



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/3165

KOMMUNEDELPLAN 2019-2035

Saksbehandler:	Lisbeth Friberg	Arkiv: 140
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
56/19	Hovedutvalget for næring og drift	29.08.2019
83/19	Formannskapet	29.08.2019
58/19	Kommunestyret	05.09.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.19 – 15.11.19 jf. plan- og bygningsloven [§ 11-14](#).

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. Ros-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv, ligger som vedlegg til planforslaget.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 29.08.2019 sak 56/19

Behandling:

Fellesforslag:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.2019-15.11.2019 jmf. plan- og bygningsloven §11-14.

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan har kommunestyret blitt orientert om arbeidet og utviklingen. Ved to anledninger har leder for Hovedutvalg for næring og drift stilt spørsmål om planutvalget har forholdt seg til kommunestyrets tidligere enstemmige vedtak om byggegrense mot fjellet. Siden planutvalget/Formannskapet ikke på en klar og overbevisende måte har besvart dette spørsmålet finner forslagsstiller det riktig å ta saken opp til drøftelse på avtalte møte i Hovedutvalg for næring og drift. Hovedutvalg for næring og drift har sitt møte i forkant av formannskapsmøtet hvor også saken skal behandles før den kommer opp til behandling i kommunestyret.

Slik forslagsstillerne vurderer saken er enkelte av områdene i kommunedelplanen klart i strid med kommuneplanens samfunnsdel, (vedtatt 11.12.2015) mht byggegrense mot fjellet. På denne bakgrunnen ønsker forslagsstillerne at nedenfor nevnte områder tas ut av høringsforslaget. Dette gjelder samtlige utbyggingsområder som ligger over skoggrensa der fjellplatået ligger. (Nordlige del av området H57, hele H52g, hele H52h, alt nord og øst for Istjern unntatt H51, H52b,c,d,e,f, H55a,b,c og H56a, øst for Gamlesetervatnet nordre del av F51a, nordre del av H53a og nord og østre del av H53b).

Infrastruktur over tregrensa tillates etter særskilt søknad.

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. ROS-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv ligger som vedlegg til planforslaget.

Avstemning:

Fellesforslag satt opp mot rådmannens forslag til vedtak.

Fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.2019-15.11.2019 jmf. plan- og bygningsloven §11-14.

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan har kommunestyret blitt orientert om arbeidet og utviklingen. Ved to anledninger har leder for Hovedutvalg for næring og drift stilt spørsmål om planutvalget har forholdt seg til kommunestyrets tidligere enstemmige vedtak om byggegrense mot fjellet. Siden planutvalget/Formannskapet ikke på en klar og overbevisende måte har besvart dette spørsmålet finner forslagsstiller det riktig å ta saken opp til drøftelse på avtalte møte i Hovedutvalg for næring og drift. Hovedutvalg for næring og drift har sitt møte i forkant av formannskapsmøtet hvor også saken skal behandles før den kommer opp til behandling i kommunestyret.

Slik forslagsstillerne vurderer saken er enkelte av områdene i kommunedelplanen klart i strid med kommuneplanens samfunnsdel, (vedtatt 11.12.2015) mht byggegrense mot fjellet. På denne bakgrunnen ønsker forslagsstillerne at nedenfor nevnte områder tas ut av høringsforslaget. Dette gjelder samtlige utbyggingsområder som ligger over skoggrensa der fjellplatået ligger. (Nordlige del av området H57, hele H52g, hele H52h, alt nord og øst for Istjern unntatt H51, H52b,c,d,e,f, H55a,b,c og H56a, øst for Gamlesetervatnet nordre del av F51a, nordre del av H53a og nord og østre del av H53b).

Infrastruktur over tregrensa tillates etter særskilt søknad.

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. ROS-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv ligger som vedlegg til planforslaget.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 29.08.2019 sak 83/19

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drift behandlet saken 29.08.2019, og vedtaket ble omdelt i møte.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Enstemmig vedtatt.

Kjell Tore Finnerud, Ap, Runolv Stegane, V, og Torstein Aasen, uavhengig, fremmet følgende tilleggsforslag:

Hovedutvalgets vedtak avvises.

Hovedutvalget har ikke myndighet til å uttale seg i saken på dette tidspunktet.

Det er formannskapet som er planutvalg.

Tilleggsforslaget vedtatt mot 3 stemmer.

Bård Sverre Fossen, Høyre, fremmet følgende protokolltilførsel:
Bård Sverre Fossen fremmer hovedutvalgets enstemmige vedtak av 29.08.2019 som protokolltilførsel.

