

---

# Planbeskrivelse Storlia nord, Sigdal kommune.

---

Gnr./bnr.: 167/4 mfl.

---

Hallingkonsult a.s.

10.7.19

---

## Innhold

1. Innledning.....	4
1.1 Forslagsstiller og planlegger .....	4
1.2. Hensikten med planen.....	4
1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold .....	4
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse .....	5
2. Planområdet.....	6
2.1 Lokalisering.....	6
2.2 Beskrivelse av planområdet. ....	6
2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg .....	8
2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området.....	8
2.5 Friluftsområder.....	9
2.6 Landbruksinteresser .....	11
2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger. ....	11
2.8 Biologisk mangfold, miljø .....	11
2.9 Forurensning.....	12
2.10 Grunnforhold.....	12
2.11 Forholdet til naturmangfoldloven .....	13
3. Om planforslaget.....	14
3.1 Størrelse .....	14
3.2 Eksisterende arealbruk.....	14
3.3 Reguleringsformålene i planen .....	15
3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring.....	16
3.5 Flomfare .....	16
3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget.....	16
3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget .....	16
3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget.....	18
3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget.....	18
3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder. ....	19
3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.....	21
3.12 Plassering av bygninger på tomte .....	21
3.13 Parkering. ....	21
3.14 Energibruk og alternative energikilder.....	21

3.15 Håndtering av avfall/ avfallsplan.....	21
3.16 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet.....	21
3.17 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon. ....	22
4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid .....	23
4.1 Merknader fra offentlige myndigheter. ....	23
4.2 Merknader fra private og andre berørte.....	25
Vedlegg.....	27

## **1. Innledning**

Etter planlovens bestemmelser skal det sammen med et planforslag følge en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal beskrive de viktigste tema som reguleringsforslaget berører, samt hvilke forhold som er vurdert i planprosessen forut for kommunal behandling av planforslaget. Det vises til § 4-2 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er ikke kommet frem forhold i planprosessen som tilsier at denne planen vil medføre såkalt vesentlig virkning for miljø- og samfunn. Det er derfor ikke gjennomført egne konsekvensutredninger. Det må imidlertid understrekes at denne reguleringsplanen er en utvidelse av et allerede bebygd område og innenfor et areal som nylig er godkjent i kommuneplan for Sigdal.

### **1.1 Forslagsstiller og planlegger**

På vegne av tiltakshaver, Medalen Gård 3359 Eggedal, har Hallingkonsult a.s tatt på seg arbeidet med å utarbeide forslag til detaljregulering for deler av eiendommen gbnr. 167/4 mfl. i Sigdal kommune.

### **1.2. Hensikten med planen**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende kommuneplan for Sigdal. Fremtidig bebyggelse skal tilknyttes Haglebu vann og avløpsanlegg (HAGAS), strømnnett og helårs veg. Avløp vil bli ført til eksisterende HAGAS sitt renseanlegg utenfor for planområdet. Det vil sammen med planforslaget bli utarbeidet en enkel vann- og avløpsplan som vil vise prinsipp for VA løsning for å synliggjøre at det er avsatt tilstrekkelig areal til disse formålene. Planarbeidet skal resultere i en helhetlig plan som viser eksisterende og fremtidig utnytting av området. Planområdet er i overkant av 125 daa.

Planforslaget inneholder en planbeskrivelse, plankart med tilhørende bestemmelser, samt en ROS analyse. Arbeidet ble påbegynt sommer 2018 med befaring sammen med grunneier og planlegger.

### **1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold**

Planfremmer og tiltakshaver gjennomførte oppstartsmøte med Sigdal kommune den 22.5.18 der rammene for planarbeidet ble drøftet. Hovedkonklusjonene fra møte var at foreslått arealbruk er i tråd med gjeldende kommuneplan, og at planen ikke vil medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn, jfr. KU forskriften. Sigdal kommune er positiv til en omregulering av området, særlig med tanke på tilrettelegging for høystandard tomter. Sigdal kommune gikk gjennom sine krav til en komplett planleveranse, og ga planlegger/tiltakshaver en rekke anbefalinger i forhold til hvordan kommunen ønsker at en ny plan bør utformes.

Etter oppstartsmøte med kommunen varslet planfremmer oppstart av planarbeid. Skriftlig varsel om oppstart av planarbeid ble tilsendt til følgende hjemmelshavere (også gjenboere) og myndigheter den 31.7.18.

