete kulturminner. Jernvinneanlegget er lagt inn korrekt i revidert planforslag. Kulturminneloven § 8, 2. ledd er lagt inn i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar

Fortetting av nye områder innebærer ofte bruk av tilgjengelig og eksisterende arealer i planområdet, og avveining av ulike interesser og hensyn. Svært mye av hyttebyggingen skjer ofte som fortetting av allerede utbygde områder. Fortettingen er krevende, men miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastet. Det vil kunne gi positive miljøeffekter gjennom opprydding av veg-, vann- og avløpsforholdene.

Når det gjelder spørsmålet om at planforslaget legger deler av utbyggingen av området konsentrert fritidsbebyggelse BFK4 på arealet avsatt til LNF-formål i eksisterende plan og kommuneplanens arealdel, vil kommunedirektøren bemerke at fortettingen ivaretar de opprinnelige områders preg og kvaliteter, og unngår å avskjære de eksisterende områder fra turområder, skiløyper og grønne arealer. Kommunedirektørens vurdering er derfor at planforslaget likevel følger opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2003-2020 ettersom avviket fra kommuneplanens arealdel ikke er stort.

For øvrig viser til at forslagsstiller har imøtekommet og tatt hensyn til Viken fylkeskommunes anbefalinger.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren finner varselet om oppstart utfordrende å ta konkret stilling til. I dette legger de at de foreslåtte endringer i planen ikke fremgår på en enkel måte:

Områdene som er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse er svært liten grad detaljerte. Det vises hverken byggegrenser, byggehøyder, utnyttelse, utforming, o.l. i planens juridiske dokument (planbestemmelser og plankart).

- Det er tre næringsområder i oversendte plankart. I eksisterende plan er disse områdene ikke regulert. BN1 er i eksisterende plan avsatt til formål masseuttak/steinbrudd, BN2 og 3 er ikke regulert inn i eksisterende plan. Statsforvalteren antar at dette inngår i ajourføring av reelle forhold, noe som må tydeliggjøres. Det er ingen bestemmelser knyttet til næringsformålene som følger opp plankartet. Det må settes bestemmelser som gir rammer for bruk og utnyttelse av næringsområdene.
- Det må redegjøres nærmere for natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Det er ikke gjort vurderinger for hvordan eventuelle leilighetsbygg vil påvirke landskapsbildet. Statsforvalteren mener at såpass mange områder for leilighetsbygg kan forringe og endre opplevelsen av landskapet betydelig. Det må derfor gjøres vurderinger hvordan planen påvirker landskapet, og som tidligere nevnt hvor stor disse byggene kan være.
- Det gjøres endringer i det interne vegsystemet. Ved hyttetomt 156 (i nytt plankart) legges vegen om og krysser friluftsmål. Statsforvalteren mener planen må vise hvordan friluftslivets interesser påvirkes som følge av planen.
- Det er svært uheldig at det legges opp til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1) innenfor hensynssone ras- og skredfare.
- Det må i planforslaget vises hvordan naturfarene i området er vurdert og fulgt opp. I den forbindelse viser de til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. De ber om at ROS- analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Statsforvalteren motstrider seg ikke oppstart av plan, da planens intensjon blant annet er å ajourføre dagens situasjon. De har imidlertid en del merknader til oppstartsmeldingen og ber om at disse tas med i det videre arbeidet og vurderingene.

Forslagstillers kommentarer

Områder som er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, er blitt detaljert i samsvar med Statsforvalteren sine merknader. Når det gjelder innspill om det er ingen bestemmelser knyttet til næringsformålene som følger opp plankartet, har forslagsstiller tatt inn bestemmelser i tilknytning til næringsområdene BN1- BN3.

Planforslaget redegjør for natur og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Hensynet til landskap er ivaretatt gjennom grundige vurderinger. Størrelse og høyde på bebyggelsen er vurdert individuelt for hver enkelt tomt. Stier og løyper gjennom planområdet er ivaretatt og bevart.