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for næring og drift sitt vedtak:
Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.2019-15.11.2019 jmf. plan- og bygningsloven §11-14.

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan har kommunestyret blitt orientert om arbeidet og utviklingen. Ved to anledninger har leder for Hovedutvalg for næring og drift stilt spørsmål om planutvalget har forholdt seg til kommunestyrets tidligere enstemmige vedtak om byggegrense mot fjellet. Siden planutvalget/Formannskapet ikke på en klar og overbevisende måte har besvart dette spørsmålet finner forslagsstiller det riktig å ta saken opp til drøftelse på avtalte møte i Hovedutvalg for næring og drift. Hovedutvalg for næring og drift har sitt møte i forkant av formannskapsmøtet hvor også saken skal behandles før den kommer opp til behandling i kommunestyret.

Slik forslagsstillerne vurderer saken er enkelte av områdene i kommunedelplanen klart i strid med kommuneplanens samfunnsdel, (vedtatt 11.12.2015) mht byggegrense mot fjellet. På denne bakgrunnen ønsker forslagsstillerne at nedenfor nevnte områder tas ut av høringsforslaget. Dette gjelder samtlige utbyggingsområder som ligger over skoggrensa der fjellplatået ligger. (Nordlige del av området H57, hele H52g, hele H52h, alt nord og øst for Istjern unntatt H51, H52b,c,d,e,f, H55a,b,c og H56a, øst for Gamlesetervatnet nordre del av F51a, nordre del av H53a og nord og østre del av H53b).

Infrastruktur over tregrensa tillates etter særskilt søknad.

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. ROS-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv ligger som vedlegg til planforslaget.

Formannskapets forslag vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.19 – 15.11.19 jf. plan- og bygningsloven [§ 11-14](#).

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. Ros-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv, ligger som vedlegg til planforslaget

Hovedutvalgets vedtak avvises.

Hovedutvalget har ikke myndighet til å uttale seg i saken på dette tidspunktet.
Det er formannskapet som er planutvalg.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 05.09.2019 sak 58/19

Behandling:

Hellik Kolbjørnsrud (H) ba om å få sin habilitet vurdert.
Kolbjørnsrud ble vedtatt inhabil, og fratrådte møte.
Jonas Nikolaisen trådte inn som vara.

Fredrik Aalien (Frp) ba om å få sin habilitet vurdert.
Aalien ble vedtatt inhabil, og fratrådte møte.
Morten Melby trådte inn som vara.

Lisbeth Friberg, kommuneplanlegger, orienterte om at det var utarbeidet et nytt saksframlegg som skulle fulgt denne saken, der det er følgende endringer:

1. Ordet Fjellandsby skal stå i hermetegn – «fjellandsby»
2. Utdyping av eksisterende reguleringsplan med heis til Høgevarde. Se 2. avsnitt s. 6
3. Setningen: *Tunellen opp til Steinmannen faller bort dersom heisene opp til dette området realiseres.* Endres til: *Heisene opp til Steinmannen faller bort dersom tunnelen opp til dette området realiseres.* Se 3. avsnitt s. 6

Dvs. at «fjellandsby» + avsnitt 2 og 3 s. 6 er nytt

Svein Jakob Hollerud (Sp) fremmet følgende forslag til vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.2019-15.11.2019 jf. Plan- og bygningslovens § 11-14. Samtlige utbyggingsområder som ligger over skoggrensa der fjellplatået ligger tas samtidig ut av høringsforslaget. Dette gjelder nordlige del av H577, hele H52h, alt nord og øst for Istjern unntatt H51, H52b, c d, e f, H55a, b, c og H56a, øst for Gamlesetervatnet nordre del av F51a, nordre del av H53a og nor og østre del av H53b.

Infrastruktur over tregrensa tillates etter særskil søknad.

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning, ROS-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv ligger som vedlegg til planforslaget.

Holleruds forslag til vedtak falt mot 9 stemmer.

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 sendes på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.09.19 – 15.11.19 jf. plan- og bygningsloven [§ 11-14](#).

Planforslaget består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer, samt konsekvensutredning. Ros-analyse, mulighetsstudie for Eggedal, Norefjellvarden, trafikkanalyse og to rapporter om ringvirkninger av økt satsing på reiseliv, ligger som vedlegg til planforslaget.

Hovedutvalgets vedtak avvises. Hovedutvalget har ikke myndighet til å uttale seg i saken på dette tidspunktet. Det er formannskapet som er planutvalg.