## **78 hjemmelshavere av eiendommer i området ble varslet med eget brev pr.post/epost (det vises til utsendt varselbrev med adresseliste).**

<i>I tillegg ble følgende myndigheter/interessegrupper/andre varslet:</i>			
<b>offentlig part</b>	<i>Fylkesmannen i Buskerud</i>	<i>Postboks 1604</i>	<i>3007 Drammen</i>
<b>offentlig part</b>	<i>Buskerud Fylkeskommune</i>	<i>pb 3563</i>	<i>3007 Drammen</i>
<b>offentlig part</b>	<i>Statens vegvesen Region sør</i>	<i>Serviceboks 723 Stoa</i>	<i>4808 Arendal</i>
<b>offentlig part</b>	<i>Mattilsynet- Kongsberg</i>	<i>pb 383</i>	<i>2381 Brummundal</i>
<b>offentlig part</b>	<i>Sigdal kommune</i>	<i>Plan/teknisk</i>	<i>3350 Prestfoss</i>
<b>part</b>	<i>Fortidsminneforeningen Buskerud</i>	<i>pb 379, Bragernes</i>	<i>3001 Drammen</i>
<b>part</b>	<i>Eggedal Utmarkslag</i>	<i>v/Jostein Guttormsen, Djupsjøveien 37</i>	<i>3359 EGGEDAL</i>
<b>part</b>	<i>Midtkraft A/S</i>	<i>Øvre Nedmarken 15</i>	<i>3370 Vikersund</i>
<b>part</b>	<i>Forum for Natur og Frilufsliv Buskerud</i>	<i>Postboks 305 Bragernes</i>	<i>3001 Drammen</i>
<b>part</b>	<i>Haglebu vann og avløpssekskap</i>		<i>3359 Eggedal</i>
<b><sup>1</sup>offentlig part</b>	<i>NVE- region sør</i>	<i>Postboks 2124</i>	<i>3103 Tønsberg</i>
<b><sup>1</sup>offentlig part</b>	<i>Direktorat for mineralforvaltning</i>	<i>pb 3021 Lade</i>	<i>7441 Trondheim</i>

1) Ikke varslet da saken er vurdert til ikke å berøre fagområdet av interesse for sektormyndigheten

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Planarbeidet er kunngjort i Bygdeposten (11.8.18) og på Hallingkonsult sine hjemmesider i tråd med plbl § 12-8. Frist for merknader og innspill til varsel om oppstart ble satt til 10.9.18.

### **1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse**

Hallingkonsult a. s har utarbeidet planen. Hallingkonsult a. s har bred erfaring i utarbeidelse av reguleringsplaner og kommuneplaner. Firmaet har egne landmålere med GPS utstyr som måler i sanntid fra Topcon. Hallingkonsult a. s har sentral godkjenning for oppmålingstjenester.

## 2. Planområdet

### 2.1 Lokalisering

Planområdet ligger sørøst for Haglebu nord i Sigdal kommune med adkomst fra fv.287, Haglebuvegen. Videre langs privat vegnett skiltet Ruglandseter. Planområdet ligger om lag 15 mil fra Oslo sentrum og 10 mil fra Drammen. Storlia ligger ca. 50 kilometer nord for Prestfoss som er kommunesentret i Sigdal.



### 2.2 Beskrivelse av planområdet.

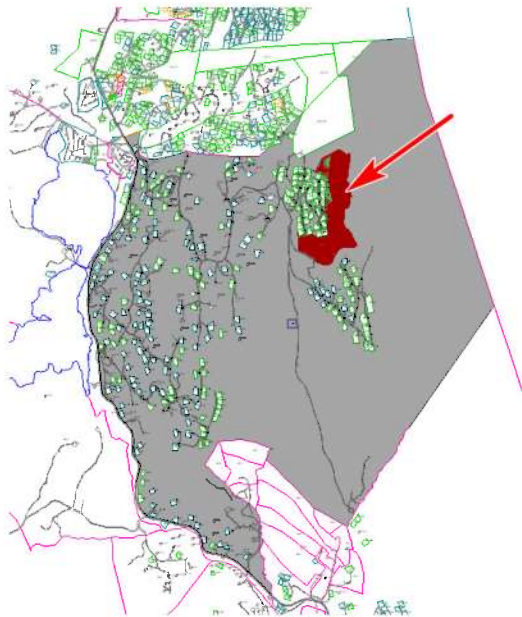
Planområdet ligger nordøst i eiendomsteigen 167/4 som er en eiendom med et areal på over 4700 daa. Innenfor planens avgrensning er det i dag ikke bebyggelse eller andre former for tiltak med unntak av skiløype i sør. Planområdet kjennetegnes ved at det er stigende fra vest mot øst, uten større terrengformasjoner. Skogen er blandingskog, hovedsakelig bjørk med noe innslag av gran.



