



## **SAKSFRAMLEGG**

### **Gnr. 167/72 Reguleringsplan Haglebutunet - sluttbehandling**

<b>Utvalgssak</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
45/22	Hovedutvalget for næring og drift	25.05.2022
63/22	Kommunestyret	22.06.2022

#### **Behandling i Kommunestyret – 22.06.2022**

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i Kommunestyret – 22.06.2022**

**Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebutunet med planID 2018007, med tilhørende bestemmelser datert 10.05.22, plankart datert 09.05.22 og planbeskrivelse datert 10.05.22.**

#### **Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022**

**Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebutunet med planID 2018007, med tilhørende bestemmelser datert 10.05.22, plankart datert 09.05.22 og planbeskrivelse datert 10.05.22.**

#### **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 10.05.22, plankart datert 09.05.22 og planbeskrivelse datert 10.05.22.**

## **Vedlegg:**

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Plankart datert 09.05.22
- Vedlegg 3 – Bestemmelser datert 10.05.22
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 10.05.22
- Vedlegg 5 – Støvvurderinger
- Vedlegg 6 – Trafikkanalyse
- Vedlegg 7 – Flomfarevurderinger
- Vedlegg 8 – Illustrasjonsplan datert 05.05.22
- Vedlegg 9 – Terrengsnitt datert 24.02.22
- 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
- Vedlegg 13 – Tidligere vedtak i saken, KS 27-21
- Vedlegg 14 – Opphevelse av tidligere vedtak, KS-70/21, 24.06.21
- Vedlegg 15 – Merknad fra Marit Stevik
- Vedlegg 16 – Merknad fra Øyvind Ødegård og Christine Nordmo
- Vedlegg 17 – Merknad fra Flemming Nielsen
- Vedlegg 18 – Merknad fra Per K. Solli på vegne av sameiet på Haglebutunet
- Vedlegg 19 – Merknad fra Bjørn Tore Holte
- Vedlegg 20 – Merknad fra Torvald Stemsrud

## **Sammendrag:**

**Det ble vedtatt en reguleringsplan for området 25.03.21. Det kom inn klager på vedtaket, og det ble gitt medhold i klage og planen ble opphevet 24.06.21. Det er gjort noen endringer i planen, og planen har vært på ny høring og offentlig ettersyn. Det har kommet nye merknader til planen, men 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 tidligere i prosessen 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.**

## **Saksopplysninger:**

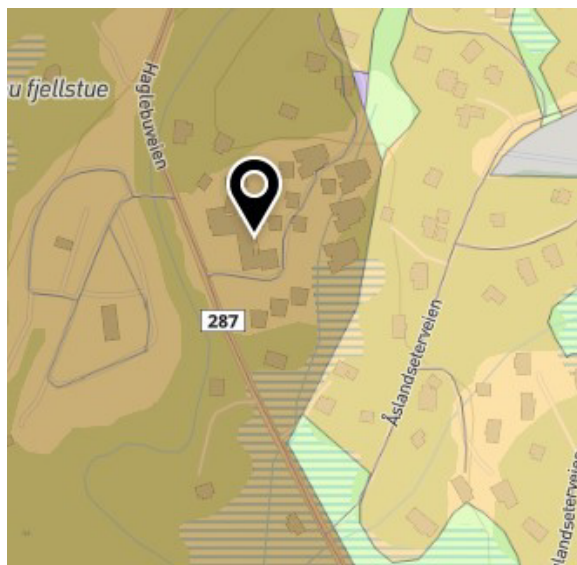
### **Bakgrunn**

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 med høy utnyttelse sentralt på Haglebu 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

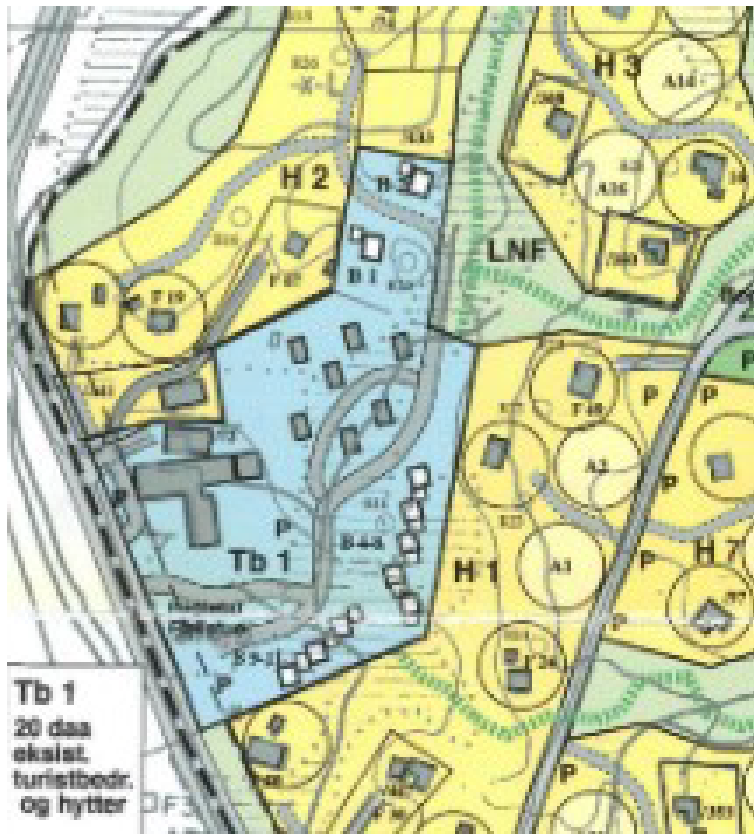
løypetraseer og stisystem. Det er ønske om å tilrettelegge for ca. 30 boenheter i tillegg til påbygg på Haglebu fjellstue med en 2. etasje med ca. 10 utleierom.

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 avsatt til 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 mottok 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. Planen ble vedtatt 25.03.21. Det kom inn 3 klager på planvedtaket. Det ble gitt medhold i klage og planen ble opphevet 24.06.21. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen og forslagstiller for endring før ny behandling. Etter dette er det gjort noen endringer i planen og planen har vært på nytt offentlig ettersyn og høring i perioden 02.03.22 - 08.04.22. Det kom inn 8 merknader til nytt offentlig ettersyn og høring. De private merknadene ligger som vedlegg til saken.