Vedlegg:

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser og retningslinjer
- Konsekvensutredning
- ROS analyse
- Mulighetsstudie for Eggedal
- Norefjellvarden – en helhetlig profil for fjellveien rundt Norefjell, fase 1
- Trafikale konsekvenser av foreslått utbygging
- Ringvirkninger av økt satsing på reiseliv (to rapporter)

BAKGRUNN

Kommunedelplanen skal utformes og gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven [kap. 11](#). Rettsvirkning av kommuneplanen er forankret i plan- og bygningsloven [§ 11-6](#).

Kommunestyret vedtok 27.10.16 å behandle området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum som egen kommunedelplan. Området utgjør ca. 91 000 daa og er avgrenset mot Åselva i vest og deretter i rett linje nordøstover mot Gråfjell, i nord/nordøst mot Krødsherad grense og i sør omfatter planområdet til og med Hornsjøen. Delplanen omfatter i tillegg hele Eggedal sentrum til og med området ved Mølla. Med dette dekker planen deler av kommuneplan for 2004 - 2020, deler av kommuneplan for 2015-2030 og kommunedelplan Norefjell Vest 2004.

Kommunedelplanen skal bygge på kommunens samfunnsdel, som ble vedtatt av Kommunestyret 11.12.15. Samfunnsdelen beskriver hvilke prioriteringer og langsiktige satsingsområder som kommunen ønsker å fokusere på. Den overordnede målsettingen i samfunnsdelen er **å gjøre Sigdal til en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til.**

Samfunnsdelen legger opp til at kommunen skal legge til rette for en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot 2030. Kommunens tettsteder skal videreutvikles og en av flere strategier er å utvikle Eggedal sentrum til en «fjellandsby» med tilbud som gjenspeiler aktiviteter i fjellområdene. Når det gjelder utbygging og utvikling i fjellområdene skal dette vurderes i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrense, behandles særskilt etter søknad.

Kommunestyret vedtok 27.10.16 å gjennomføre en reisemålsanalyse for hele Norefjell og i samarbeid med Krødsherad kommune. Analysen skulle danne grunnlag for arbeidet med kommunens egen kommunedelplan. Viktige konklusjoner i analysen var bl.a. å jobbe for at Norefjell kan framstå som *ett fjell* og som *en* felles destinasjon. Kommunen skulle gå fra å være en hyttekommune til en reiselivskommune, og Eggedal skulle knyttes tettere sammen med fjellet. Analysen ble utført av konsulentfirmaet Mimir og ble tatt til orientering i KS 14.12.17.

Krødsherad og Sigdal utarbeidet et felles planprogram. Planprogrammet gjelder for delplanen Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum og for delplanen Norefjell i Krødsherad. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 22.03.18. Kommunene utarbeidet deretter hver sine veiledere for arealinnspill. Veilederen skulle gi en «pekepinn» på hva kommunen ønsker av nye arealinnspill i arbeidet for å kunne bli en reiselivskommune. Veilederen henviser bl.a. til kommunens samfunnsdel og til andre kommunale strategiske retningslinjer. Samarbeid og fellesløsninger, samt innspill som kunne bidra til å utvikle planområdet til en helårsdestinasjon, med mulighet for varige arbeidsplasser, ble vektlagt. Veilederen ble vedtatt i kommunestyret 21.06.18.

Parallelt med kommuneplanarbeidet har det pågått, og pågår fortsatt, en prosess med å utarbeide en regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell. Planen skal fastsette soner for bruken av fjellområdet, med formål om å komme fram til en langsiktig og helhetlig strategi med rammer og forutsigbarhet for videre og mer detaljert planlegging i kommunene. Planen vil med det være førende for arealbruken i kommunedelplanen.

Frist for å fremme forslag til endret arealbruk til kommunedelplanen ble satt til 01.11.18. Det har vært en klar oppfordring fra kommunen til grunneierne om å samarbeide om innspillene. Dette resulterte bl.a. i ett felles forslag for Eggedal sentrum og to store innspill på fjellet - ett fra Norefjell Utvikling (NU), som representerer tre grunneiere, og ett såkalt «fellesinnspill», som består av innspill fra 15 ulike grunneiere. De to grupperingene lyktes ikke i å utarbeide et felles forslag, men innspillene viser likevel at det har vært et tett samarbeid. I tillegg til fellesinnspillene kom det inn noen få forslag fra enkeltgrunneiere.

PROSESSEN

Arbeidet med kommunedelplanen har vært organisert som et prosjekt, med en prosjektgruppe på administrativt nivå og med formannskapet som planmyndighet.