**Figur 1: Bilde fra befaring i planområdet.**

Stedvis er det fjell i dagen sørlig i sørøst. Planen avgrenses i vest av eksisterende hyttefelt. I nord og øst følger plangrensen kommuneplanen og i sør avgrenses planområdet av eksisterende skiløype.

Med foreslått planavgrensning vil området være på ca. 125 daa. Nord for planområdet ligger dalstasjon for Haglebuheisen, og vest for planområdet et eksisterende hyttefelt.



**Figur 2: Forholdet mellom regulert område og resterende del av denne teigen gbnr. 167/4 ved Haglebu.**

Planområdet stiger jevnt fra vest (kote 920) mot øst (kote 985). Østre del av planområdet er naturlig avgrensning i form av en terrasse mot noe brattere terreng i nordøstlig retning. Det er spredt bjørke- og granskog i så å si hele planområdet. Adkomst nordfra (fra Hallingdal/Uvdal) til planområdet er etter fv. 287 til Haglebu. Veien over Djupsjøen til Krødsherad er rustet opp og er et alternativ fra Osloområdet over Sollihøgda.

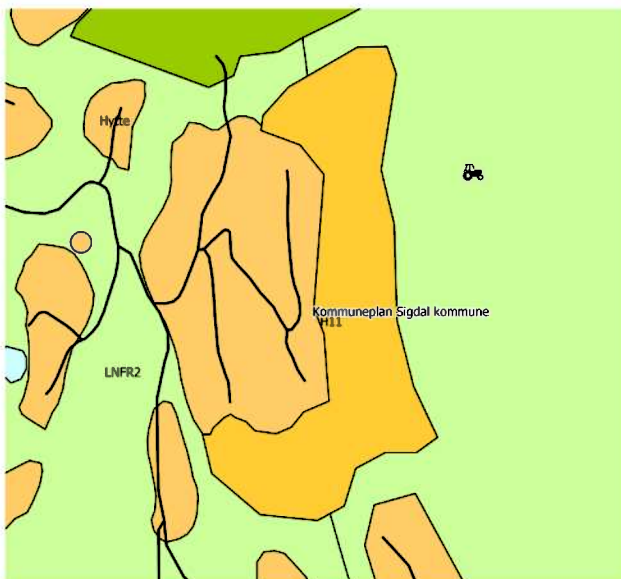
### 2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg

Pr. i dag er det ingen bebyggelse eller tekniske anlegg innenfor planområdet.

### 2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området

#### Forholdet til gjeldende kommuneplan (arealdelen) og annen regulering i området.

Grunnlaget for planprosessen er vedtatt (22.3.18) kommuneplan for Sigdal planid: 20171000. I gjeldende kommuneplan for Sigdal er planområdet vist som fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse, H11. Detaljreguleringsplanen som nå fremmes vil erstatte nordøstre del av reguleringsplanområdet «Storlifeltet» (eldre rasterplan), planid: 2001001, og en flik av reguleringsplanen «Storlifeltet F1» med planid: 2007005. Plangrensen til «Storlifeltet F1» og plangrensen til feltet som nå reguleres ligger inntil hverandre og derfor foretas det noen mindre tilpasninger som følge av etablering av adkomst gjennom Storlifeltet F1 og justering i forhold til eksisterende eiendomsgrenser for allerede fradelte fritidseiendommer.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommuneplan Sigdal, området er benevnt H11.

Planfremmer har avholdt oppstartsmøte med Sigdal kommune 22.5.18 der rammene for planarbeidet ble drøftet, herunder planens avgrensning. Kommunen gikk gjennom sine krav til en komplett planleveranse og la særlig vekt på at eksisterende skiløype sør i planområdet må sikres ved at løype og byggegrense blir tatt med som en del av planen.



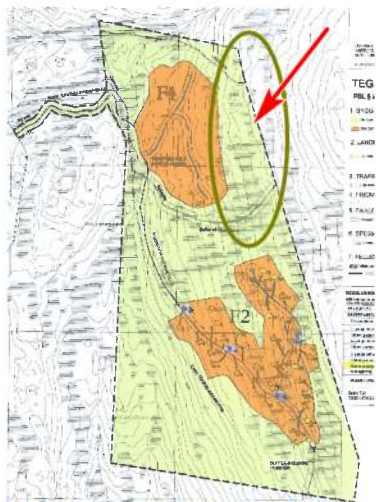
### Forholdet til andre styrende dokumenter i Sigdal

Kommuneplanens samfunnsdel for Sigdal ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2015. Kommunen ønsker å medvirke til at fjellområdene skal bidra til økt verdiskaping, ny type næring og økt bosetting.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for hytter av høy standard. Høystandard hytter har en høyere bruksfrekvens og er sett på som en suksessfaktor for lokal verdiskaping i hyttekommunene.