Forslagsstiller viser til at det er planlagt en sykkelsti/ skiløype rundt hele Istjenn. Denne gir både allmenheten og hytteeierne et tilbud året rundt, også for de som er mindre mobile enn vanlig. ROS-analysene er en del av denne planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar

Vi viser til at forslagsstiller har imøtekommet og tatt hensyn til Statsforvalterens anbefalinger ved å justere plankartet med bestemmelser.

Mattilsynet

Området skal knyttes til etablert vannforsyning og avløpsanlegg, TVA. Mattilsynet peker på at vannverket, TVA, må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til alle abonnenter innenfor planområdet.

Forslagstillers kommentar

TVA har gjennom en periode fått vurdert kapasitet og kvalitet på drikkevannet, har mulighet for en tredobling av kapasitet med god kvalitet på vannet. Reguleringsplanen ivaretar Mattilsynets merknader.

Kommunedirektørens kommentar

TVAs uttalelse følger ikke plandokumentene. Vi ba derfor forslagsstiller om oversendelse av denne uttalelsen før vi kunne behandle saken. I e-post av 24. november 2020 skriver TVA følgende:

«Etter mail fra Øystein Landsgård angående reguleringsplanen Ingraseterlia. Vi har god kapasitet på vann og avløp. Det må utarbeides en VA plan for området, da det skal fortettes med mange nye tomter. Dette gjøres i samarbeide med TVA. Har ellers ingen merknader til planen.»

Med bakgrunn i Mattilsynets merknader og TVAs uttalelse anbefaler kommunedirektøren at i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav slik at kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres før fradeling og bygging av nye tomter tillates.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varslet om oppstart.

Tempelseter Hyttelag

Tempelseter Hyttelag mener blant annet at Norefjell har en unik og viktig villreinstamme som må beskyttes. Det er etter lagets syn ikke grunnlag for ytterligere omfattende utbygginger eller fortettinger. De er kjent med at det foreligger avstandsbegrensninger inntatt i skjøter hvor det ikke er tillatt med bygging nærmere enn 100 meter fra eksisterende eiendommer i området. Hyttelaget viser til at dette ikke respekteres i planen. Forslaget innebærer svært mange nye hytter og leiligheter. Hyttelaget mener at det ikke er bærekraftig med så mange nye fritidsboliger i et allerede tettbygd område. De varsler derfor allerede nå at de ikke støtter planen.

Forslagstillers kommentar

Avstandsbegrensninger i skjøter er privatrettslige avtaler som må løses privat, ikke gjennom en reguleringsplan. Det legges opp til at reinen i området skal «ha fortrinn» over 1000 m.o.h. Alle reguleringsplaner gjennomgår nødvendige justeringer av og til, det ansees også nødvendig med denne planen. Overordnede planer for området som er under arbeid, legger opp til at villreinen «skal ha

fortrinn» over 1000 m.o.h. og at man skal fortette eksisterende hytteområder framfor å ta i bruk nye- og ubebygde områder. Den foreslåtte revisjon av reguleringsplan for Ingraseterlia hytteområde følger dette prinsippet.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til at man skal fortette eksisterende hytteområder framfor å ta i bruk nye- og ubebygde områder. Planforslaget følger dette prinsippet og forslagsstiller har tatt hensyn til villreinstammen i området ved å legge opp til at reinen i området skal «ha fortrinn» over 1000 m.o.h. De viktigste fordelene med fortetting i denne planen vil være knyttet til redusert forbruk av arealressurser, samt redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur sammenlignet med utbygging på et uberørt naturområde.

Vurdering

Av kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030 fremgår det på side 5-9 at ved utbygging og utvikling i fjellområdene skal dette vurderes i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder. Det legges til rette for en framtidsrettet næringsutvikling innen bl.a. fritid og opplevelser. Slik vi ser det, vil tilrettelegging for områdene næringsbebyggelse BN1– BN3 og konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1– BFK4) styrke næringsutviklingen i kommunen.

Friluftsliv og skiløyper

Planforslaget bygger ned noe av grønne områder i et populært friluftsområde. Skiløyper og turtraseer ivaretas likevel i ny plan og muliggjør bruk og ferdsel på tvers av området. Nye tomter vil ikke virke negativt på friluftslivet i området. Når det gjelder skiløypene innenfor planområdet er disse i stor grad opparbeidet tidligere. Kommunedirektøren anbefaler at det settes inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at skiløyper skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø før fradeling og utbygging av nye tomter.

Infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger for fortetting av nye tomter og utvikling av næringsarealer og vil på den måten utnytte allerede utbygget infrastruktur. Dette er en utbyggingsform som skjer i mange hyttekommuner (se T-1450 side 23).

Grønnstruktur

Planforslaget legger opp til bevaring av grønne verdier ved å bevare mest mulig av den naturlige vegetasjoner rundt tomtene. Dette vil både danne en grønn buffer mellom fritidsboliger, og også skape en kontinuitet av naturmark fra fritidsbebyggelsen til friluftsområdene utenfor planområdet. Bevaring av naturmark rundt bebyggelsen er også et viktig ledd for å hindre uheldige silhuett- virkninger og unødige eksponeringer av bebyggelsen i landskapet. Det er lagt inn flere grøntsoner innenfor planområdet.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Bekker, flom og myrområder

Planlagt utbygging vil skje vekk fra faresoner og vil ikke virke inn på områder merket flom, ras og skred. Det er sikret et tilstrekkelig grøntbelte/byggeforbudssone langs de tilliggende vassdragene og myrområdene.

Naturmangfoldsloven

Naturbasen viser at det ikke er gjort nye funn i dette planområdet. Området er næringsfattig og planlagt fortetting vil ikke ha nevneverdigvirkning på naturmangfoldet i området. Det er ikke foreslått tomter på myrområder innen planområdet.

Samlet vurdering og konklusjon

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interesseløstetning mellom hensyn til eiere av eksisterende fritidsbebyggelse, utbygging i grønne arealer, og ønsket om fortetting og videreutvikling av planområdet. Fortetting av nye områder innebærer ofte bruk av tilgjengelig og eksisterende arealer i planområdet, og avveining av ulike interesser og hensyn. Svært mye av hyttebyggingen skjer i dag som fortetting av allerede utbygde områder (T-1450 side 23). Fortettingen er krevende, men miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Det vil kunne gi positive miljøeffekter gjennom opprydding av veg-, vann- og avløpsforholdene. Kommunedirektøren har lagt vekt på at arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur blir totalt sett mindre enn for et helt nytt felt med samme antall hytter, leilighetsbygg og næringsbebyggelse i et ubebyggt naturområde. Konfliktpotensialet med andre arealbruksinteresser vil derfor reduseres. Fortettingen gir også mulighet for å heve teknisk standard i planområdet og dermed legge til rette for økt bruk av eksisterende hytter. I den sammenheng vises det til at nye fritidsboliger oppføres med høy standard med strøm, vann og avløp og fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg.

Når det gjelder spørsmålet om utbygging på grønne arealer er i samsvar med kommuneplanen, har vi lagt vekt på at dette gjelder i stor grad en liten del av planområdet. Planen legger til rette for en mer arealeffektiv utnyttelse for konsentrert fritidsbebyggelse uten at dette foringer friluftslivet eller naturkvalitetene i området. Planforslaget ivaretar ellers viktige samfunnsinteresser som naturområdets kvaliteter, skiløyper, infrastruktur og viktige myrområder. Planforslaget følger derfor opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel ettersom avviket fra kommuneplanens arealdel ikke er stort. Den planlagte fortetting er vurdert detaljert i forhold til landskap og omgivelser. Fortettingen har ikke negative virkninger ut over det dagens utbygging har. Planbestemmelsene for utforming av bebyggelsen sikrer den ønskede utbygging og videre utvikling av området. Av den grunn sklier bebyggelsen bedre inn i landskapet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at endringer av detaljplan for Ingraseterlia hytteområde, del av eiendommen 143/11 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Gnr. 143/11 - reguleringsplan for Ingraseterlia - oppdatert plankart
- 2 Illustrasjonskart nye tomter
- 3 ØL1911 Ingraseterlia Hytteområde Planbeskrivelse3 06102020.docx
- 4 ØL1911 Planbestemmelser6 14.02.2021.docx