Administrasjonen la fram forslag til konsekvensutredning av innspillene for formannskapet første gang i desember 2018. Utredningen ble utført av fagpersoner i kommuneadministrasjonen og bygger på befaringer, kjente verdier og kunnskap fra nasjonale databaser, på lokalkunnskap og på strategiske føringer gitt av kommunestyret. Formannskapet har i flere omganger diskutert innspillene og vurderingene fra administrasjonen. Det ble først tatt stilling til hvert enkelt innspill, deretter til helheten.

Grunneiere og utbyggere har i løpet av prosessen informert både formannskapet og kommunestyret om sine utbyggingsplaner. Det har videre vært gjennomført åpne møter, grunneiermøter og møter med andre interessegrupper. Parallelt med delplanarbeidet har formannskapet jobbet fram innspill til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell, med bl.a. prinsipper og inndeling av soner for fjellområdene.

Høringsutkastet, slik det framkommer i vedleggene, er resultat av formannskapets vedtak. Siste endringer ble gjort i møtet 24.06.19. Mesteparten av forslag til nye utbyggingsområder over 1000 meter (ref. «fjellsonen», som i regional plan er definert som grensen for utbygging) ble da tatt ut.

Planarbeidet ble første gang lagt fram for regional planforum i Buskerud 19.04.18, deretter den 13.02.19, etterfulgt av et politisk avklaringsmøte 05.03.19. Det siste møte ble gjennomført 08.05.19, etterfulgt av et oppfølgingsmøte med kun Fylkesmannen og fylkeskommunen 28.05.19. Det har underveis vært god dialog med regionale myndigheter innen ulike fagfelt.

Arbeidet har gått parallelt med delplanarbeidet i Krødsherad og kommunene har deltatt på hverandres møter enten som observatører eller med egne innslag. Det har vært gjennomført fellesmøter på politisk nivå mellom kommunene, spesielt innen tema som gjelder framtidige planer for Norefjellplatået. Det har vært studietur til Trysil, Beitostølen og Lom for å innhente erfaringer fra etablerte turistdestinasjoner. Delplanområdet ble også befart av Fylkesmannen i Buskerud i forbindelse med kommuneplanens arealdel, før området ble tatt ut som egen delplan. I den forbindelse ble det også foretatt studietur til Hemsedal kommune for bl.a. å se på alpine løsninger.

Vegvesenet satte i brev datert 30.05.18 krav til at kommunen utredet de trafikale konsekvensene nye utbyggingsarealer ville kunne få for krysset mellom Fv 287 og Tempelseterveien gjennom Eggedal. Asplan Viak ble engasjert til å gjennomføre en trafikkanalyse for kommunen (se vedlegg). Analysen konkluderte med at krysset Fv 287 og Tempelseterveien ville være robust nok til å møte økt trafikk som følge av nye arealinnsnitt.

Kommunen har et stort sti- og løypenett som er, og vil fortsatt være, en viktig attraksjonskraft for kommunens satsing innen reiselivsnæringen. Det har derfor vært viktig at standarden på løypenettet opprettholdes og videreutvikles, og at traséene ikke «bygges inn» ved nye tiltak. Hermod Bjørkestøl ble engasjert for å gjennomgå eksisterende løypetrasèer og utarbeide forslag til ev. utbedringer og omlegginger. Dette ble gjort i samarbeid med løypelaget og grunneiere. Forslag til sti- og løypekart for planområdet, med beskrivelse av trasèebredde og avstand til ny bebyggelse, ble vedtatt av formannskapet 11.03.19.

Kommunen initierte i løpet av planprosessen å sette i gang arbeidet med et mulighetsstudie for Eggedal sentrum. Arbeidet ble gjennomført i regi av Sigdal Utvikling. Det ble opprettet en arbeidsgruppe bestående av grunneiere, næringslivsaktører og andre interessenter (totalt ca. 25 personer). Kommunen deltok som observatør og arkitektfirmaet DRMA AS ledet arbeidet. Studiet resulterte i et felles innspill til kommunedelplanen for Eggedal.

Som en oppfølging av reisemålsanalysen fra Mimir ble ÅF Making Future engasjert for å se på mulige alternativer for en alpin sammenbinding mellom Sigdal og Krødsherad. Innspillet til NU, med en trasé på fjellplatået, ble vurdert. Rapporten konkluderer med et forslag som i hovedsak går ut på å legge alpintraséen under fjellplatået og med en sterk integrering av Eggedal sentrum.

Som en del av målsettingen om å utvikle fjellområdet som en felles destinasjon, ble det i samarbeid med Krødsherad kommune utarbeidet et forslag til en felles profil for Norefjell. Dette arbeidet ble også ledet av arkitektfirmaet DRMA AS (se vedlegg).