### Forholdet til annen regulering i tilknytning til feltet

Reguleringsplanen som nå fremmes vil erstatte deler av et større planområde som er «Storlifeltet» (eldre rasterplan), planid: 2001001. Planfremmer er ikke kjent med at det pågår omregulering i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 4: Planområdet vist med rød sirkel.

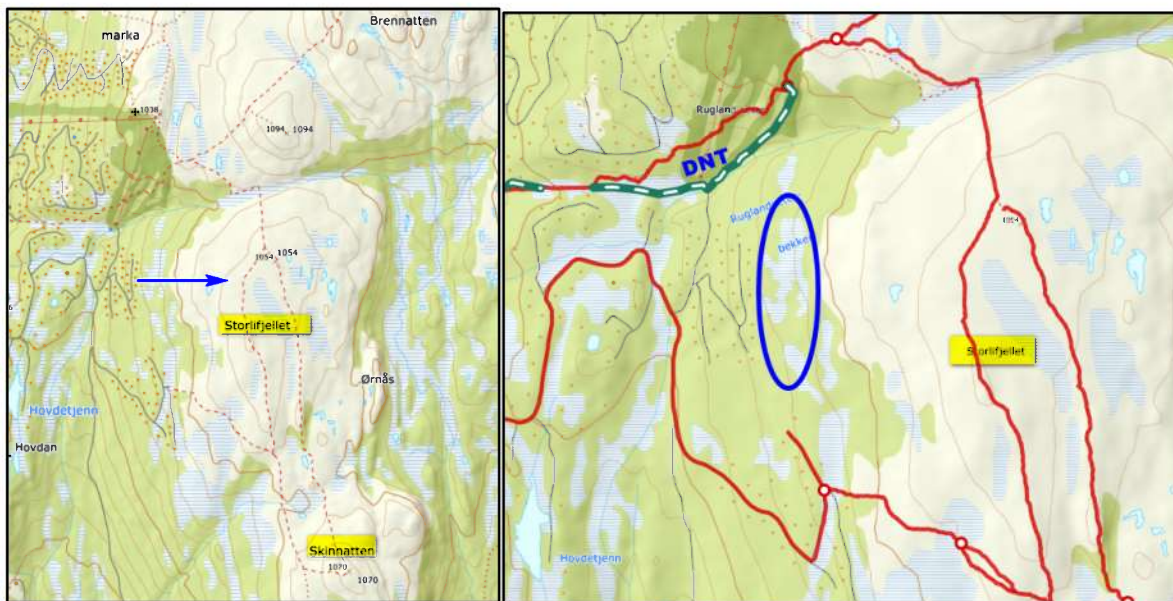
## 2.5 Friluftsområder

Fjellområdene mellom Haglebu og Norefjell/Djupsjøen er generelt klassifisert som svært viktige friluftslivsområder, og omtalt som intensivt tilrettelagte turområder merkede løyper sommer og vinter med flere tusen hyttebeboere som brukere. I forhold til tilrettelagt friluftsliv så ligger Haglebu skiheis rett nord for planområdet. Sør i planområdet går det ei maskinpreparert skiløype som leder inn i et omfattende skiløypenett som er en del av hovedløypenettet fra Haglebuområdet. Herifra er det sammenhengende skiløype til Norefjell i sør og Geilo i vest. Populære turmål vinterstid er Gråfjell, Høgevarde, Hallingnatten og Sandvasseter.



Figur 5: Planområdet markert med rød sirkel.

Sentralt i planområdet går det en umerket tursti som nok er mest brukt av beboere i Ruglandseterområdet. Denne stien har funksjon som en snarveg til snaufjellområdene mot øst til Storlifjellet og Skinnatten. Inne i dette åpnere området går det flere merka- og umerka turstier som er attraktive på sommerstid.



Figur 6: Oversiktskart til venstre som viser lokal snarveg mot øst, DNT kartlagte stier til venstre (kilde: ut.no).

Denne lokale turstien er søkt ivaretatt i planforslaget ved at turstien er lagt inn med eget formål. Stedvis kan det være aktuelt å utbedre stien for å unngå unødvendig terrengslitasje og for å kanalisere ferdsele. Turstien er ikke svært mye brukt, men såpass tydelig at den er hensyntatt i planen. Stien vil fungere som en snarveg som sikrer adkomst ut av planområdet. Planfremmer kan ikke se at andre tiltak foreslått i planen vil medføre at tilgangen til tur- og rekreasjonsområder blir vesentlig svekket som følge av reguleringen.

