



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/3255

GNR 155 BNR 1, 2 OG 4 REGULERINGSPLAN BJØRNERUDSETERMARKA

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 155/1
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
9/19	Hovedutvalget for næring og drift	24.01.2019
4/19	Kommunestyret	21.02.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Bjørnerudseter med gnr 155 bnr 1, 2 og 4 med planid 2016007, med tilhørende bestemmelser datert 09.01.19 og plankart datert 04.04.18. Vedtaket forutsetter at:

1. Tomt N17 og N18 fjernes fra plankartet. Arealet endres til friluftsmål.
2. Det tegnes inn en tursti fra veien nord for tomt N9 til toppen øst for tomt 36 og videre til vegen nord for tomt 36.
3. Tomt 43 endres slik at tilleggsarealet blir en del av tomta.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 24.01.2019 sak 9/19

Behandling:

Svein Jakob Hollerud ber om å få sin habilitet vurdert i forhold til at han er nabo. Fratrer møtet. Torill Krog-Tølløvsen leder møtet. Funnet habil. Enstemmig. Svein Jakob Hollerud trer inn som leder igjen.

Frode Haugen(H) fremmet følgende forslag:
Skiløype rundt Krossmyra tegnes inn på plankartet.

Rådmannens forslag til vedtak med tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Bjørnerudseter med gnr 155 bnr 1, 2 og 4 med planid 2016007, med tilhørende bestemmelser datert 09.01.19 og plankart datert 04.04.18. Vedtaket forutsetter at:

1. Tomt N17 og N18 fjernes fra plankartet. Arealet endres til friluftsmål.

2. Det tegnes inn en tursti fra veien nord for tomt N9 til toppen øst for tomt 36 og videre til vegen nord for tomt 36.
3. Tomt 43 endres slik at tilleggsarealet blir en del av tomta.
4. Skiløype rundt Krossmyra tegnes inn på plankartet.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 21.02.2019 sak 4/19

Behandling:

Svein Jakob Hollerud, Sp, ba om å få sin habilitet vurdert.
Holleruds deler av eiendom grenser til planens område.

Frode Borge, Frp, ba om å få sin habilitet vurdert.
Holleruds deler av eiendom grenser til planens område.

Ordfører erklærte Hollerud og Borge for habile.

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

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Bjørnerudseter med gnr 155 bnr 1, 2 og 4 med planid 2016007, med tilhørende bestemmelser datert 09.01.19 og plankart datert 04.04.18. Vedtaket forutsetter at:

1. Tomt N17 og N18 fjernes fra plankartet. Arealet endres til friluftsmål.
2. Det tegnes inn en tursti fra veien nord for tomt N9 til toppen øst for tomt 36 og videre til vegen nord for tomt 36.
3. Tomt 43 endres slik at tilleggsarealet blir en del av tomta.
4. Skiløype rundt Krossmyra tegnes inn på plankartet.

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Plankart datert 04.04.18
- Bestemmelser datert 09.01.19
- Planbeskrivelse av 19.03.2018
- Vedtak ND 34/18 (26.04.2018)
- Merknad fra Kristiansen og Dahl
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud
- Merknad fra Trond Tjøntveit
- Merknad fra Mark Compton
- Merknad fra Nordheim og Meyer
- Merknad fra Blystad og Rindal
- Merknad fra Lars Holm

- Merknad fra Lodgaard og Amdal
- Uttalelse fra Mattilsynet
- Merknad fra Flaten og Lie
- Merknad fra Ellen og Johnny Thoresen
- Merknad fra Andrine Wefring
- Uttalelse fra Buskerud Fylkeskommune
- Merknad fra Finn Lie etter befarings
- Merknad fra Mark Compton etter befarings
- Merknad fra hytteeiere representert på befarings 30.08.18 v/Lodgaard
- E-post fra planlegger/grunneier til kommunen

Saksutredning

Konklusjon

Det er mange merknader til planarbeidet. Det er underveis i planprosessen stilt krav om at området skal kobles mot fellesanlegg for vann og avløp i nærheten. Administrasjonen mener at planen kan vedtas med de forutsetninger som er foreslått i vedtaket.

Bakgrunn

Grunneier i området var Anne Marie og Leif Juvet. Eiendommer står nå på Eirik Kjernaas Juvet. Planforslaget er utarbeidet av Knut Baklid i Baklid Arealplan og Eiendomsrådgivning. Arealplankart er utarbeidet av Plan og ressurs. Området ligger nordvest for Eggedal sentrum i Skallandslia. Det omfatter store deler av eksisterende reguleringsplan Bjørnerudsetermarka med planID 2005001. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med hyttetomter i et tidligere etablert hyttefelt.

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 07.05.2018 til 25.06.2018. Det kom inn 17 innspill totalt, 3 fra offentlige instanser og 14 fra private.

Hovedutvalg for næring og drift var her på befarings før møtet 30. august 2018. Mange av hytteeierne i området og grunneier var også med på befaringsen.

Vurdering

Merknadene til høring og offentlig ettersyn er som følger;

Heidi Kristiansen og Freddy Dahl

De eier tomt 43. I 2017 kjøpte de 3 meter ekstra tomt langs grensa mot vest, på 90 kvm. I kartet står tomt 43 med 997 kvm, noe som innebærer at deres kjøp ikke er medtatt. Arealet skal være 1087 kvm.

Det er også et vannrør som stikker over bakken, ca. 0,5 meter fra deres grense mot vest. De skriver at dette i følge grunneier skal stå på hans grunn. I henhold til dette mener de at det skal være et mellomrom mellom tomt 43 og tomt 20.

Administrasjonens vurdering;

Plankartet er foreslått endret slik at tilleggsarealet de har kjøpt blir en del av tomt 43.

Direktoratet for mineralforvaltning

De skriver at planen ikke berører kjente viktige forekomster av mineralressurser eller bergrettigheter. De har derfor ingen merknad til planen.

Fylkesmannen i Buskerud

De skriver at temaene som de la fram i merknad til oppstartvarselet er gjennomgått og delvis fulgt opp i planforslaget. De viser til at forslaget til fortetting i noen grad kan utfordre hensynet til landskap, natur og grønnstruktur. Området har bratte terrengpartier og med tett bebyggelse på relativt små tomter og utbygging av vegsystemet, vil arbeidet med fyllinger og skjæringer være omfattende og krevende. Det er også foreslått enkelte tomter på små høyder som vil kunne bryte med terrenget. De gir planfaglig anbefaling om å utarbeide tverrprofiler for å kartlegge området som grunnlag for vurdering av tomters og veganleggets arrondering. De viser også til St. melding nr. 26 (2006-2007) om regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, Den europeiske landskapskonvensjonen hvor det står at ny bebyggelse må ha en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap og til Miljødepartementets veileder om fritidsbebyggelse T-1450.

Når det gjelder ROS-analysen anbefaler de at sårbarhet i større grad tas med i vurderingene. Det samme gjelder følgekonssekvenser ved hendelser.

Ellers har de ingen spesielle merknader til planforslaget.