Formannskapet vedtok å igangsette to utredninger for å se på virkningen av økt satsing på reiseliv i Sigdal. Utredningen ble utført av Samfunnsøkonomisk analyse as i samarbeid med Sigdal Utvikling (se vedlegg).

I løpet av prosessen vedtok formannskapet 30.01.19 retningslinjer for det videre arbeidet og med følgende definisjon av byggegrense mot fjellet: «..... Øvre byggegrense mot fjellet er tregrensa, men det vil være topografi, sikring av vassdrag og viltkorridorer som vil være avgjørende for hvordan byggegrensen trekkes. Over tregrensen kan det åpnes for tilrettelegging av aktiviteter for et aktivt friluftsliv.»

Opprinnelig framdriftsplan var å kunne vedta delplanen høsten 2019, men prosessen med regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell er blitt noe forsinket. Det har vært en sterk anbefaling fra regionale myndigheter om å vente med å legge kommunedelplanen ut på høring før regional plan er vedtatt. Foreløpig framdrift er at regional plan kan vedtas i Fylkestinget i desember inneværende år. Forsinkelsen av regional plan har ført til at kommunedelplanen også har blitt utsatt.

Foruten åpne informasjonsmøter er det blitt gitt løpende informasjon om planarbeidet underveis bl.a. på facebook, på kommunens hjemmeside, i lokalavisa Bygdeposten og i Kommunestyret 21.03. og 20.06.19.

INNHold

Det er gjennomført en konsekvensutredning av alle innspillene og med forslag til nye arealformål (se vedlegg). Konsekvensutredningen viser administrasjonens forslag til nye arealformål og formannskapets vedtak av de enkelte forslagene. Det vises til konsekvensutredningen for opplysninger om den enkelte eiendommen, forslagsstillere, grunneiere, kildebruk, arealformål osv..

Delplanen som nå foreslås lagt ut på høring og offentlig ettersyn innebærer at de delene som overlapper kommuneplanen for 2015-2030 (mindre deler i sør) opphører og erstattes av denne delplanen. Det samme gjelder for områdene som omfattes av kommuneplan for 2004-2020 (størsteparten av området) og kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004 (deler av området ved Gamlesetra).

Forslag til nytt plankart viser nåværende og forslag til framtidig (ny) arealdisponering, samt hensynssoner. Utbyggingsområdene utgjør til sammen ca. 24 000 daa (ca. 26 % av planområdet). Størsteparten av områdene er til fritidsbebyggelse og idrettsformål (heiser, nedfarter, skiløyper o.l.). Nye arealer utgjør ca. 7500 daa (ca. 7000 daa på fjellet og ca. 500 daa i Eggedal). Kartet er oppdatert ihht. dagens bruk og justert ihht. vedtatte reguleringsplaner. I tillegg er hovedveier, adkomstveier og samleveier oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel.

De største utbyggingsområdene er foreslått ved Tempelseter, Djupsjøen, Gamlesetra og Hornsjøen, alt i hovedsak under 1000 meter. Store deler av idrettsformålene (heiser, nedfarter, skiløyper o.l.) ligger over 1000 meter. Ca. 800 daa av den foreslåtte fritidsbebyggelse ligger over skoggrensa.

Boliger og sentrumsutvikling

Antall besøkende til Eggedal og omegn er stadig økende, og det er et stort behov for å øke kapasiteten både for overnatting og for tjenester rettet mot dagsturisme.

Det er i nytt plankart lagt inn ca. 200 daa til nye bolig- og sentrumsformål. Eggedal sentrum skal videreutvikles til en framtidig «fjellandsby», med differensierte boligtilbud og med tjenester knyttet til reiselivsnæringen. Dette er vurdert som svært viktig for den videre reise- og næringslivssatsingen i kommunen som helhet.

Hensynet til jordvern og til å bevare det helhetlige kulturlandskapet Kyrkjebygda har veid tungt. De nye forslagene er derfor tett konsentrert i et begrenset område i Eggedal sentrum og sør for Tempelseterveien. Ca. 58 daa vil likevel berøre dyrket mark.

Fritidsbebyggelse

Det er totalt lagt inn forslag om ca. 5 500 daa nye arealer til fritidsbebyggelse og fritids- og fritidsformål. Totalt ca. 4000 nye enheter, som tilsvarer va. 15 500 nye senger. Alle områdene skal tilrettelegges med en andel for utleie, som kjennetegnes med mindre og tette enheter.