Endringer før nytt offentlig ettersyn

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 første gang. 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 ifra 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.

Det har foregått en prosess for å imøtekomme klager fra hjemmelshavere i bygg H1 -H3 på området BS2 (se illustrasjonskart som ligger som vedlegg) som ønsket større avstand mellom skiløypetrase' og byggene. Planendringen som nå er gjort består i hovedsak av at avstanden mellom skiløype og byggene H1 – H3 (byggeområde BS2 i plankartet) har økt slik at skiløypa nå er regulert der den kjøres i dag, viadukten ved skiløypa er fjernet og byggeområdet mot øst (BFR i plankartet) får adkomst fra Åslandseterveien. Dette ble det tatt høyde for i trafikkanalysen som har fulgt saken tidligere. I tillegg er det noen mindre tekniske endringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse. Det er blant annet lagt inn ei stripe med formål LNA langs skiløypetrase' for å sikre at det ikke bygges eller gjøres tiltak helt inn til skiløypa. Areal BFR har da blitt mindre og prosent utnyttelse er økt for å kompensere for dette. Skiløypa er regulert til offentlig formål. Privatrettslige forutsetninger som at det skal foreligge tinglyste erklæringer er fjernet fra bestemmelsene.

#### **Vurdering:**

I og med at det har vært to runder med offentlig ettersyn og høring, er kommentarene og vurderingene under delt opp slik at det skal komme fram hvilke merknader som er kommet etter siste offentlige ettersyn. En del offentlige instanser har ikke fått saken på ny høring da vi ikke ser at de har interesser som er berørt av endringen som er gjort etter første offentlige ettersyn og høring.

#### **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.

*De har ikke fått saken på nytt offentlig ettersyn og høring.*

#### **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.

Omlagging 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 eiendomsgrænse før det gis rammetillatelse eller byggetillatelse.

*De har ikke fått saken på nytt offentlig ettersyn og høring.*

#### **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 framtidig 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 energireduserende løsningen som finnes på tidspunktet for søknaden/utførelsen. De viser også til at TEK17 har omfattende energikrav; *Det skal legges vekt på energireduserende 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.

*De har ikke kommet med merknad til nytt offentlig ettersyn.*

### **Bjørn Tore Holthe**

Han eier Gnr. 167/595. 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 illustrasjonsplan etter endring:



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 bestemmelsene slik at bygget kan inneholde 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. Turstien er flyttet vekk fra Holtes hytte og ligger nå en meter fra hans grense. Det er ledninger og rør i grunnen lenger i østlig retning.

#### *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 og med 2 boenheter og ikke 4. Administrasjonen mener at endringene vil være positive for Holthe, og at dette er en god løsning. Forslaget om grensejustering sees på som privatrettslig. Bekken blir en del av utomhusplanen.

#### *Merknad etter nytt offentlig ettersyn*

Han viser til at det har vært avholdt møte med andre berørte grunneiere etter forrige versjon av planen, men han har ikke blitt kontaktet. Han kan ikke se at alle hans merknader er hensyntatt eller kommentert. Han skriver videre at han ikke lenger finner formulering om tinglyst erklæring som viser adkomstrett til eksisterende hytter i bestemmelsene og ber om at dette tas inn igjen. Han ber om at det blir konkretisert hvilke to parkeringsplasser som er tenkt avsatt til deres bruk. Dersom det ikke er tenkt at det skal være to konkrete plasser, men rett til bruk av to plasser på fellesarealet, ber han om at dette blir presisert skriftlig slik at det ikke oppstår misforståelser.

Han ber om at det ikke planlegges eller godkjennes tiltak som hindrer brøyting og adkomst til deres eksisterende leilighet/hytte. Dette er også omtalt i tidligere merknad. Han skriver videre at slik hytta H15 er plassert på tomte vil den bli svært dominerende i forhold til eksisterende bebyggelse. Han ber om at plasseringen av hytte H15 justeres noe på tomte, slik at det skapes noe mer rom til eksisterende bebyggelse. Dette vil også gi bedre adkomst til deres hytte.

#### *Administrasjonens kommentar*

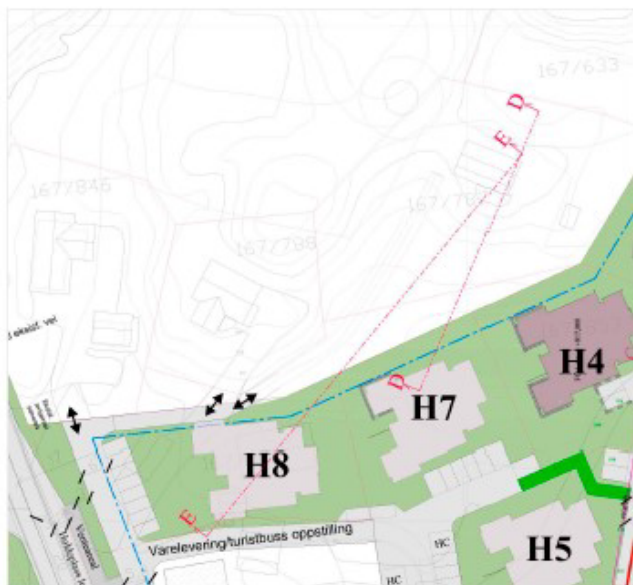
Tinglyst erklæring om adkomstrett er en avtale som inngås mellom kjøper og selger. Det er privatrettslig og derfor tatt vekk fra bestemmelsene.

Det er tenkt at alle enheter skal få en parkeringsplass inne på egen eiendom og en på felles område. Hvilken parkeringsplass han kan benytte utenom egen tomt hører ikke naturlig med i en reguleringsplan, og er noe han må avklare/avtale med utbygger og grunneier. Plasseringen av H15 er også endret slik at bygget er trukket vekk fra hans eiendom. Avstanden er i illustrasjonen drøyt 11 meter fra terrasse og 13 meter fra bygning til Holte. Gangveien er justert slik at den nå ligger 1 meter fra tomtegrensa.