Om sommeren er det gode turmuligheter i nærområdet. Det er forholdsvis kort avstand inn til snaufjellet øst for planområdet. Rett nord for planområdet har DNT blant annet turstien som går fra Haglebu til Toveseter. Inne på snaufjellet i øst er flere sammenhengende

tydelige turstier som til en viss grad er tilrettelagt for allmennheten. Elles er det flere fiske- og badevann i området. Det er salg av fiskekort og noen grunneiere tilbyr også småviltjakt.

## 2.6 Landbruksinteresser

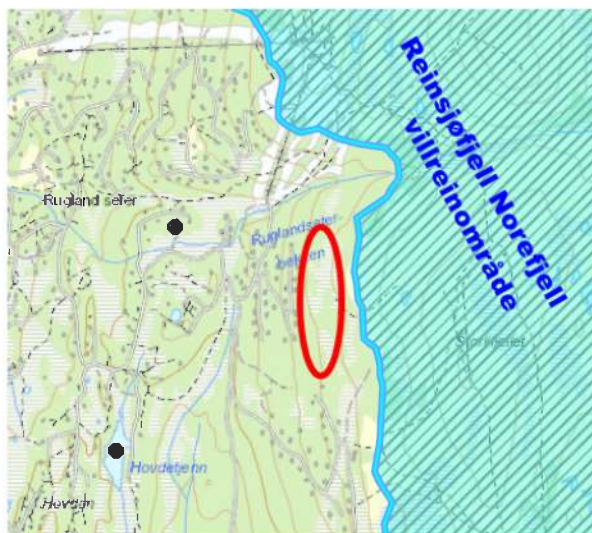
Innenfor planens avgrensning er det ikke dyrket -, eller dyrkbar mark. Ut fra digitalt markslagskart er markslaget, *åpen fastmark, myr og uproduktiv lauv- og barskog*. Skogen i området er hovedsakelig gran og bjørk, med innslag av furu. Boniteten i området dårlig, impediment. En del av områdene som er klassifisert som myr er nok i realiteten åpen fastmark og visa versa. Det vises til illustrasjon under punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Det går fortsatt beitedyr i området, og beitebruken er stabil. Hensynet til beitedyr og gjerdehold er ivaretatt i egne bestemmelser.

## 2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.

Støy fra biltrafikk langs det private vegnettet er eneste relevante støykilde i området. Trafikkmengden og hastigheten er begrenset. Under anleggsperioden vil støy fra anleggsmaskiner og annen virksomhet forekomme, men da over en kortere periode. Det er konkludert med at egen støyanalyse ikke er nødvendig.