De nye områdene er i hovedsak konsentrert ved Istjenn, Tempelseter, Gamlesetra, Djupsjøen og Hornsjøen. Ca. 60 daa av fritids- og turistformålet ligger ved Eggedal skole, som er tenkt som et leke- og idrettsformål med muligheter for overnatting (idrettscamp). De fleste forslagene er i tilknytning til tidligere bebyggelse og en utvidelse eller fortetting av disse. Ved Hornsjøen tas helt nye områder i bruk.

Det ligger fortsatt områder i gjeldende kommuneplan som er avsatt til fritidsbebyggelse, men der tiltak ikke er iverksatt. Til sammen med nye foreslåtte områder utgjør dette ca. 7 000 daa som kan realisere til fritidsbebyggelse i kommende planperiode.

Stier, løyper og sykkeltrasé

Hoved- og internløyper er lagt inn i kartet og blir med det juridisk bindende på lik linje med arealformål. Dette gjelder løypene øvre, midtre og nedre Djupsjøløype, løype fra Tempelseter via Istjenn mot Haglebu og løype fra Steinveggen retning Åssetra og løypene nord/nordøst for disse, samt deler av internløypene.

Hovedløypene skal kunne opparbeides til bruk som sykkeltrasèer sommerstid. Det er i tillegg lagt inn forslag til mindre strekninger med sykkeltrasèer som bindes sammen med eksisterende veier.

Heiser, tunnel, gondol, nedfarter og skililøyper

Forslaget viser 8 heiser med nedfarter, en tunnel ved Narumsetra og opp til Steinmannen, skililøyper i fjellområdet fra Tempelseter til Krødsherad grense og trasè for gondol mellom Eggedal sentrum og Tempelseter.

Ny heis til Høgevarde overlapper delvis eksisterende heis med tilhørende områder i kommuneplan fra 2004-2020 og reguleringsplan for dette området fra 1987. I kommuneplan fra 2004 – 2020 er disse områdene, inkl. skitrekket, avsatt til formålet Idrettsanlegg (grønt). Det samme området er avsatt som grønt i reguleringsplanen fra 1987. Eksisterende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, og det grønne området vises derfor i utkast til nytt plankart.

Heisene opp til Steinmannen faller bort dersom tunnelen opp til dette området realiseres. Forslaget om heiser og skililøyper i fjellområdet skal gjøre det mulig å bevege seg vinterstid til og fra Krødsherad, og gondolen skal binde Eggedal og fjellet tettere sammen.

Alle områdene er i plankartet markert som idrettsformål og kan tilrettelegges med lys, snøkanoner osv.. Store deler av områdene som foreslås til heiser og skililøyper ligger over 1000 meter og inne i fjellsonen som er definert i regional plan. Bruken av disse områdene vil derfor bli avgjort i regional plan.

Noen «grep» som er gjort i Bestemmelser og retningslinjer

Det har vært viktig for kommunen å sikre finansiering og gjennomføring av felles infrastruktur, og å ivareta og videreutvikle eksisterende. Videre har det vært viktig at større områder planlegges under ett for å ivareta en helhetlig utvikling, samt å tilrettelegge for økt andel utleieenheter. Dette blir ivaretatt i delplanens Bestemmelser og retningslinjer – enten som en bestemmelse (som er juridisk bindende) eller som en retningslinje (ikke juridisk bindende - kun en retningslinje).

Rekkefølgebestemmelser

Det er satt en bestemmelse om at det i reguleringsplaner stilles krav til rekkefølge på tiltak til felles infrastruktur, og at dette skal være opparbeidet i tidlig fase av utbyggingen.

Felles planlegging for flere eiendommer

Det er satt en bestemmelse om at før det legges fram en reguleringsplan for de enkelte utbyggingsområdene, skal kommunen godkjenne et overordnet dokument med tilhørende kart, som bl.a. omhandler temaene felles infrastruktur (herunder stier, løyper, veier osv.), fordeling av områder avsatt til utleie og annen næringsvirksomhet, samt finansiering av planlagte tiltak.

Kravet gjelder for området merket med hensynssone #1 (Tempelseterområdet til Ådalsjuvet), #2 (Gamleseter til Djupsjøbekken), #3 (Djupsjøbekken til Krødsherad grense, inkl. Hornsjøen) og #4 (Eggedal sentrum til og med Mølla i sør) i plankartet.

Utbyggingsavtaler

Det er satt en retningslinje om at kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som bl.a. kan inneholde at kommunen inngår frivillige avtaler om finansiering og utvikling av felles infrastruktur. Dette er først og fremst aktuelt for områdene på fjellet.