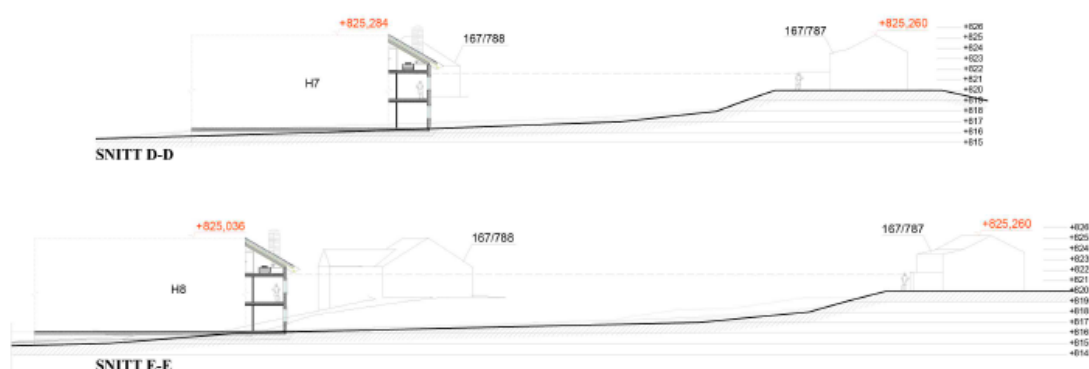




skriver videre at øyehøyde/horisonal sikhøyde fra terrassen på Gnr. 167/787 vil treffe H7 og H8 like under takrenna ved planlagt bygg i 2,5 etasjer (se prikket linje på snitt under DD og EE).



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.

De har ikke sendt inn merknad etter nytt offentlig ettersyn.

### **Marion Kristoffersen og Jan Furueth**

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 henhold til gjeldende regler og har kun plass til 3 biler og ikke 4 som bestemt. Om vinteren er det også en utfordring å finne plass til snøen slik at det fortsatt er nok parkeringsplasser. Det er også utfordringer med gjesteparkering som de var lovet.

Hun skriver videre at den åpne bekken har vært utfordrende ved at biler har havnet i grøfta og kjørt på store steiner som er lagt ut for å sikre parkeringsplasser mot grøft. De forstår det landskapsarkitektoniske og estetiske ved å ha bekken åpen, men den er en stor utfordring slik den er lagt nå. Bekken kan også skape uheldige og farlige situasjoner for barn i vårløsningen. De foreslår derfor å legge bekken i rør hele veien.

De mener at lekeplassen er for liten, at den ikke egner seg og er plassert på feil sted da den ligger i utkanten av området og H15 vil skygge for den. Det vil ikke være mulig å ha oversikt over verken barn eller aktiviteter. De vil også måtte krysse veien til H10 - H14 for å komme dit. De mener at det må lages en møteplass som innbyr til felles lek og opphold. De mener at lekeplassen heller bør flyttes til H5 - H6. Da vil også Haglebu Fjellstue ha nytte av lekeplassen og det blir mer luft mellom bygningene.

De mener at adkomst til H10 – H14 bør komme fra Åslandseterveien (øst for planområdet) fordi dette er en mer trafiksikker løsning og en vil unngå store inngrep der viadukten er tenkt. De har leilighet i H3 og er redd for at det blir mye støy, støvplager og forurensing for dem. De er også bekymret for ras ved viadukten i forbindelse med store nedbørsmengder slik som det kom tidligere i høst da veien mellom Haglebu og Eggedal måtte utbedres mange steder.

De skriver også at utebelysningen er mangelfull på området og må sees på ved videre utbygging. Det må sikres at strømmettet har tilstrekkelig kapasitet. De etterlyser en plan for når de eksisterende utleiehyttene skal fjernes. En hytte har stått på paller et år uten å bli fjernet. De har forstått det slik at disse skulle fjernes når de første hyttene ble bygget. De forstår at de fortsatt vil være i et utbyggingsområde en stund, men håper at kommunen vil påse at utbygger ivaretar sikkerheten på anleggsområdet, slik at de kan ferdes trygt samt at det vil være framkommelig og mulig å parkere på eget område med tilhørende gjesteparkering. De håper kommunen vil ta innspillet til etterretning og gjøre nødvendige tiltak for å skape ett best mulig miljø for dem.

### *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/ trafiksikker atkomst, avstenging/inngjerding 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. Veien til H10- H14 er i nytt plankart lagt fra Åslandseterveien og det vil derfor bli mindre trafikk for dem. Problemet med viadukt vil derfor også forsvinne da den er borte. 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. Det er også en fordel for plassering av leikeplass at den ligger rett ved skiløype noe som vil utvide det naturlige leike- og oppholdsområdet for større og mindre barn. Med nytt plankart vil det bli betydelig mindre trafikk ved H3. 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 vårflo, 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.

Adkomst til H10 – H14 er nå tenkt via Åslandseterveien. 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. Støvpenger kan allikevel forekomme, men det finnes muligheter for salting ol. Noe stort støypproblem og forurensning kan vi ikke se at det blir av kjøring til de enhetene som vil ha adkomst forbi H3. 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.

*De har ikke sendt inn merknad etter nytt offentlig ettersyn.*

### **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 ifra 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 et 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 veggiliv til skiløypa. 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.

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 reguleringsplanen. 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 leik 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."*

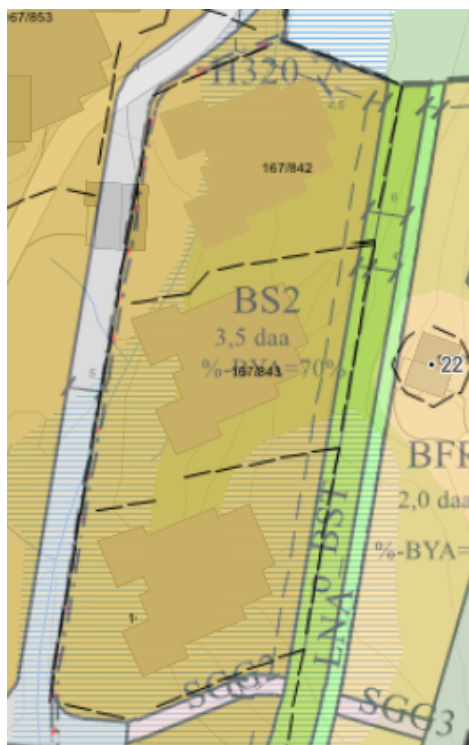
De viser for øvrig til svar på merknad til Sameiet på Haglebutunet.