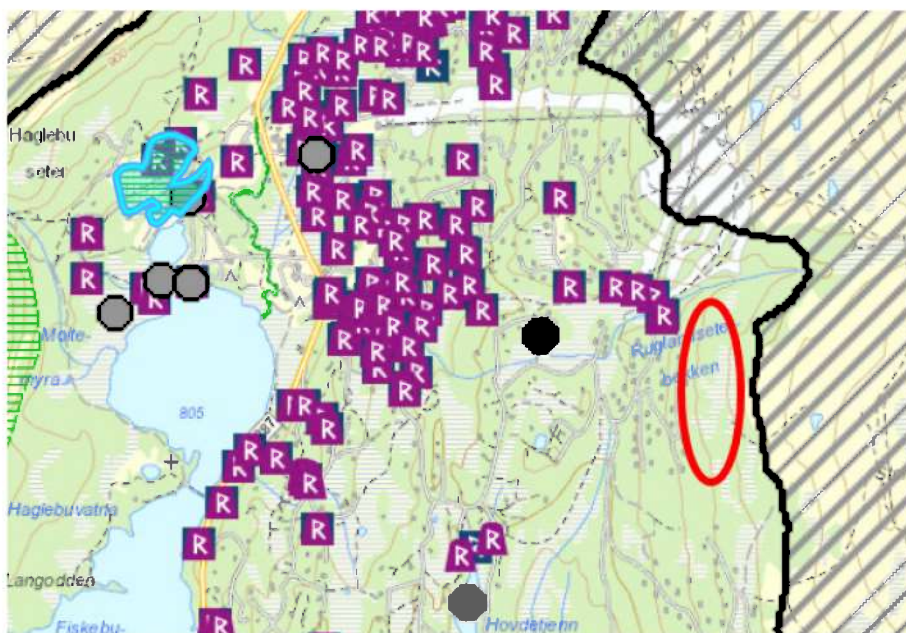
## 2.8 Biologisk mangfold, miljø

Sigdal kommune har ikke egne biologisk mangfold registreringer innenfor planens avgrensning. Søk i Naturbasen til Miljødirektoratet, eller artskart gir heller ingen treff for spesielle artsforekomster innenfor planområdet. Øst for planområdet ligger ytre avgrensning av Norefjell-Reinsjøfjell villreinområde. Opphavet til reinen i området er utsatt tamrein, men dyrene forvaltes i dag i villreinområdet Reinsjøfjell- Norefjell. Det pågår et eget planarbeid på regionalt nivå i forhold til reinen i Reinsjøfjell- Norefjell området.



Figur 7: Reinsjøfjell- Norefjell villreinområde.

Vurdering av byggeområdet H11 i forhold til leveområdet for villrein har vært tema i Sigdal kommunes konsekvensutredning gjennom kommuneplanen, og kommenteres ikke nærmere i denne plansaken. Andre registrerte arter i nærhet til planområdet er gråsisik, lirype og bjørkefink. Alle disse artene anses som normalt forekommende i området.



Figur 8: Div. miljøregistreringer (kilde: Miljødirektoratet).

Ved Haglebu ligger nærmeste naturtypeområde som er naturbeitemark ved Steinset. Denne registreringen er knyttet til beitemark på en seter og skiller seg derfor ut i forhold til naturområder ellers i området.

Det at det ikke er registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning betyr nødvendigvis ikke at det kan være hensynskrevende arter innenfor planområdet. Det er derimot lite som skiller dette planområdet ut i forhold til tilstøtende arealer. Det er grunnlendt mark, preget av spredt lauvskog på mark av dårlig bonitet. Feltsjiktet er preget av lyng. Det er ingen indikasjoner på at det er spesielle forhold i berggrunn, klima eller andre forhold som tilsier dette området har kvaliteter som antyder at det er et stort potensial for forekomst av hensynskrevende arter.

## 2.9 Forurensning

Det foreligger ingen kjent forurensningsproblematikk i området fra tidligere eller nåværende virksomhet. Det er svært viktig at avløpsvann renses tilstrekkelig og ikke kommer på avveie (feilkoblinger, lekkasjer, overløp) og at overvann vannet ledes vekk effektivt. Dette gjelder selvfølgelig også for private avløpsanlegg. Haglebu vann- og avløpsseksjon (HAGAS) leverer vann og avløp på Haglebu. Fremtidig avløp ledes til HAGAS sitt renseanlegg ved Haglebuvatnet.

## 2.10 Grunnforhold

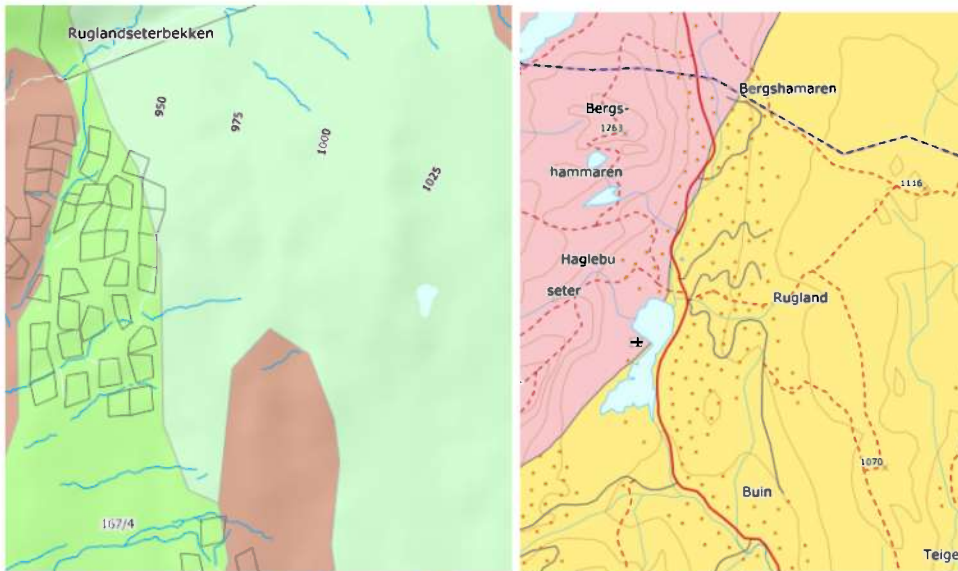
Løsmasser innenfor planens avgrensning:

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte

moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer. Sørvest og nordvest i planområdet virker det som at det er noe mer løsmasser enn ellers i området.