Tilrettelegging for utleie

Det er satt en retningslinje for hvor store andeler av fritidsbebyggelsen som skal tilrettelegges for utleie. Områdene deles inn i A, B og C områder med ulike krav til utleieandeler. Områder med høyest andel utleie skal bygges først.

Ski- og løypenett

Det er satt en bestemmelse som setter krav til byggeavstand til hoved- og internløyper. For ny bebyggelse skal byggegrensa mot hovedløypene være min. 15 meter på hver side målt fra senterlinjen av løypa og 7,5 meter på hver side for internløyper.

VURDERING

Forholdet til framdriften av regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell

Det har vært en utfordrende prosess å samkjøre arbeidet med regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell med kommunedelplanen. Regional plan vil komme til å være sterkt førende for planarbeidet i kommunene og vil bl.a. kunne legges til grunn for innsigelser. Planen vil derimot ikke være juridisk bindende. Regionalt planforum har derfor vært tydelige på en anbefaling om at den regionale planen vedtas *før* vår delplan, men at prosessen kan gå delvis parallelt.

Kommunedirektørens vurdering er at det beste hadde vært å vente med å legge ut delplanen på høring til etter regional plan var vedtatt. Når det likevel foreslås at delplanen legges ut på høring nå, er det for å få en avklaring på de områdene som i minst mulig grad berøres av regional plan. Ihht. plan- og bygningsloven [§ 11-16](#) åpnes det for at kommunestyret kan vedta de deler av planen som det ikke knyttes innsigelser til. Dette vil mest sannsynlig først og fremst gjelde for Eggedal sentrum. De fleste områdene i fjellet må en regne med ikke kan avklares før etter regional plan.

Utbygging i fjellet og tilbakemeldinger underveis

Planforum

Fylkesmannen og fylkeskommunen har gjennom planforum gitt tilbakemeldinger om at de ikke ønsker å kommentere utbyggingsforslagene i fjellet. Dette begrunnes med at regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell bør vedtas før delplanen. Som nevnt over vil en avgjørelse av områdene i fjellet trolig måtte vente til etter vedtak av regional plan.

Varslet innsigelse til boligområdene B50b og c i Eggedal er tatt ut. Innspill om å utrede konsekvenser for friluftsliv ble satt i gang av administrasjonen. Vedtak om å gjennomføre utredningen var ikke politisk forankret, og ble derfor stoppet. Som et resultat av oppfølgingsmøte med fylkesmannen og fylkeskommunen, ble konsekvensutredningen gjennomgått og utdypet innen områdene friluftsliv, landskap og artsmangfold.

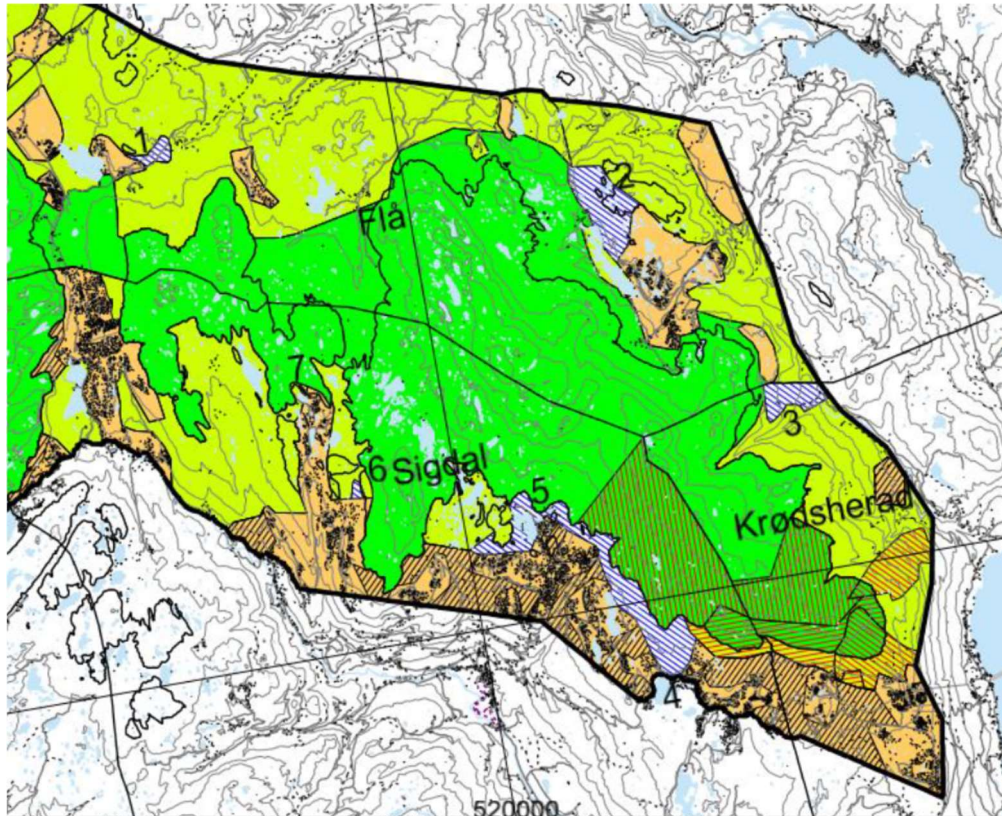
Fylkesmannen viser i oppfølgingsmøte 28.05.19 til brev fra Direktoratet for naturforvaltning (DN) datert 10.06.2005. Brevet belyser bl.a. viktigheten av å ivareta grønnkorridorer og områdets betydning for friluftsliv og hensynet til villreinen i forbindelse med kommunedelplanen for Norefjell Vest 2005. Fylkesmannen viser videre til at utkastet som foreligger til delplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum utfordrer tilbakemeldingen fra DN og vil derfor fortsatt være aktuelle problemstillinger.