#### *Administrasjonens kommentar*

Se svar under kommentar blant annet fra Marion Kristoffersen og Jan Furuseth 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 ifra dette bestemmes hvor mye som maksimalt kan bygges i hvert område. BYA avgrenser «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 avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, og det er ønske om høy utnyttelse da området ligger meget sentralt til på Haglebu med gåavstand til flere spisesteder, alpinanlegg 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. Området BFR vil nå få adkomst fra Åslandseterveien slik at viadukt ikke lenger er aktuelt. Skiløype er justert og flyttet vekk fra bygg H1 – H3. Den er regulert der den kjøres i dag. Deler av regulert skiløype bak H1 – H3 ligger inne på disse eiendommene, men 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. Skiløypa er regulert i en bredde på 6 meter. Løypemaskinen er ikke så bred. Det har vært et møte mellom eiere av leilighetene, utbyggere og administrasjonen i kommunen hvor plassering av skiløype var tema. Alle eiere av leilighetene var ikke til stede på møtet, men de som var der var positive til at skiløypa ble dratt vekk fra byggene og at viadukten fjernes. Det er disse endringene som nå er gjennomført i planen.



Område BS2 (H1 til H3 i illustrasjonsplanen)

En mener at det i dette tilfelle ikke er krav til konsekvensutredning. Dette er ut ifra hva lovverket setter krav om at skal konsekvensutredes. 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.

*De har ikke sendt inn merknad etter nytt offentlig ettersyn.*

### **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 deltagerne 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 forsvarer 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 noen få 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 første høring. Det er ikke bestemt eksakt hvilken type bygg som skal settes opp. Det må bygges i samsvar med reguleringsplanen, men skissene som ligger i planbeskrivelsen er bare illustrasjoner. 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 når det gjelder samferdsel.

De har svart på nytt offentlig ettersyn og høring, men har ingen ytterligere merknader til foreslått endring, annet enn at de anbefaler at det sikres en større avstand mellom skiløype og byggegrense mot skiløype enn det plankartet og bestemmelsene legger opp til. De mener at det kan være noe uklart hvordan/om bestemmelsene om 4,0 meters byggegrense mot naboeiendommer vil virke inn her.

Avstanden til skiløypa har vært et viktig tema for administrasjonen underveis i planprosessen. I vanlige hyttefelt prøver en å opprettholde en større avstand enn her, men en mener at i et så sentralt område på Haglebu bør en kunne tolerere at skiløypa går nærmere bebyggelse enn ellers. Vi mener at bestemmelsene er klare med tanke på byggegrense.

#### **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 utsiktsanalyser. 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 kjøpe 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 tråkke igjennom når snøen er råttet. 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 belyningsplan 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 parkering 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 for de fleste 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 drøftings spørsmål 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bør reserveres når parkeringen dekkes av overflateparkering. Andel av disse 18 m<sup>2</sup> er manøverareal, vist i illustrasjon under.

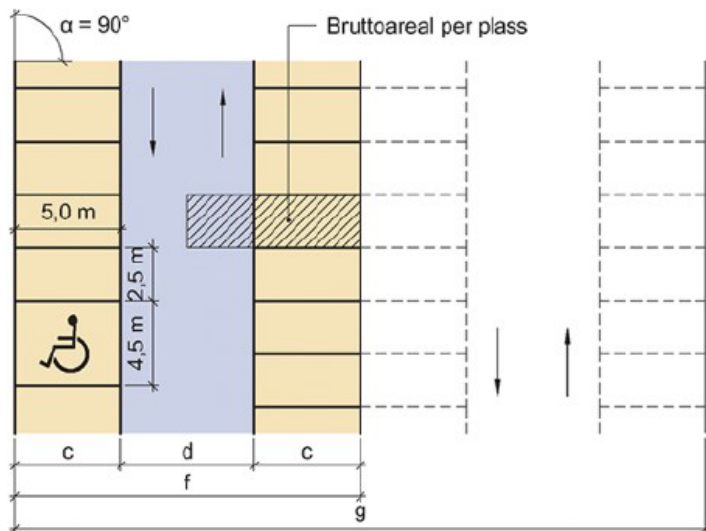


Fig. 531  
Definisjon av mål for parkeringsplasser

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 leik 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 leik 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 og en del annet når det gjelder viadukten ( I og med at viadukten nå er fjernet ser vi ikke noen grunn til å kommentere dette mer her).

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. For å sikre at det ikke settes opp ikke-søknadspliktige tiltak nær inntil skiløypa i området BFR, er det lagt inn et areal med formål LNA mellom byggeområdet og skiløypa. Utnyttelsesgraden er økt i BFR for å kunne bygge det samme som tidligere. 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 forhåpentligvis hjelpe på at det blir sikrere for de myke trafikantene også. Vi er kjent med at det jobbes med å senke fartsgrensen for deler av det sentrale området på Haglebu. 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. BFR får nå adkomst via Åslandseterveien og viadukt utgår.

Vi ser ikke at denne planen skal være til hinder for at det skal være arrangementer på Fjellstua. Heller stikk imot siden utbygging her vil gjøre at flere har kort avstand og sannsynligvis vil noen av di som kjøper seg leilighet her 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.

#### **Merknad fra sameiere Hus 1-4 (15 eiere) til nytt offentlig ettersyn**

De ser at skiløypa er flyttet og er i hovedsak positive til dette. I tillegg er de positive til at adkomsten til BFR er flyttet til Åslandseterveien. De ønsker imidlertid noen endringer.