Administrasjonens vurderinger;

Det er lagt opp til i stor grad å kunne benytte eksisterende vegsystemer. Noen stikkveier må bygges, men det er ikke mange. De fleste av disse vegene ligger i ganske flatt terreng, og vi ser det derfor ikke som nødvendig å lage terrengprofiler på disse. Veien til tomt N9 og N10 har krevende stigningsforhold. Kartgrunnlaget viser at fra hovedvegen opp til tomt N10 er det ca. 7,5 meter høydeforskjell, og strekningen er omtrent 80 meter. Det gir et stigningsforhold på omtrent 1:10. Det er ganske flatt der stikkveien starter og den starter på et rett strekke. Veien er stukket ut i marka. Området er befart, og vi mener at vegene har en akseptabel utforming.

Det er satt grenser i reguleringsbestemmelsene for hvor brede hyttene kan være ettersom hvor bratt terrenget er. Det vil si at en må velge hytte som passer til terrenget. I tillegg er det satt grenser for at fylling kan være på maksimalt 1,5 meter. Fylling forutsetter høyere skjæring i bakkant av inngrepet. Forholdet mellom fylling og skjæring skal være 40/60. Det er satt ut peler i marka der planlegger og grunneier mener at hyttene bør ligge på tomtene for å få en best mulig terrengtilpasning. I bestemmelsene er det satt krav om at pelen må ligge inne i hyttas bygningskropp.

Administrasjonen foreslår å fjerne tomt N17 og N18 siden de ligger på høydedrag, og det blir tett med tomter her og derfor må mye vegetasjon fjernes for å få bebygd alle. Da vil disse hyttene bli mer synlig både på kart og lang avstand. Jfr nasjonale føringer bør bebyggelsen ikke legges på høydedrag.

Denne reguleringsplanen hadde oppstart før DSBs siste veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging kom i april 2017. Denne er derfor ikke brukt. ROS-analysen avdekker ikke alvorlige potensielle hendelser og virkninger, og vi mener at det ikke er nødvendig med ytterligere utredninger.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

De skriver at det er kommunens ansvar at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. De har ikke konkret uttalelse i sitt svar da det ikke er bedt om bistand til det.

Administrasjonens vurderinger;

Tilgjengelige nettsider er sjekket med tanke på skred og flomfare. De viser ingen fare innenfor nye utbyggingsområder.

Trond Tjøntveit

Han skriver at de inngikk avtale med tidligere grunneier ved kjøp av tomta om at de skulle ha en utsiktstomt. Grunneier/selger skulle rydde skog slik at de fikk 180 graders panoramautsikt og utsikten skulle være vedvarende. De ble fortalt av Jan Egil og Leif Juvet at det ikke ville bli bygget hytte på nedsiden av dem. Der skulle det bygges pumpehus til brønn, og de fikk derfor ikke ha gråvannstank og tett tank på sydsiden av tomta si. De la også vekt på at det var viktig for dem å ha luft mellom tomtene, og at de ikke skulle ha stor fortetning.

De ber om at det blir luft mellom deres tomt og ny tomt N1 slik at tomt N1 ikke ødelegger utsikten som de fikk kontraktsfestet. De skriver videre at tomt N1 er betydelig større enn de andre tomtene. Dersom arealet i den nordlige delen av tomta fjernes og tomta utvides noe vestover, vil det være mulig å ta vare på det grønne området, luft mellom tomtene og utsikten. En regulering av høyden på hytta vil også kunne være en løsning. Dersom det ikke er en løsning som ivaretar alle interesser ber de om at tomt N1 fjernes.

Administrasjonens vurdering;

Avtalen de har inngått med grunneier er privatrettslig. Kommunen tar derfor ikke stilling til den. Tjøntveits hytte ligger 5 meter høyere i terrenget enn der det er en flate på ny foreslått tomt og hvor det er naturlig å legge ei ny hytte. Ei ny hytte må legges minst 4 meter fra nabogrensa, så den vil ikke komme på samme høyde som hytta på tomt 51. Grunneier og eiere av tomt 51 bør kunne bli enige om hva slags hytte som kan bygges på tomt N1, og hvor den skal ligge for at den private avtalen skal kunne overholdes.

Mark Compton

Han henviser til samtale med planlegger Baklid, og skriver at de hadde til hensikt å sende inn merknad til oppstartsvarselet, men fikk inntrykk av at det var for tidlig å komme med innspill da endelig plassering av hyttene ikke var bestemt. Han tror at dette kan gjelde flere hytteeiere, og kan være grunnen til at kun 3-4 hytteeiere hadde merknad ril varsel om oppstart. Han skriver videre at det er merkelig at e-post sendt til dem som hytteeiere fra planlegger viser til vedlagte nabomerknader, men disse lå ikke med. Han mener at alle bør få disse merknadene umiddelbart og

at svarfristen forlenges med minst 2 måneder, slik at alle får anledning til å vurdere innspill fra andre, ikke bare fra planlegger og myndighetene.

Han mener at planen er uakseptabel og har behov for betydelig forandring. Når de kjøpte tomta i 2007 var det viktig for dem at hyttene ikke lå tett, og på direkte spørsmål til grunneier svarte han at reguleringsplanen var endelig og at området nedenfor tomt 36 og mellom 36 og 33 ikke ville bli bygget på grunnet at hytter i dette området ville bli alt for synlige. Det er nå regulert inn mange tomter rundt deres hytte på tomt 36. Hadde de visst dette i 2007, ville de kjøpt tomt et annet sted. Utelys fra hyttene vil i tillegg ødelegge for Compton sin fritidsaktivitet som er astronomi og astrofotografi.

Han mener at mange av hyttetomtene er for små og ligger tett, spesielt N7-N10 og N11-N12. Dette er like høy utnyttelse som på boligfelt i Oslo. Å bygge så tett hører ikke hjemme i fjellet. Han viser også til kart som sammenligner denne reguleringsplanen med boligområder i Eggedal, nord for sentrum. De viser at hyttefeltet får høyere utnyttelsene enn disse boligområdene. Den nye planen foreslår å fordoble antall hytter innenfor en radius på 150 meter.

I gjeldende reguleringsplan er det maksimalt 2-3 hyttetomter før det ligger et skogområde som «skillevegg». Det er et unntak i planen, og der er ikke alle hyttetomtene solgt enda. Han skriver at planleggerens påstand om at nye hytter i stor grad er plassert i grupper i rimelig avstand til tidligere godkjente hytter, ikke stemmer. Han mener at dersom Sigdal kommune ønsker fortetting bør dette skje nede i bygda hvor alle fasiliteter allerede finnes og ikke på hyttefelt som allerede er tettere bebygde enn i Eggedal.

Når det gjelder vann og avløp viser han til at utslippssøknad utarbeidet i 2006 fraråder fellesløsninger, grunnet store kostnader og betydelige terrenginngrep. Han mener at det er forståelig at ny plan legger opp til fellesløsninger siden det legges opp til så tett bebyggelse, og at de nye tomtene må stå for installasjon- og driftskostnadene siden eksisterende hytteeiere allerede har måttet betale for individuelle løsninger. Kommentarer i planen viser til redusert fare for forurensning, men dette er misvisende da det gjelder kun nye hytter. Han viser også til at det er tatt prøver av vannet, men mener disse har liten verdi hvis de ikke sammenlignes med tidligere prøver. Han viser til at utslipp fra hytte på tomt 36 er bygget slik utslippssøknaden viser og at avrenningsretningen er rett på tomt N12. Han vil holdes uansvarlig mot alle framtidige klager fra eiere av N12 og N11 når det gjelder utslipp fra eksisterende anlegg. Om det skjer ras eller lignende mellom tomt 36 og N11 eller N12 må Sigdal kommune og grunneier stå økonomisk ansvarlig. Det er foreslått nye borebrønner i den nye planen. Han lurer på hvor disse skal plasseres når det bygges så tett som foreslått, uten å risikere forurensning fra utslipp fra eksisterende hytter. Han lurer videre på om brønnen som bla forsyner deres hytte også skal forsyne N17 og N18, om det er kapasitet nok og hvem som evt skal betale for utvidelsen. Brønnen har allerede hatt problemer med frysing og stopp av pumpe. I tillegg har det vært problemer med vannforsyning i sommer, og det ble satt opp lapp om at det var forbudt å vanne.