#### Berggrunn innenfor planens avgrensning:

Berggrunnen i området består av metasandsstein, stedvis med lag av kvartsitt, kvartsskifer, konglomerat og amfibolitt. Granittisk gneis er dannet ved pressing og omdanning av granitter dypt nede i jordskorpa. Øyegneis er en variant av granittisk gneis.



Figur 9: Kart over løsmasser og berggrunn i planområdet (kilde: wms NGU).

## 2.11 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har virkemidler for å kunne ta vare på norsk natur, også natur som faller utenfor områder som er vernet. I forbindelse med plansaker er det særlig §§ 8-12 i Naturmangfoldloven som er sentrale. Det er kommunen som skal foreta en vurdering etter Naturmangfoldloven i sin saksutredning. Det er likevel naturlig at planfremmer omtaler forholdet til Naturmangfoldloven i planbeskrivelsen.

Planfremmer er av den oppfatning at planforslaget beskriver hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, og hvilke tiltak som er innarbeidet i planen for å avgrense virkningen av negative følger av foreslått arealbruk. Selv om dette planområdet ikke har bebyggelse fra før, ligger det mellom allerede bebygde områder.

Utbyggingsareal er en knapphetsfaktor og våre byggeområder bør derfor utnyttes på en god måte. Både verne- og landbruksinteresser bør være tjent med at områder som allerede er avsatt til byggeområdet får et forholdsvis tett utbyggingsmønster slik at behovet for nye utbyggingsareal reduseres. Det vises til plankart som viser foreslått arealbruk med tilhørende bestemmelser.

Planbeskrivelsen beskriver hvilke forhold som er gjennomgått i forhold til å klargjøre om området har spesielle kvaliteter m.t. p flora og fauna. Det er blant annet innhentet informasjon fra Artsdatabanken, Arealisdata og MDs naturbase/WMS kartklient.

Planfremmer mener at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å avgjøre saken. Planfremmer anser derfor kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven, som tilfredsstillende oppfylt i denne saken.