- De ønsker at skiløypetraseen senkes med 2 meter forbi hytte H2 og H3 for å få mindre skråning. Skråningen tar mye av tomtarealet. Da vil de få bedre framkommelighet rundt hytteveggen.
- Gangstien (SGG2 i plankartet) som går forbi H3 bør flyttes lenger vekk fra H3 eller legges sammen med gangstien sør for H15 (SGG1 i plankartet) eller legges i det mindre bratte terrenget mellom H10 og H11 (se illustrasjonsplanen). Da blir den mindre bratt, og det blir mindre forstyrrelser for H3.
- De ønsker en felles sosial arena ute sentralt i planområdet definert som leikeplass eller uteplass. H5 og H6 bør derfor fjernes og areal avsettes til leikeplass og parkering i stedet. De ønsker at deres parkeringsplasser markeres som private.
- Leikeplass/friområde må flyttes til der H5 og H6 ligger.
- Bekken bør legges i rør forbi H2 og H3 og heller ha et fordrøyningskammer med flomrist om det skulle være nødvendig.
- De lurer på om det virkelig er krav om busslomme i begge retninger ved Fjellstua. De mener at pengene heller burde brukes til gangvei i retning Turistheimen.
- Når utbyggingen starter i øvre del av planområdet må byggherre pålegges å legge anleggstrafikken via Åslandseterveien.
- De forventer at rekkefølgebestemmelser før igangsettingstillatelse skal gis, utarbeidet og vedtatt av Sigdal kommune, blir etterlevd og utført slik som forutsatt.
- Parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser må være fordelt for hver hytte, og for H1 – H4 må de være avsatt nærmere byggene og langs veien som går forbi og gjennom planområdet.
- Det er behov for en plan for veier, utearealer, leikeplass, snørydding og strøing for hele området. Det fungerer fint i dag, men med mer bygging er det ikke plass til all snøen inne på området. Det må utarbeides en plan eller så må det aksepteres at H5 og H6 fjernes.
- Snuplass for brannbil er plassert foran H3 og parkeringsplasser er avsatt helt inntil terrassen. Dette er uholdbart. Det er plass til snuplass mellom H5 og H6.
- De spør til slutt hvordan det skal være mulig å selge leiligheter i bygg 6 med terrasse helt inntil Fjellstuas garasjer. De lurer også på hvordan de skal kunne drive sin brøyte- og anleggsvirksomhet uten ledig areal utenfor eget veggiv.
- De er fornøyd med dialog med byggherre og representanter fra Sigdal kommune tidligere og tar gjerne et møte igjen.

#### *Administrasjonens kommentar*

Mange av punktene her er gjentakelse fra merknad til forrige offentlige ettersyn, og er svart ut tidligere i saken. Noe er også privatrettslig og noe er ikke del av en planbehandling. Når det gjelder busslommer, er dette satt som krav fra Statens vegvesen. Parkeringsplasser for H3 er tegnet inne på deres eiendom, og det er ikke så mange andre steder på tomte deres at det egner seg for parkering. Arealet hvor brannbil skal kunne snu vil stort sett stå ubenyttet, noe som vi tenker er en fordel for eiere av H3. I et sentralt område som dette er, må en regne med at det går noen forbi iblant, men vi tror ikke at det vil bli veldig mye bruk av gangstien. Dersom skiløypa skal senkes med to meter vil skråningen mot BFR1 bli enda brattere og det vil bli utfordrende å bygge på BRF.

I og med at det nå er tenkt adkomst fra Åslandseterveien til BFR, er det naturlig at trafikken går der også i anleggsperioden. Hvordan det blir å selge leiligheter i H6 vet vi ikke. Det er markedet som bestemmer dette. Traktorer og annet utstyr til anleggsvirksomhet kan med fordel plasseres andre steder enn innenfor planområdet her når det ikke er i bruk.

#### **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 /Statsforvalteren 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.

#### *Merknad etter nytt offentlig ettersyn*

De viser til sin tidligere uttalelse vedrørende ivaretagelse av resterende myrområder. Ut over det har de ingen konkrete merknader til planforslaget.

#### **Mattilsynet**

De skriver at alle nye enheter innenfor planområdet skal knyttes til fellesløsning på vann og avløp gjennom Haglebu vann- og avløpsselskap 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.

*De har ikke fått saken på nytt offentlig ettersyn og høring.*

#### **Thorvald Stemsrud**

Han er grunneier øst for planområdet, rett ved H14 i illustrasjonsplanen. Han har merknad til bestemmelsene og planbeskrivelsen.

Han skriver at det vises til at en mindre del av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, og at delen i området med fritidsbebyggelse er omfattende i forhold til de delene av

Gnr. 167/72 som skal bygges ut. Han mener at reguleringsplanens krav om Fritidsbebyggelse (BFR) skal anvendes fullt ut og ikke tones ned.

Han skriver videre at det foreligger manglende beskrivelse og tegninger av byggene H13 og H14.

Plassering og utformingsbeskrivelse mangler også.

Han viser til at regler for sterkt hellende terreng bør følges og da omtales koter og mål som foretrukne.

Han skriver at H13 og H14 ligger i sterkt hellende terreng og muligens vil medføre behov for oppmuring for å hindre at hans naboeiendom blir rammet søm følge av planering i bakken på BFR1 ned mot Haglebutunet.

Han viser til at tekniske anlegg som pipe og ventilasjonsanlegg og trappeoppbygg kan være 1,5 meter over mønehøyden. Han mener at dette vil forsterke de vertikale høydeinntrykk ytterligere slik at hyttene virker enda høyere enn de er. Total topphøyde over gjennomsnittlig planert areal vil da være  $6,3 + 1,5 = 7,8$  meter. Han lurer på om kommunen har noen begrensning på hvor stort areal som kan utgjøre en slik høydeøkning. Med forslaget om 8,3 meters mønehøyde vil byggene ruve enda mere over hyttene bak. Det er forskjellige bestemmelser for sentrumsformål og fritidsbebyggelse i kommuneplanen også for mønehøyde. For sentrumsformål er mønegrensen 9,5 meter, og dette er 50% høyere enn mønehøyden for fritidsbebyggelse som er 6,3 meter. Han mener at disse bestemmelsene skal anvendes hver for seg til hvert sitt formål og i reguleringsplanen. Den foreslåtte mønehøyden på 8,3 meter er 32% høyere enn angitt i kommuneplanens arealdel. Han er ikke kjent med at kommuneplanen er endret.