Det er bratt terreng mellom tomt 36 og N11 og N12. Stigningsforholdet fra der tomt 36 begynner å falle til N11 er 1:3 og til N12 1:4. Han mener at faren for skred er betydelig her i forhold til resten av feltet fordi det er så bratt. Når naturlig vegetasjon fjernes må det forventes problemer. En må ta hensyn til NVE sitt varsel om mer ekstremvær. Han skriver at det i planen kommenteres at bratt terreng i nedre del av planen er hensyntatt, men sier ingenting om området hvor det faktisk er foreslått å bygge flest hytter. Han lurer på hvorfor.

Han skriver at planlegger kommenterer flere steder at planen tar hensyn til landskap, grønnstruktur og friluftsliv. Han mener at dette er feil. Det er et utsiktspunkt sørøst for tomt 36. Tomt N17, N18 og N12 vil blokkere for stien til dette punktet. Området rundt her er det som er best å leke i for barn, særlig de som er for små for lengre skiturer. Området vil bli ødelagt om 8 nye hytter legges her. Han lurer videre på hva som har forandret seg i kommunens vurdering bortsett fra at de nå kan tjene mer penger fra salg av flere tomter og fremtidige hytteeiere. Det er verdt å legge merke til at bildene i foreslått reguleringsplan kun viser hvor det er foreslått minst forandringer, mens hovedområdet for utbygging ikke er vist i det hele tatt. Fjerning av skog vil gjøre eksisterende hytter mer synlig både fra vei og skiløype, og vil dermed bidra til å forverre landskapsbildet av området.

Planleggeren kommenterer at hyttene bygges inntil veier som allerede er bygd. Compton mener at dette er feil. Det må bygges vei til N14 og N15, N7-N12 og N2 og N3.

Merknadene som ble sendt inn hadde sterke ønsker om at mønehøyden skulle bevares. Dette har planlegger kommentert med at tomtene ikke vil medføre store inngrep i terrenget, det overordnede landskapsbildet blir i liten grad forandret. Han mener planen avviker fra dette på vesentlige punkter. Tomt N17 og N18 får høyest plassering i hele området, så de vil bli veldig synlige. Fjerning av så mye trær som det legges opp til kombinert med mange nye hytter, vil forandre landskapsbildet av en betydelig del av hyttefeltet.

Han har i tillegg kommentarer til ROS-analysen. Særlig foreslått plassering av N11 og N12 øker risiko for ras, og han mener ny vurdering av påvirkning av skjæring og fylling må tas. Ved brann vil alle nabohyttene gå tapt dersom det bygges så tett. Sannsynlighet, konsekvens og risiko for brann må oppjusteres for å få rett inntrykk. Kommunen kan ikke fraskrive seg slikt ansvar, og må være forberedt for eventuelle søksmål om kompensasjon for nedbrente hytter.

Å bygge hytter så tett vil gjøre at eiers fred blir merkbart forstyrret. Resultatet blir mye verre enn lyd i Oslo og Eggedal, da hytter vanligvis ikke bygges med samme lydisolasjon som hus i tettbygde strøk. Det er økt sannsynlighet for forurensing, særlig for nye hytter, noe som kjøperne må bli informert om.

Han oppsummerer merknaden sin med at ny reguleringsplan kort sagt overfører verdier fra hytteeierne til grunneieren og evt kommunen. Så tett bygging vil påvirke verdien på hytta, trivsel for de som har kjøpt og kommer til å gjøre stor skade på Sigdal kommunes rykte som et interessant sted å investere i fjellhytte. En mindre og betydelig omformet utbygging kan aksepteres, men må være i henhold til normene som de ble presentert for da de investerte i hytta.

Administrasjonens vurdering;

En bør komme med merknadene sine tidligst mulig i en planprosess, så det beste hadde vært om han hadde sendt dem til planlegger etter varsel om oppstart av planen. Dersom e-posten manglet vedlegg, burde de vært etterlyst tidligere, og ikke vente til nå. Om planlegger og grunneier hadde gjort endringer dersom de hadde fått merknaden, er vanskelig å svare på. Vi har vurdert merknaden nå i forbindelse med offentlig ettersyn.

En reguleringsplan gjelder til den blir opphevet eller en ny plan vedtas. At det er en ny plan til behandling nå, er gjort i samsvar med plan- og bygningsloven. De lovnadene og avtalene som hytteeiere gjør med grunneier, er privatrettslige og disse blander ikke kommunen seg opp i. En reguleringsplan styrer hva arealene i et område kan benyttes til, men det kan være andre ting, som

privatrettslige avtaler, som gjør at planene ikke kan gjennomføres. Reguleringsplanen kan allikevel ligge der, og så kan f.eks. ei tomt bebygges når den privatrettslige avtalen er endret eller opphører. Vi kan være enige med Compton om at det fort blir for mye lys i fjellheimen. Dette er det vanskelig å styre for kommunen. Vi har ikke kapasitet til å følge opp lysbruken på hyttene, men oppfordrer til å bruke minst mulig utelys og at mest mulig av strålene vender nedover.

Reguleringsbestemmelsene ble endret før offentlig ettersyn slik at hyttene på N7, N8, N9, N12, 47 og 48 kan bygges med totalt 120 kvm BYA, mens de andre tomtene kan bebygges med totalt 140 kvm BYA. Det er gjort fordi disse tomtene er forholdsvis små og ligger tett. Ellers så er det ønske fra kommunens side at det bygges kompakt og arealeffektivt med fortetting av områder framfor å ta i bruk nye områder slik at en kan benytte allerede bygde veier, om ikke stikkveier, men i hvert fall hovedveier inn i området. Noen nye stikkveier må en regne med at må bygges. Det er snakk om stikkveier på fra omtrent 45 til 75 meter.

Han skriver at det heller bør bygges nede i Eggedal sentrum enn her oppe på fjellet. Til det er vår kommentar at det er markedet som rår. Sigdal kommune skulle gjerne hatt flere innbyggere som vil bygge og bosette seg i Eggedal sentrum. Det er mange ledige regulerte boligtomter i Eggedal.

Det er krav om ny vann og avløpsplan nå siden hytteområdet endres. Mattilsynet anbefaler at det lages fellesanlegg for vann og avløp der hvor det er mulig. Det er fare for at sjansen for forurensing av drikkevannsbrønner blir større dersom det ligger avløpsanlegg innimellom brønnene.

Godkjenning av drikkevannet behandler Mattilsynet. Dersom Comptons avløpsanlegg har avrenningsretning mot en av de nye tomtene, er dette også noe som må tas med grunneier.