Regional plan for Norefjell - Reinsjøfjell

Det foreligger nå et utkast til kart for regional plan, med inndeling av soner for bruk av de ulike områdene og med retningslinjer for de enkelte sonene. Det er bl.a. gjennomført en konsekvensutredning av hva den framtidige bruken av fjellområdet vil kunne ha for villreinen (Punsvik Naturforvaltning). Tilbakemeldingen er at «.....*det volum av hyttebygging og reiseliv som utkast fra mars 2019 legger opp til, anses å overskride bæreevnen for villreinstammen betydelig.*» Det har vært gjennomført en intern høring av planen. Fylkesmannen påpeker i den interne høringen flere konkrete områder som de mener må tas ut av planen. I kartet til høringsutkastet er disse områdene markert med blå skravur (se kart under), og man ber om at disse vurderes spesielt. For Sigdal gjelder dette områder som ligger nær opptil 1000 meter ved Djupsjøen – Gamlesetra, Tempelseter – Istjenn og et mindre område ved Sandvassetra (utenfor delplanen, men et område som skal avklares i regional plan). Fylkesmannens betenkeligheter med at det

planlegges ny utbygging i disse områdene, begrunnes bl.a. i at omfanget av eksisterende fritidsbebyggelse i Sigdal allerede er svært stort. Nærturterrenget reduseres og området som helhet utsettes for et stort press.

Fokusområdene er markert i kartet nedenfor med følgende symbol:



Høringsperioden for den offentlige høringen er planlagt i september – oktober i år.

Tidligere vedtak i Kommunestyret

Kommunestyret vedtok samfunnsdelen i 11.12.2015 om skoggrensa som øvre byggegrense i fjellet. En eksakt fastsettelse av hvor skoggrensa går vil kreve et omfattende arbeid av fagekspertise og befaringer. Det er likevel mulig å få en oversikt ut i fra lokalkunnskap og kart. Et grovt anslag viser at ca. 800 daa av utbyggingsområdene (fritidsbebyggelse til privat og kommersiell bruk) er foreslått over skoggrensa og der fjellplatået begynner. Dette er områdene nord og øst for Istjenn, hele H57, områder ved Tempelseter, deler av områdene øst for Gamlesetervatnet og deler av H53a og H53b.

Kommunestyret har ikke gjort nytt vedtak etter 11.12.2015.

SLUTTKOMMENTAR

Kommunestyret har delegert arbeidet med kommunedelplanen til formannskapet, og høringsutkastet er i tråd med formannskapets vedtak. Kommunedirektøren har derfor anbefalt at planen legges ut på høring slik den nå foreligger.

Kommunedirektøren ønsker likevel å understreke de dilemmaene som er beskrevet over. Som det framgår av tilbakemeldingene som er gitt underveis, så er det mange signaler som går i retning av at omfanget av utbyggingsområder bør reduseres. Kommunedirektørens vurdering er at det mest sannsynlig ikke vil være realistisk å få gjennomslag for det planforslaget som nå foreligger, og at dette i så fall vil ta svært lang tid og mye ressurser.

Kommunedirektøren mener det er svært viktig for kommunens satsing innen reiseliv å raskt komme i gang med utvikling og utbygging i Eggedal og i fjellet. Dette vil ha stor betydning for nærings- og befolkningsutviklingen i kommunen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at vurderingene som er belyst over, og som beskriver noen av de dilemmaene som høringsutkastet berører, blir diskutert.