Han skriver videre at det er åpnet for en vertikaldelt deling av H13 og H14. Dette vil bidra til en mulighet til omgåelse av mønehøydereglenes formål. Ved å foreta en oppdeling i stadig finere intervaller vil mønehøyden på ethvert sted alltid kunne være 8,3 meter. Han viser til at høyder bør angis som kotehøyde i sterkt skrånende terreng. Bruk av etasjetall er ikke tillat. Realiteten er at han ikke vet hvor høyt møne og gesims blir på området foran seg. Han skriver videre at høyden vil ha innvirkning på hvor bygget plasseres i forhold til avstand til hans grense.

Han skriver at BYA økes fra 10% til 60% i området BFR noe som er mye mer enn i gjeldende reguleringsplan, og at hver hytte er tegnet inn med grunnflate 204 kvm og det overskrider utnyttelsesgraden. På hans eiendom er utnyttelsesgraden 10-12 % og kanskje 15% på naboeiendommen. Det er tidligere sagt at det skal være en glidende overgang fra sentrumsformål til området rundt.

Han lurer på hvilke kvalifikasjoner som stilles til utredende virksomhet for erosjonssikring.

Han mener at tilpassing til omkringliggende bebyggelse må ivaretas bedre, og at 1,5 etasjer som angivelse av høyde er alt for upresist og ikke skal brukes. Det er uklart for han hvordan hyttene vil se ut. Han sier at plassering i H14 ikke er lagt inn i terrengsnittet. Han spør om det foreligger flere slike snitt som viser plassering. Han er fornøyd med at kommunen krever at hyttene bak ikke mister utsikten sin.

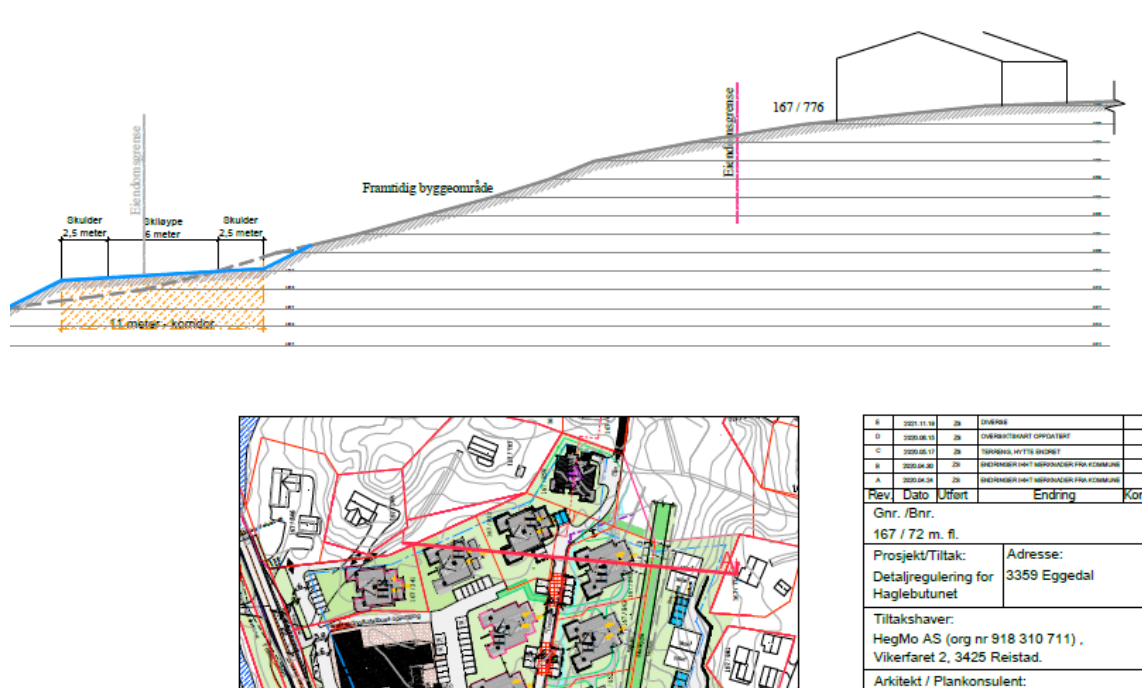
#### *Administrasjonens kommentar*

Av arealet som detaljplanen omfatter, så er det meste av arealet avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, mens en mindre del er avsatt til fritidsbebyggelse. Deler av det som er sentrumsformål er allerede utbygget, men det er åpnet for mer utbygging her også. Kommuneplanen skal være førende for detaljplaner, men den kan fravikes. I og med at området her er veldig sentralt på Haglebu med gangavstand til mye, mener administrasjonen at en bør tillate noe høyere utnyttelse i området BFR. Det blir da også en glidende overgang til mer spredt fritidsbebyggelse. Det er fra statlig hold også et ønske om å regulere med høy utnyttelse i sentrale områder.

Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende slik som reguleringskartet er selv om det i bestemmelsene er lagt inn et punkt om at illustrasjonsplanen i utgangspunktet skal følges. Tegninger og plassering vil være en del av byggesaken senere etter at reguleringsplanen er vedtatt. Byggesaken må nabovarsles slik plan- og bygningsloven sier, og da vil tegninger og plassering være del av den saken. Reguleringskartet og bestemmelsene må følges når det skal byggesøkes. Plan og bygningsloven med forskrifter må følges når



det skal byggesøkes og bygges her. Dersom det blir behov for murer eller lignende må det bli en del av saksbehandlingen senere. Jfr. plan- og bygningsloven § 29-4 tillates mønehøyder inntil 9 meter. Foreslått mønehøyde er godt under hva plan- og bygningsloven tillater. Kommuneplanen er førende også for mønehøyde, men den kan som beskrevet over fravikes. Stemsrud sin hytte ligger på toppen av et skrånende område. Ut ifra illustrasjonsplanen ser en at bygg på areal foran Stemsrud er tenkt lagt langt ned (vest) på tomten. Det vil si lengst mulig unna Stemsrud sin tomt. Det er 7 høydemeter forskjell fra Stemsrud sin hytte og ned til området som er avsatt til LNA. Det vil si at et bygg i dette området vil legges betydelig lavere i terrenget enn Stemsrud sin hytte. Bestemmelsene er nå endret slik at området hvor H14 ligger nå er angitt med at overkant gulv skal bygges på maksimal kotehøyde 823 meter. Det vil ikke tillates store bygningsdeler som kan overskride maksimal mønehøyde. Det er snakk om eventuelle deler som pipe, deler til ventilasjon eller oppbygning dersom det skal bygges med heis. Det er strenge krav til utforming av dette. Bestemmelsene er endret slik at oppbygning for eventuell heis nå kan stikke 1,0 meter over maksimal mønehøyde.