Det er ikke registrert som rasfare i området rundt tomt 36 i NVE sitt skrednett. Heller ikke noe aktsomhetsområde for skred. De som skal ha ansvaret for tiltak i området, må erklære ansvar i byggesaken, og påta seg ansvaret for jobben de gjør. I følge vann og avløpsplan, er det tanke for at alle eksisterende brønner fortsatt skal benyttes. Det er laget en vann og avløpsplan for området. Den må godkjennes før det kan bygges nye hytter. At det ble gitt beskjed om at de ikke fikk vanne i sommer, var kanskje ikke så rart. Det var en spesielt tørt sommer, og grunnvannstanden ble endret mange steder.

Det er detaljerte bestemmelser med tanke på bygging i bratt terreng. Der hvor terrenget er bratt er det satt begrensning på hvor brede hyttene kan være. Dette er for at terrenginngrepene ikke skal bli store og at en skal klare å holde seg innenfor grensen for hva som tillates av skjæring og fylling.

Når det gjelder friluftsliv så er det lagt inn som en forutsetning i vedtaket at det skal tegnes inn sti i plankartet fra veg nord for tomt N9 og rekkefølgekrav i bestemmelsene om at sti ved tomt 36 skal ryddes slik at den er framkommelig før tomtene N7 og N12 kan bebygges. I tillegg skal tursti vest for tomtene N13, N14 og N15 legges om og oppgraderes før det kan bygges på N13, N14 og N15.

Bygging på nye tomter vil føre til at mer vegetasjon fjernes. Det er lagt inn bestemmelser om at det skal tas særlig hensyn til skogsvegetasjon som fungerer som le-vegetasjon tomtene i mellom. Inne på tomtene står alle fritt til å la mest mulig vegetasjon stå igjen. Vi vet også at skoggrensa trekker oppover i terrenget, og at det vokser opp igjen i områder hvor det blir hugget. I gjeldende reguleringsplan er grøntarealet regulert til jord og skogbruk, noe som ikke hindrer hugging. De fleste tomtene ligger i forholdsvis flatt terreng. Lengst sør i området er det stigning, men her er det lagt inn lite nye tomter. I området hvor tomt N7 – N10, N11-N12 og N17- N18 ligger er det en kolle. Hytter her vil selvfølgelig bli synlige, men dersom de plasseres som beskrevet i bestemmelsene og med de

fargene som står i bestemmelsene, mener vi at de vil gli fint inn i terrenget. Administrasjonen har foreslått å fjerne tomt N17 og N18 for at landskapsvirkningen ikke skal bli så stor og for at det ikke skal kunne bygges på det høyeste området. Det er satt grense for mønehøyde på maksimalt 5,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er lavere enn grensen som er satt i kommuneplanen som er 6,3 meter. Det er heller ikke lov å bygge oppstue.

Plan- og bygningsloven regulerer avstanden mellom hyttene. De må bygges med 8 meters avstand om det ikke skal legges ekstra krav med tanke på brannforebyggende tiltak. Dette fremgår av Teknisk forskrift (Tek17).

Faren for støy tror vi ikke er spesielt stor bortsett fra akkurat mens hyttene bygges. Selv om lyden bærer godt, er støykildene betydelig mindre enn i byen. Det er lite sannsynlig at alle hyttene er i bruk samtidig. Det er antagelig bare i skoleferier og høytider i tilfelle.

Arvid H. Nordheim og Anne S. Meyer

De bemerker at deres hytte ikke er inntegnet på reguleringskartet. Dersom det bygges på tomt N17 og N18 vil stien som går der og utsiktspunkt ikke være tilgjengelig for allmenheten. De mener også at landskapsbildet vil bli ødelagt siden det er et høyt punkt i terrenget. Mye vegetasjon må fjernes som følge av utbygging. Det ligger en brønn like ved tomt N17, og de lurte på om utbygging vil ha konsekvenser for den. De lurte også på hvordan utslipp fra de nye tomtene vil påvirke brønnen. Det ble sagt fra selger da de kjøpte tomte at det ikke ville komme hytter der N17 og N18 er foreslått. Dersom tomt 34 og 15 også bygges ut, vil det bli økt tetthet rundt de eksisterende hyttene, noe de mener er uakseptabelt.

De har hytte på tomt 35 og deres tank og utslipp går i retning mot veien ved N11 og N13. Dersom det bygges på disse tomtene kan ikke de stilles til ansvar for eventuelle klager vedrørende utslipp fra deres anlegg. Utbygging på tomt N11 og N12 kan føre til ras fordi det er bratt skråning. Dersom det skulle skje må grunneier og kommunen ha det økonomiske ansvaret.

Når det gjelder tomt N7 til N12 og vei inn til disse, så mener de at det planlegges med alt for stor tetthet, samt de utfordringer det vil være med N11 og N12 i forhold til tomt 35 og 36.

Administrasjonens vurdering;

At hytta ikke er tegnet inn i plankartet, har ingen betydning. Det kommer antagelig av at hytta er forholdsvis ny. Den lå sikkert ikke i kartet når planlegger hentet inn data.

Det er lagt inn krav i vedtaket om sti i plankartet fra vei nord for tomt N9 og nordover forbi utkikkspunkt. Tomt N17 og N18 er også foreslått fjernet. Vi mener derfor at utsiktspunkt fortsatt er tilgjengelig. Som beskrevet tidligere, er det satt ut pel på hver tomt som må ligge innenfor hytta. Den er plassert slik at hyttene skal gli inn i terrenget. Se for øvrig kommentarer under innspill til Compton. Vann og avløp blir håndtert i en egen VA-plan, og Mattilsynet har ansvaret for at drikkevannet er godkjent. Det står også som et rekkefølgekrav i bestemmelsene at «Kvalitet og kapasitet på vassforsyning skal være dokumentert før det gis tillatelse til utbygging av den enkelte hyttetomt».

Det de skriver om at det ble sagt at det ikke kom flere hytter, er privatrettslig. For de øvrige punktene se kommentar under innspill fra Compton.

Anne Kristi Blystad og Lars Rindal

De bygde hytte for ca. 10 år siden og ble da tiltrukket av at hyttefeltet var regulert med rimelig god avstand mellom hyttene og at det stort sett var noe vegetasjon mellom dem. De mener at dersom det bygges ut slik som foreslått vil det ikke lenger være en landskap med hytter mot fjellet, men en hyttelandsby. De mener at argumentene med å fortette kan være gode, men at det er grenser for hva som er fornuftig fortetting. De støtter andre hytteeiere som sier *minst mulig, mest mulig skånsomt og til minst mulig sjenanse for eksisterende hytteeiere*.

De skriver videre at det er fint at bestemmelsene setter begrensning på størrelse og høyde, men deres erfaring er at de er av veiledende karakter. På naboeiendommen deres fikk de lov til å bygge hytte til tross for at det var hytte der fra før.