Området BFR ble først foreslått med utnyttelsesgrad 50%. For å hindre at det settes opp ikke søknadspliktige tiltak nær skiløypa, er det lagt inn et areal med bredde 2,5 meter som LNA i plankartet. Det vil da bli mer luft rundt skiløypa og et område som ikke blir privatisert med for eksempel legger, plattinger og kantstein. En kan se for seg ikke søknadspliktige tiltak som ville kunne være til hinder for kjøring av skiløype. Arealet som ligger øst for skiløypa (BFR) har for å kunne bygges med samme bygg som tidligere da fått økt utnyttelse (60%). Området hvor Stemsrud har hytte inngår i en eldre reguleringsplan hvor det kan bygges hytte på 130 kvm BYA og en kan ha to tilleggsbygg på 30 kvm. Kommuneplanen åpner for maksimalt 300 kvm BYA på hver tomt. Stemsrud sin tomt er ca. 1 mål og det vil si en utnyttelse på 30%. Om tomten hadde vært mindre ville fortsatt kommuneplanen åpnet for 300 kvm. Det vil si en høyere utnyttelsesgrad. Parkeringsplasser inngår i utnyttelsesgraden. Vi mener ut ifra dette at det blir en glidende overgang fra sentrumsformål til hytteområdet rundt. Når det gjelder kvalifikasjonskrav så vil til enhver tids regelverk følges. Stemsrud viser til planbeskrivelsen hvor det står at bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det vil si både hyttene rundt, men også leilighetsbygg som er satt opp på Haglebutunet. Vi er

enig i at etasjetall ikke skal benyttes i bestemmelsene. Der er det brukt mønehøyder som angivelse. Planbeskrivelsen er også gjeldende, men «forklarer» litt mer kva som er tenkt. Bestemmelsene setter eksakte rammer. Illustrasjonene i planbeskrivelsen er kun eksempler for hvordan det kan bygges. Tegninger kommer senere i byggesaken. Da vil Stemsrud nabovarsles og få mulighet til å uttale seg. I og med at det ikke er bestemt hvilken type bygg som skal plasseres på H14, så er det ikke lagt inn bygg i terrengsnittet. Nå som kotehøyde er satt for bygg på H14, vet vi at bygget vil plasseres ganske mye lavere i terrenget enn hans hytte. Kotehøyden for gulv er satt til maksimalt 823 for bygg på H14 og Stemsruds hytte ligger på kote 827. Det vil si 4 meter lavere. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende. At det står bygg på 204 kvm der gir ikke tillatelse til å overskride utnyttelsen som er satt i bestemmelsene. Bestemmelsene er juridisk bindende når de er vedtatt.

### **Flemming Nielsen – merknad etter nytt offentlig ettersyn**

Han ser det som positivt at det blir laget planer og at kommunen lytter til de berørte grunneierne. Han stiller seg bak merknad fra sameiet og har noen ytterligere merknader. Han forventer en god dialog for at vi i felles lag tilrettelegger for Miljødirektoratets rettleiding vedrørende retten til privat sone. Han forventer å få en skriftlig tilbakemelding på sine innspill. Han kan godta at skiløypa ligger delvis inne på deres eiendom med 1-2 meter. Forutsetningen er at skiløypa senkes med minimum 2 meter fra H2-H3 og at dagens skulderbredde holdes til det minimale, eller på annen måte sørge for en smal stabil skulder. Dette må gjøres for å sikre dårlig utglidende masser og dårlig drenering. Det vil gi mer luft bak hyttene. Han mener at gangvei som er plassert langs grense til H3 må flyttes minst 4 meter mot planlagt H15 slik at de ikke får skiløype, veg, gangvei og hytter helt inn på seg. Det må også være plass til snøen som brøytes rundt dem. Han ber om at området hvor H15 ligger (BS4) blir regulert med høyde som område BS3 eller fjerne bygget fra planen. Det forventes at rekkefølgebestemmelsene blir gjennomført og ivaretatt for byggene H1 – H4 med tanke på opparbeidelse av lekeplass, felles område, ski og turløype, oppmerkede faste felles parkeringsplasser med plass nr. 2 så nære bygg H1-H4 som mulig, samt en tilfredsstillende løsning for overvann i løpet av rimelig tid og helst innen 2022.

### *Administrasjonens kommentar*

Dersom skiløypa skal senkes, vil en antagelig være avhengig av en mur eller lignende mot BFR da terrenget stiger i denne retningen. Det vil bli enda brattere og vanskelig å bygge i området der H14 ligger i illustrasjonsplanen. Gangveien SGG2 er i en bredde på 3 meter. Det er et ønske om å ha en gangvei mellom område BFR og BS slik at «trafikken» blir styrt, og slik at folk ikke går inn på privat eiendom. For å få utnyttet BS4 er gangveien lagt mot BS2. I og med at arealet er avsatt som sentrumsformål i kommuneplanen og ligger så sentralt på Haglebu, er det ønske om å regulere med høy utnyttelse. Det er mulig at det ved snørike vintre må kjøres bort snø fra området. Området BS4 hvor H15 ligger er foreslått regulert med maksimal mønehøyde 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er lavere enn for hva som er regulert for område BS3 hvor Gnr. 167/595-596 ligger. Rekkefølgekrav som er satt i bestemmelsene må innfris. Han har fått tilbakemelding på e-post med link til kart hvor han kan se planforslaget og måle avstander.