De vil i tillegg til å klage på det store antall hytter for egen del klage på tomt N6. Tomta ligger helt inntil deres hytte mot nordvest. Hytta er planlagt oppført i klynga med trær som skjermer deres hytte mot veien og andre hytter. De mener det strider mot planbeskrivelsen som sier at nye hytter skal legges i rimelig avstand til eksisterende bebyggelse, og at vegetasjonen mellom nye og gamle hyttetomter er i stor grad søkt bevart. De vil få ei ny hytte med en sydvestvendt fasade kloss inntil sitt soveromsvindu uten noe vegetasjon i mellom. Dette mener de ikke er en ubetydelig ulempe, men et overgrep. Hadde de visst om dette, hadde de aldri kjøpt tomta. De ønsker at tomt N6 flyttes noe nordvestover slik at vegetasjonen kan stå, men de ønsker aller helst at tomt N6 fjernes.

De viser til vurderinger på nettet av de forskjellige hyttekommunene, i forhold til utbygger kontra hytteeiers interesser. Der vurderes Sigdal kommune som klart blant de som er mest utbyggervennlige og som tar mindre hensyn til eksisterende hytteeiere.

De trives godt i Eggedal og har vært her i mange år, men føler seg overkjørt med slike planer, og da er det ikke lett å ha en positiv innstilling.

Administrasjonens vurdering;

Bestemmelsene er gjeldende og ikke veiledende. Det er slik at en kan søke om dispensasjon. I gjeldende plan er det lov å bygge hytte på inntil 120 kvm i grunnflate og tilleggsbygg på inntil 20 kvm grunnflate. Grunnflate betyr utvendig mål på bygget uten overbygget terrasse. I tilfellet de viser til er det gikk dispensasjon til at tilleggsbygget er større enn 20 kvm, men de holder seg innenfor total utnyttelse på tomta som er 120 + 20 kvm grunnflate. Tilleggsbygget er registrert med 24 kvm BYA og 18 kvm BRA.

Vi ser at bygging på tomt N6 vil føre til at vegetasjon fjernes, men at tomtene ligger mot hverandre er nok veldig vanlig. Ei hytte på nabotomta må legges minimum 4 meter fra nabogrensa så lenge de ikke gir tillatelse til noe annet. Det virker å være et litt fuktigere drag nordvest for tomt N6, så å forskyve tomta i den retningen er vi skeptiske til.

Det er synd at de har slikt inntrykk av at Sigdal kommune tar lite hensyn til eksisterende hytteeiere. Vi vil påpeke at folk ved varsel om oppstart av reguleringsplaner, må benytte muligheten de har til å komme mer innspill til planarbeidet. Det er en stor fordel å komme med dette så tidlig som mulig. For resten av merknadene, se tidligere vurderinger i saken.

Lars Holm

De skriver at det foreslås fortetting i LNF-området inne ved Korsmyra, noe de mener bryter med formålsgrenser i nylig vedtatt kommuneplan. De skriver videre at området har vært gjennom flere reguleringsprosesser uten at det er gjennomført konsekvensutredning. De ramser opp 9 tomter som

de mener ligger helt eller delvis innenfor LNF-området, og de skjønner ikke at det regnes som en liten del. Ved saksbehandling av gjeldende reguleringsplan, ble det etter offentlig ettersyn fjernet tomter med begrunnelsen: *Sårbart område nær Korsmyran er spesielt tatt hensyn til ved å fjerne 3 hyttetomter etter offentlig ettersyn av planen.*

De er enige i at det er bra å bruke eksisterende veier ved fortetting, men det er ikke riktig at det kun skal brukes eksisterende veier. Hyttene N2-N3 og N14-N15 er lagt til avstikker e som ikke er godkjent i gjeldende plan, og de ser ikke at regulering av nye veiformål skal være nødvendig. Disse tomtene har også fått den høyeste utnyttelsen, noe de synes er unødvendig for tomter som ligger såpass eksponert og sårbart til i nærheten av Krossmyra. Plassering av hytter her vil fjerne mye vegetasjon, noe som virker unødvendig når hyttene kan plasseres andre steder uten trær. De foreslår at tomt N14 trekkes inntil vei og at N15 fjernes.

Administrasjonens vurdering

Det stemmer at deler av tomt N2, N3, N4, N5, N13, N14 og N15 ligger utenfor området avsatt til byggeområde i kommuneplanen. Tomt 18 og 19 som det vises til ligger inne i gjeldende reguleringsplan, men med litt justert plassering. Grensa for byggeområdet går litt vest for vegen nordover i en rett strek. Det er store arealer i kommuneplanen, og slike byggegrensener er ikke vurdert så i detalj at det er et skarpt skille på hvor det er egnet med bygging og hvor det ikke er det. I grensa her er det derfor gjort en vurdering på om arealet er egnet til bygging eller ikke. Vi mener at det er av større betydning enn om det er på rett side av streken. De tre tomtene som det vises til som er fjernet etter offentlig ettersyn i gjeldende reguleringsplan lå ikke der hvor det er foreslått tomter nå. Den ene lå ved tomt 25 og 26, den andre ved de bebygde tomtene vest for tomt 18 og 19 og den siste helt øst ved tomt 29 og 30.

For stikkveier, se vurdering tidligere i saken. At utnyttelsen på tomt N2, N3, N4, N5, N13, N14 og N15 er høyere enn på de andre tomtene er vi ikke enig i. Det er noen få tomter som er foreslått med lavere utnyttelse fordi tomtene er små. Dette gjelder N7, N8, N9, N12, 47 og 48. Alle andre tomter (også tidligere bebygde) har lik utnyttelse. Det må fjernes vegetasjon ved bygging av nye hytter. Det er ofte samsvar mellom der det er mest vegetasjon og der det er tørr mark. Det vokser ikke trær på de våte myrene. Det er derfor naturlig at byggeområdene blir lagt der hvor det vokser trær. Det er en kjensgjerning at skoggrensa kryper høyere. Vurderingene kan derfor også endres med åra.

Christian Lodgaard og Kristin Ruth Amdal

Da de kjøpte hyttetomt her var det for å komme til et område der hyttene ble lagt pent i terrenget, med rimelig avstand mellom og med friareal rundt hyttene til barns lek sommer som vinter. De ble lovet muntlig av grunneier at det som skulle bygges var det som var på kartet. De mener at ny plan ikke forsøker å unngå høydedrag (tomt 17 og 18), eksisterende stier er ikke hensyntatt, de minste tomtene er ned i 651 kvm og tomtene ligger kant i kant med hverandre, N7 – N10 er like tett som vanlige kjedede eneboliger, friområde brukt til lek er foreslått bygget ned, hyttestørrelse og mønehøyde er foreslått økt fra i gjeldende plan og hele 18 tomter er lagt inn.

De skriver at ut i fra et forsiktig anslag så har hver hytteeier lagt igjen 1 million kroner gjennom kjøp av tomt og håndverkstjenester. Innenfor gjeldende reguleringsplan vil beløpet komme langt over 55 millioner kroner. Likevel er ingen av ønskene i merknadene hørt, kun lokale næringshensyn fremover

er hørt. Formålet med merknaden, er ikke å hindre all form for fortetting, men å be om noen grad av balanse i planen.

De viser til flere steder i veileder T-1450 angående hyttebygging og hva en bør ta hensyn til. De skriver at tomt N17 og N18 ligger på en vakker kolle, flittig brukt til lek, med sti over som ble hensyntatt når dagens tomter skulle måles opp. Hyttebygging her vil medføre vesentlige og irreversible inngrep i terrenget, og fjerne tilgangen til utsiktspunkt. Kollen er feltets høyeste punkt, og er godt synlig fra kort og langt hold. De skriver videre at det er vanskelig å se noe forsøk fra planlegger om å bevare landskapskvaliteter som natur og estetikk, det er ingen forsøk på å verne eksisterende stier, sikre grøntkorridorer eller unngå høydetrug. Det er dermed ingen spor av samarbeid med eksisterende hytteeiere slik T-1450 påpeker viktigheten av. Det er vanskelig å se balanse mellom næringsinteresser, friluftinteresser og hytteeierens interesser.

Deres konkrete forslag til endring av planen i prioritert rekkefølge er å fjerne tomt N17 og N18, fjerne N9 og slå sammen N7 og N8 evt flytte en tomt øst for N10 og sørge for en 4 meters korridor mellom tomtene der flere enn 3 tomter ligger tilstøtende til hverandre.

Administrasjonens vurdering

I gjeldende reguleringsplan kan en bygge inntil 120 kvm stor hytte og 20 kvm stort uthus målt i grunnflate. Det vil si at eventuelle overbygde terrasser ikke teller med. I forslag til ny plan er det foreslått inntil 140 kvm BYA for de fleste tomtene, og totalt 120 kvm BYA for de hvor det er små tomter. I BYA skal en også regne med overbygget terrasse. Det betyr at dersom en vil ha overbygget terrasse kan en bygge mindre hytte i ny plan enn i den gamle. Det står i begge planene at det kun kan bygges med en etasje. Det som kan forvirre litt er at i gammel plan er det vist til maksimalt tillatt gesimshøyde på 260 m, mens det i ny plan er foreslått maksimal mønehøyde på 5,8 meter.

Hvordan samarbeidet har vært mellom planlegger/grunneier og eksisterende hyttefolk vet vi ikke, men har forstått at flere har unnlatt å komme med innspill til planen ved varsel om oppstart. Det er synd da det er en mulighet eksisterende hytteeiere har til å komme med sin mening til hvordan området bør utvikles. For andre innspill, se tidligere vurderinger.

Mattilsynet

De viser til sin tidligere høringsuttalelse der de etterspør oppgradert VA-plan som ivaretar og sikrer vannforsyningen til abonnentene i planområdet, og en anbefaling om fellesløsning for vann og avløp. De er positive til at reguleringsbestemmelsene er presise for å sikre at alle hytter med innlagt vann og avløp skal kobles til fellesløsning for vann og avløp. De ønsker å få en oppgradert VA-plan til uttalelse før reguleringsplanen sluttbehandles.

En oppgradert VA-plan viser at avløp skal ledes ut av planområdet og knyttes til avløp ved Skallandslia hyttefelt. Det er 8 brønner som er tenkt som forsyning til både gamle og nye hytter. Det er nødvendig med flere analyser for å vurdere med sikkerhet hvilken hygienisk barriereeffekt hver brønn har. ROS-analysen vurderer uønskede hendelser og fare for forurensning. Det er grunneier som har hatt ansvaret for vannforsyning, prøvetaking og oppfølging av analyser med mer. Dette ansvaret skal fortsatt ligge på grunneier.

Mattilsynet har ingen innvending til oppdatert VA-planen og ROS-analysen. De mener at dette er tilstrekkelig som vedlegg til reguleringsplanen. De minner om at nye vannforsyninger skal registreres før byggestart. Mattilsynet anbefaler at løsninger for vann og avløp ved etablerte hytter blir kartlagt.

En felles plan for felles vann- og avløpsløsninger for alle hytter innenfor planområdet vil gi ytterligere sikring av vannforsyningen.

Administrasjonens vurdering

Det er fra kommunen stilt krav om at avløpet skal inn på eksisterende fellesanlegg i nærheten. Det er et ønske om at flest mulig skal inn på fellesanlegg, slik at faren for å forurense drikkevannsbrønner blir mindre. I tillegg er det en fordel at det er felles brønner da kravene til å kontrollere vannet stadig blir strengere. Om det på lenger sikt vil bli felles både vann og avløp med naboområdene kan være mulig, men i denne omgang er det ment å ha felles avløp hos Torstein Skalland, og ha vannforsyning i eget felt fra totalt 8 brønner.

Eva Flate og Finn Lie

De skriver at det særlig er de to tomtene N17 og N18 på en markert topp i feltet de reagerer på. Det er to grunner til det. Toppen virker i dag uberørt, og er karakteristisk for området. Bebyggelse her vil ha stor effekt og bli veldig synlig i landskapet. Bebyggelse på disse tomtene vil bryte horisontlinjen som i dag har en vakker vegetasjon mot sørvest. Det vil også påvirke solforholdene på deres hytte på vinteren.

De viser videre til tekst i kommuneplanen om å bevare høgbonitet skog og landskapssilhuetter, og i retningslinjer om at ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. De viser også til konsekvensutredning for kommuneplanen der det står at det ikke legges opp til utvikling i nye områder over tregrensa der fjellplatået begynner, eller i områder som på annen måte vil føre til eksponering i terrenget.

Da de kjøpte tomte i 2011 snakket de med representant for planavdelinga i kommunen og fikk høre at kommunen ville være tilbakeholdne med å bygge på eksponerte steder, over tregrensa o.l. for ikke å ødelegge naturinntrykket. Ved befaring på tomte fikk de høre det samme, at hensynet til lav beliggenhet i terrenget ble trukket fram ved plassering av bygg. Dette festet de lit til og syntes det var betryggende for utviklingen av området. De viser videre til at det i bestemmelsene §3.1 står at inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig. De mener at ved å bebygge N17 og N18 tilfredsstilles ikke denne intensjonen. De er uenige i det planlegger skriver om at tomtene ikke vil medføre store inngrep i terrenget, og at dert overordna landskapsbildet i liten grad blir endret der tomt N17 og N18 er foreslått.

De skriver videre at tomtene vest for veien innover mot Krossmyra er utenfor kommuneplanens byggeområde, og at de derfor strider mot kommuneplanen og bør konsekvensutredes. De mener at det i samlet saksframstilling tas for lett på denne problematikken. Når grensen til byggeområdet er lagt så nær veien er den sannsynligvis er den sannsynlig trukket med en intensjon om å ta vare på naturkvalitetene. De ønsker også at adkomst til friområdene må ivaretas. De synes det er fint å gå langs veien og se utover myra og naturen, og mener dette bør bevares og er spesielt bra for de som har dårlig mobilitet.

De synes ikke at det kommer tydelig fram hvordan detaljene rundt ny avløpsplan vil bli. De tolker teksten slik at utbygging av nytt VA-anlegg kun skal gjelde for nye hyttetomter og de ubebygde tomtene i gammel plan. Alle nåværende hytteeiere har gjort store investeringer i godkjent anlegg, og det oppleves urimelig om de skal måtte kobles på fellesanlegg.

De har forståelse for at kommunen og næringsinteresser ønsker fortetting, men har vanskelig for å skjønne at en såpass ny plan skal endres og mener at 18 nye tomter er for mye. De mener videre at Baklids planbeskrivelse legger for mye vekt på næringsinteressene og for lite på bevaring av natur og miljø.

Administrasjonens vurdering

Vi er enige i at det er fint å gå langs veien nordover, men mener at mange av disse kvalitetene fortsatt vil være der selv om det bygges noen hytter. Adkomsten til friområdet er sikret ved inntegnet sti og krav om at den skal opparbeides.