### **Marit Stevik – merknad etter nytt offentlig ettersyn**

Hun skriver at Hus 1 vil at Sigdal kommune skal supplere med nødvendige opplysninger som fastsetter rammer for bruken av deres eiendom ved at dette ikke forringer hviletiden til beboere av eiendommen. De i sameiet kjøpte leilighet her med formål om økt livskvalitet, fremme helsefremmende kvalitet med skiløype i nærheten og rekreasjonsmuligheter. De ble ikke opplyst om at deler av tomten deres blir regulert til LNA – Natur – og friluftformål av LNFR. De har et samlingssted som er sosialt tilrettelagt og

som de (Norges ratifiserte konvensjon i 2013) bruker flittig. De viser til Norges ratifiserte konvensjon i 2013.

De er alle i sameiet positive til skiløype utenfor deres tomt. En skiløype inne på deres tomt vil forringe deres grønnstruktur med blant annet friluftsliv, rekreasjon og etiske verdier, stedsidentitet, inspirasjon og læringsarenaer blir forringet av motorferdsel og bruk av traseen på eiendommen sent og tidlig som medfører støy. Hun mener at skiløypa kan flyttes nærmere H14 og H14 flyttes nærmere skianlegget. Hun skriver videre at H1 og H2 er bygget alt for nært og at avstand ikke er overholdt i byggesøknaden og reguleringsplan. Hun skriver at de ikke kan bruke framsiden av huset til rekreasjon da det er vei der med biler som kjører fort. Hun viser også til TEK10 når det gjelder universell utforming og krav om dette. Hun skriver også at det ikke er i samsvar med kart over historisk skiløype å legge et belte på 2,5 meter regulert med LNA langs skiløypa.

#### *Administrasjonens kommentar*

Det har som nevnt over vært dialogmøte mellom eiere av leilighetene, utbyggere og ansatte i kommunen angående plassering av skiløype og flytting av denne. Stevik hadde ikke anledning til å delta på dette møtet. Det er gjort endringer i planen fra forrige offentlig ettersyn. Skiløypa er nå regulert der den kjøres og der den ble kjørt da leilighetene ble solgt. Det vil si at den er flyttet vekk fra Hus 1 (H1 i illustrasjonsplan). Hvilke opplysninger de fikk da de kjøpte leiligheten er ikke kommunen kjent med, men de har fått saken på offentlig ettersyn nå og har muligheten til å uttale seg. Uteplassen bak hytta kan sånn sett benyttes på samme måte videre som i dag. I den perioden av året hvor skiløypa er i bruk, er det kaldt og naturlig å heller ville sitte på solsida av bygget. Det vil si på motsatt side av bygget. Skiløypa er nå flyttet i retning H14 slik hun foreslår. Dersom den skal flyttes lenger i denne retningen vil det bli lite areal igjen til å utnytte BFR-området til utbygging. Ut ifra måling i kart mellom bygg H1 og H2 overholdes avstanden om 8 meter mellom bygg. Vi er ikke kjent med at avstanden ikke stemmer med byggesøknaden. Det ble gitt en dispensasjon her når byggene ble satt opp, så det stemmer nok at utbyggingen ikke stemmer med tidligere reguleringsplan. Grunnen for at kommunen ønsker ei stripe med LNA-formål på motsatt side av skiløypa, er å sikre seg at det ikke blir satt opp ikke-søknadspliktige tiltak i området som kan hindre kjøring av skiløype, sånn som plattinger og levegg.

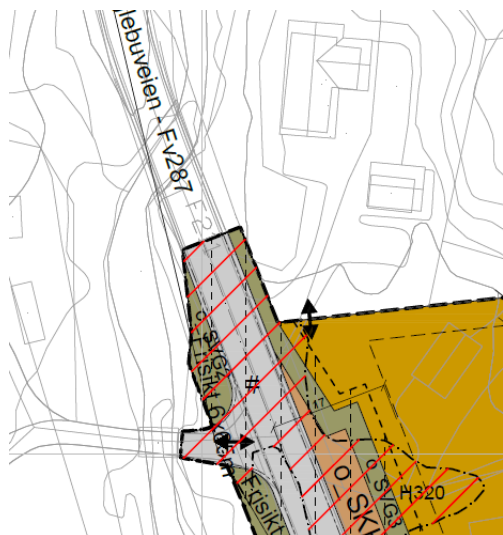
#### **Øyvind Ødegård/Christine Nordmo**

Hytta deres ligger rett nord for reguleringsplanen og det er regulert inn adkomst til hytta fra Haglebutunet og ikke rett fra fylkesveien slik det er i dag. De ønsker ikke ny adkomst til hytta si. De kan ikke se at det er gjort noen endringer på adkomsten siden forrige gang planen var på offentlig ettersyn. De skriver at det er myr der veien går over deres eiendom og at det ikke bør bygges på myr. Det er mye snø på Haglebu og snødeponering for området må være klargjort før planen sendes på høring. Det er ikke naboene som skal betale for snødeponering. Det vil bli store endringer på deres tomt. De har ikke hørt noe fra utbygger eller kommunen etter deres første klage.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vi skjønner at det er greit å ha egen adkomst til hytta uten å måtte kjøre via Haglebutunet. Samtidig så er det et ønske om å ha færrest mulig av- og påkjøringer fra fylkesveien av sikkerhetsmessige grunner. Dette er Statens vegvesen opptatt av også. Det er ikke gjort endringer etter forrige offentlige ettersyn før nytt offentlig ettersyn når det gjelder avkjøring. Ny adkomst kommer omtrent på samme sted som den gamle inn på tomta. Adkomst er etter nytt offentlig ettersyn flyttet nærmere eksisterende adkomst med ca. 2 meter for å komme hjemmelshavere i møte slik at adkomsten nå skal komme inn på tomta enda nærmere der den kommer i dag. Se utsnitt av plankartet under hvor adkomst er markert med pil. Ut ifra våre kart er det ikke registrert myr i området der ny adkomst kommer, og det vil være veldig lite areal som tas til ny

adkomst inne på deres eiendom. Når det gjelder snø, ser vi ikke at ny adkomst vil føre til større utfordringer med snømengder enn eksisterende adkomst.



### **Skiløype gjennom planområdet**

#### **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 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 avmerket 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 av denne.

#### **Frivillige utbyggingsavtaler**

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 avtale med Eggedal utmarkslag.

**Konklusjon:**

Administrasjonen mener at reguleringsplanen nå er godt gjennomarbeidet og anbefaler at den vedtas.