Nye hytter må kobles til felles vann og avløpssystem. Det er også naturlig at når de private anleggene på hyttene rundt blir gamle og trenger oppgradering, så kobles disse på nytt anlegg. Det er ikke plan om at de andre hyttene skal kobles til fellesanlegg pr. nå, men dette kan endres med tiden.

For de andre merknadene, se tidligere i saken.

Ellen og Johnny Thoresen

De mener at det er for små tomter og tett plassering. Flere av de nye tomtene er plassert så tett, at det ikke er mulig å gå til og fra turområdene uten å føle at du tråkker på naboens dørstokk/terrasse. Skiløype ved tomt 25 er regulert inn svært nær hytta og er ikke tilrettelagt da den er svært vannrik. Det er ikke lagt opp til fellesanlegg for vann og avløp, og det vil kunne føre til forurensning og lukt da grunneier er svært opptatt av at dette skal ligge på den enkelte tomt.

Administrasjonens vurdering

Det er foreslått å legge inn en ny sti fra N9 med rekkefølgekrav. Sti mot Drotninggutunatten ved tomt NN13, N14 og N15 har også rekkefølgekrav om opparbeidelse. Skiløype ved tomt 25 ligger der i dag og tomt 25 er bebygd fra før. Det er lagt opp til fellesanlegg for vann og avløp på nye hytter. Se for øvrig tidligere vurderinger.

Andrine Wefring

Hun skriver at dette er tredje plan om fortetting innenfor et svært begrenset område, og mener at helhetlig tenkning med hyttebeboerne i sentrum er totalt fraværende. Hun mener at Sigdal kommune må tenke seg om før de raserer hele fjellet. Hun lurer videre på hvorfor denne planen ikke er med i den store planen for hele kommunene. Hun mener at kvaliteter i Sigdal er flott og tilgjengelig terreng, nærhet til Oslo, Drammen og Vestfold, er ujalte og det har vært forholdsvis god plass. Det har skjedd mye de siste årene. I Skallandslia var det spredt bebyggelse, og der er det i ferd med å ta form som en sammenhengende landsby. De kom for å ha hytte på fjellet. Lys- og lydforurensning øker med antall hytter og jo tettere det bygges.

Det finnes godt med ubebygde tomter innenfor Bjørnerudseterplanen. Hun mener derfor at planen bør avvises i sin helhet. Grunneier har ovenfor flere av hytteeierne sagt at det ikke vil komme flere fortettinger. De har erfaring fra at han ikke holder ord. Stinettet i området er rasert, og området er omkranset av flere og flere veier.

Tomt N2, N3, N4 og N5 blir liggende tett inntil starten på skiløypa. Arealet hvor disse tomtene er lagt er mye brukt til lek og aktivitet i dag. Det er økende privatisering rundt hyttene ved at det settes opp

hindringer for turfolk. Ved å legge hytter så tett inntil områder som er etablert til felles utnyttelse sannsynliggjør slike ulovlige og uheldige situasjoner. De ber om at disse tomtene fjernes fra planen. Tomt N7, N8, N9 og N10 er små og tett i tett. Det vil bli som rekkehus i storbyene. Tomtene må fjernes fra planen. Tomt N17 og N18 kommer i konflikt med tursti. Det er tett på disse et svært flott areal /utkikkspunkt som benyttes av mange til lek og rekreasjon. Tomtene bes fjernet fra planen. N12 kommer også i konflikt med sti og bes fjernet fra planen. N1 blir liggende grense i grense med nabotomter og bør tas ut av planen.

Turstien som er regulert inn i planen er en forholdsvis ny sti opparbeidet fordi de fleste andre stier er rasert grunnet dårlig planlegging under tidligere reguleringer og kommunens manglende vilje til å verne stier. Dersom man ønsker at denne stien skal være adkomsten inn i terrenget er det viktig å fjerne tomt N13, N14 og N15. Disse vil komme i konflikt med stien ved å ligge svært tett på.

Det er planer om å føre avløpsvann til Torstein Skallands anlegg. Hun gjør oppmerksom på at det ikke er på naboeiendommen, men langt unna tomtene det søkes om her. I teorien er dette fornuftig, men hun ber oss huske på at dette tidligere er frarådet pga kostnader og naturinngrep.

Hun skriver at utnyttelsen er tenkt 140 kvm BYA og lurer på om dette kan bygges som et stort bygg og om det kan legges inn vann og avløp i mer enn et bygg.

Det er mange ledige tomter hos denne grunneieren og hos nabogrunneierne. Hun mener at grunneiervennligheten er for stor, og at det er på tide å tenke litt mer på om de hyttebeboerne vi har hatt i årevis og som har framsnakkert bygda, handlet mat, ved, bensin, byggematerialer og håndverkstjenester, har det bra. Hun mener at det er på tide å bremse nedbygginga av fjellet.

Administrasjonens vurderinger

Det ble i mars 2018 vedtatt ny kommuneplan for store deler av Sigdal. Vi regner med at det er den det siktes til som den store planen. Kommuneplanen er en overordnet plan, og for de enkelte utbyggingsområdene skal det i ettertid lages og vedtas en detaljplan (reguleringsplan) før det kan bygges jfr. plan- og bygningsloven. At det har vært flere reguleringsplaner til behandling i dette området i det siste, er nok litt tilfeldig. Kommunene har mottatt planene til behandling, og politikerne har valgt at de skal legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Det er forsøkt å legge til rette for friluftsliv ved å legge inn rekkefølgekrav i bestemmelsene når det gjelder stier. Når det gjelder utnyttelse, er det tenkt slik at det er bedre å utnytte veier og annen infrastruktur ved å bygge forholdsvis tett framfor å spre byggeområdene utover.

Tomt N2 til N5 ligger ved starten av skiløypa. Med en parkeringsplass rett ved og at løypa er lagt inn i plankartet, mener vi at den skal være sikret og at de som kjøper seg hytte her bør skjønne at det går ei skiløype der. Dette bør være forutsigbart, og vi forventer ikke noen problemer med ette. Ved tomt N13 til N15 er det lagt inn krav om at sien skal opparbeides, og når den er lagt inn i reguleringskartet skal den være sikret og det er forutsigbart for de som kjøper tomt/hytte her.

Vann- og avløpsledninger er lagt fram til naboområdet hos Skredsvig, og det er laget en VA-plan for området. Ved å sende avløpsvannet ut av området, vil sjansen for forurensning bli mindre enn om hver enkelt har sitt anlegg på egen tomt. Dette gjøres i mange områder i dag, og gjøres det bra, er det vanskelig å se hvor disse ledningene går etter at vegetasjonen er på plass igjen.

Det kan bygges totalt 140 kvm BYA pr tomt for de største tomtene. Dette kan fordeles på totalt 3 bygg. Dersom en ønsker, kan fritidsboligen være på 140 kvm BYA, men da kan en ikke bygge flere bygg. I tidligere plan var det tillatt med 120 kvm grunnflate på fritidsboligen og totalt 140 kvm

grunnflate totalt på hver tomt. I begrepet grunnflate regnes ikke overbygget terrasse med. Dvs at fritidsbolig med 20 kvm overbygget terrasse og grunnflate på 120 kvm totalt, tilsvarer 140 kvm BYA fordi i BYA (bebyggd areal) skal overbygget terrasse regnes med.

Det er ingen begrensning på å legge inn vann i anneks, men det er ikke lov med kjøkken. Tilleggsbygg kan være maksimalt 20 kvm BYA. 6 av tomtene kan bebygges med maksimalt 120 kvm BYA.

For øvrige merknader, se tidligere i saken.

Buskerud Fylkeskommune

De ser at det er tatt hensyn til hulvegen som er registrert innenfor planområdet ved å båndlegge med hensynssone H730. De ser at bestemmelsene for hensynssone H730 ikke er i samsvar med den bestemmelsen som normalt brukes i båndleggingssoner, og ber om at kommunen retter opp dette. Ellers har de ingen merknad til planen.

Administrasjonens vurdering

Det er lagt inn bestemmelser for hensynssone. De samsvarer med teksten de ber om.

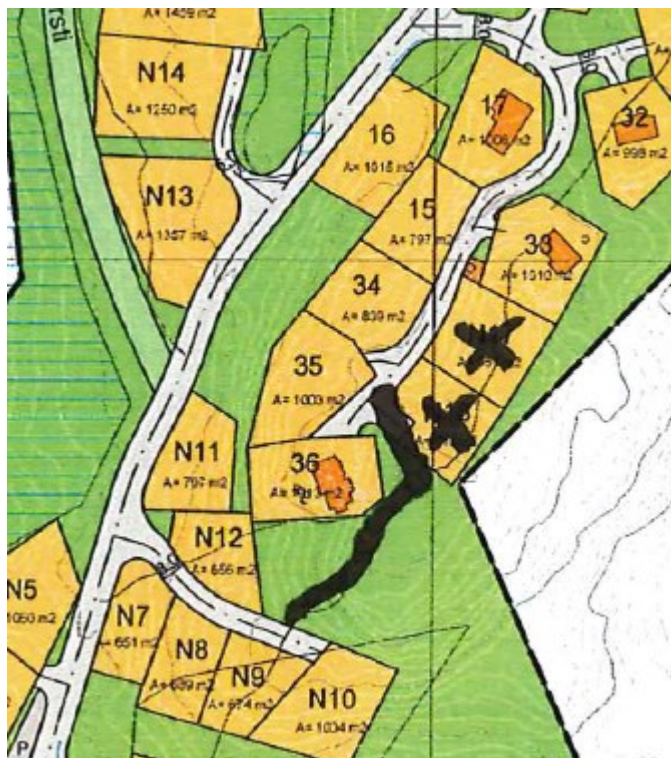
Etter befaringen

Etter at det var befaring hvor medlemmer av hovedutvalg for næring og drift, hytteeiere, grunneier og representanter fra administrasjonen var til stede, ble det sendt inn nye brev fra Finn Lie, Mark Compton og hytteeiere representert ved befaring 30.08.18 v/ Christian Lodgaard. Disse ligger som vedlegg til saken, og vi har forstått det slik at noe er sendt til hovedutvalgmedlemmene tidligere. I Finn Lie sitt brev ligger det med bilder som viser solgangen i høstferien, juleferien og vinterferien og viser solgangen på tomt 32 og 33. I Mark Compton sitt brev er det vist avstandsbilder mot området hvor tomt N17 og N18 er foreslått. I brevet fra Christian Lodgaard som er på vegne av mange hytteeiere, er det laget en prioritering for hvilke endringer de synes er viktigst. Å fjerne tomt N17 og N18 er viktigst for dem.

Administrasjonens innstilling til vedtak er at tomt N17 og N18 skal tas ut av planen, og at det skal legges til rette for at stier skal opparbeides som et kompensierende tiltak der eksisterende stier blir ødelagt PGA bygging. Det har kommet mange merknader til planen, og det er spesielt tomt N17 og N18 som utmerker seg med mange negative tilbakemeldinger. Administrasjonen har vært på nye befaringer i området etter fellesbefaringen med hovedutvalget, grunneier og naboene spesielt for å se på tomt N17 og N18 og på stiene i området. Vi vet også at det har vært konflikter i området når det gjelder framkommelighet på stier og ellers i terrenget. Dette er noe administrasjonen mener det er viktig å unngå, og det er derfor foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av sti vest for tomt N13, N14 og N15 for å forsøke å lage en permanent løsning som alle kan ha nytte av. For de som kjøper seg tomt eller hytte her, bør bestemmelsene og plankartet være tydelige på at de må forvente trafikk på denne stien. I et folkehelseperspektiv og for trivsel generelt, er det viktig å kunne komme seg ut på tur uten å få en negativ opplevelse PGA framkommelighet.

Når det gjelder tomt N17 og N18 vil de ligge øverst på høydedraget. Om bare disse to tomtene bygges ut, vil muligens vegetasjon i område dekke slik at hyttene ikke blir så synlige verken på kort eller langt hold. Problemet er at det er lagt inn nye tomter og ligger tomter fra gammel plan på

samme høydedraget, og når alle tomtene er bebygde vil naturlig nok mye av vegetasjonen være fjernet. Vi mener derfor at disse to tomtene må fjernes fra planen.



Administrasjonen foreslår å fjerne N17 og N18, samt tegne inn tursti fra veg nord for tomt N9 til veg i nord.

Planlegger har sendt en e-post til kommunen hvor han påpeker at sti fra tomt N9 og nordover mot N17 og N18 blei tatt i bruk ved bygging av tomt 33. I ettertid har Leif Juvet tatt kontakt med kommunen og sagt at det var ved bygging av bruksnummer 6 lenger nordover at stien blei tatt i bruk. De mener at det ikke skal stilles krav om opparbeidelse av denne stien. Administrasjonen mener at stien skal legges inn i kartet og ryddes, men at det ikke er behov for annen opparbeidelse. Bli det hugget, blir det også framkommelig. Stien trenger ikke gå over N17 og N18, men den bør kobles inn på vegen som går inn mot tomt 36. Denne stien skal være en erstatning for stien som i dag går over N7 og N12 på veg opp til utsiktspunktet.

Stien forbi N13 til N15 er grunneier/planlegger enige i at skal opparbeides.

Grunneier ønsker å beholde både N17 og N18, hvis kommunen ikke vil, godkjenne det, ønsker grunneier sekundært å beholde tomt N17, dvs at tomt N18 reguleres til LNF. De mener at N17 har mindre betydning for utsiktspunkt. Det er administrasjonen enig i, men mener at N17 skal fjernes PGA landskapsvirkningen.

De skriver videre at det virker uvanlig at administrasjonene ber om endringer av vedtatt plan.

Administrasjonens kommentar er at planen er vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn, så skal merknader vurderes, og det kan gjøres endringer før planen blir endelig vedtatt. Endringer forekommer i de fleste planene før vedtak, i mer eller mindre grad. Dette er en vanlig måte å arbeide på og slik plan- og bygningsloven legger opp til. De ber om at merknadene blir lagt fram for politikerne før vedtak. Merknadene er vedlagt saken.

I tillegg har eier av 43 kjøpt et tilleggsareal som bør legges til tomta. Dette bør også endres i kartet.

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. Naturdatabasen er sjekket og det er ikke registreringer som viser at viktige arter eller naturtyper blir påvirket.