### **3. Om planforslaget**

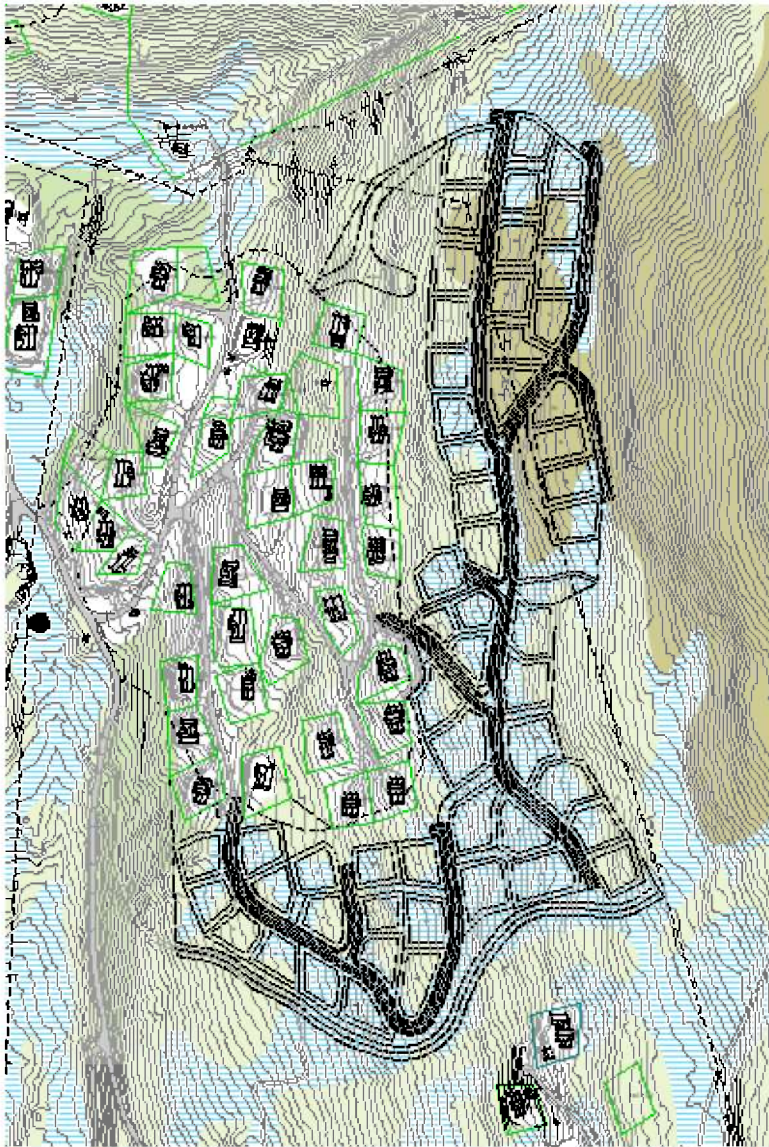
#### **3.1 Størrelse**

Planområdet dekker et areal i underkant av 126 daa. Fra sørvestre til østre del av planområdet er det en høydeforskjell på om lag 60 meter (925-985). Planområdet fremstår som jevnt stigende lisode, med enkelte flatere partier (terrasser). Utenfor planområdet øst for planområdet stiger terrenget mer markant mot snaufjellet. Bebyggelsen er forsøkt plassert slik at byggene blir liggende på terrassene slik at nye tiltak skjules av terrenget så langt det er mulig.

Høydeforskjellen i planområdet medfører at fremtidig bebyggelse kan plasseres innbyrdes på en god måte, uten at dette medfører at fremtidig bebyggelse vil virke tett. Omlag 30% av planområdet vil være avsatt til friluftsmål. Det vises ellers til punkt 3.3 i planbeskrivelsen der arealet for de ulike formålene fremgår.

#### **3.2 Eksisterende arealbruk**

Det er ikke gjennomført tiltak av noe slag innenfor selve planområdet. Nært opptil plangrensen i vest ligger det flere hytter, og det er også bebyggelse sør for planområdet. Innenfor planområdet er det stedvis tett bjørkeskog. Boniteten i området varierer, men stort sett er skogen klassifisert som impediment. Resterende areal som ikke er skogkledd er jorddekt fastmark og myrområder. Forholdet mellom tiltak innenfor planområdet og arealtype/markslag er vist i illustrasjonen under. Etter flere befaringer i området så er vår oppfatning at arealer vist som myrområder like godt kan karakteriseres som grunnlendt mark. Tidligere var slike områder ofte klassifisert som såkalt grunnledt myr. Areal vist som myr i markslagskartet er fuktige områder som et resultat av tynt torvdekke. Disse partiene har ikke like stor evne til å holde tilbake vann og har således mindre betydning i forhold til f.eks flomdemping og karbonlager i forhold til myrer med større torvmengder.



Figur 10: Markslagskart som viser dagens arealbruk i planområdet (kilde: Skog og landskap).

### 3.3 Reguleringsformålene i planen

Planforslaget (pr 11.6.19) viser følgende forslag til arealbruk og hensynssoner (avrundet):

#### 1. Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr.1).

- område for fritidsbebyggelse (72,5 daa).
- område for skiløype (4,5 daa)

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr.2).

- område for privat kjøreveg (13daa).
- annen veggrunn og parkering (3,5 daa).

### **3. Landbruks, natur og friluftsmål, (PBL § 12-5, nr.5).**

- område for turveg (1 daa).
- område for grøntstruktur (kombinert) (19,5 daa)
- område for friluftsmål (12,0 daa)

### **4. Hensynssoner, (PBL § 12-6).**

- Hensynssone er ikke arealberegnet da disse ligger som egne soner over underliggende arealmål.

I forhold til foreslått arealbruk er det areal avsatt til byggeområde fritidsbolig som er det dominerende arealbruksformålet (60%). Av foreslått arealbruk ønsker planfremmer å beskrive bakgrunnen ett av formålene mer inngående. Det er i planen avsatt et areal i underkant av 20 daa til grønnstruktur/infrastrukturtrase (kombinert formål). Bakgrunnen for dette er at det skal legges traseer for VA- innenfor formålet. Når tiltakene er gjennomført vil områdene fremstå som grøntarealer mellom fremtidig bebyggelse.

#### **3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring**

All nødvendig teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, strømledninger og telefon/internettlinje forutsettes lagt i bakken. Avløp skal tilknyttes HAGAS sitt renseanlegg ved Haglebuvatnet.

#### **3.5 Flomfare**

Innenfor planområdet går det ingen vassdrag med årssikker vannføring. Nærmeste vassdrag er Ruglandsbekken litt nord for planområdet. Det er som for alle andre hyttefelt viktig at overflatevann ledes til terreng der det ikke kan gjøre skade. Flomfaren i området skulle være minimal selv ved ekstremvær forutsatt god håndtering av overflatevann.

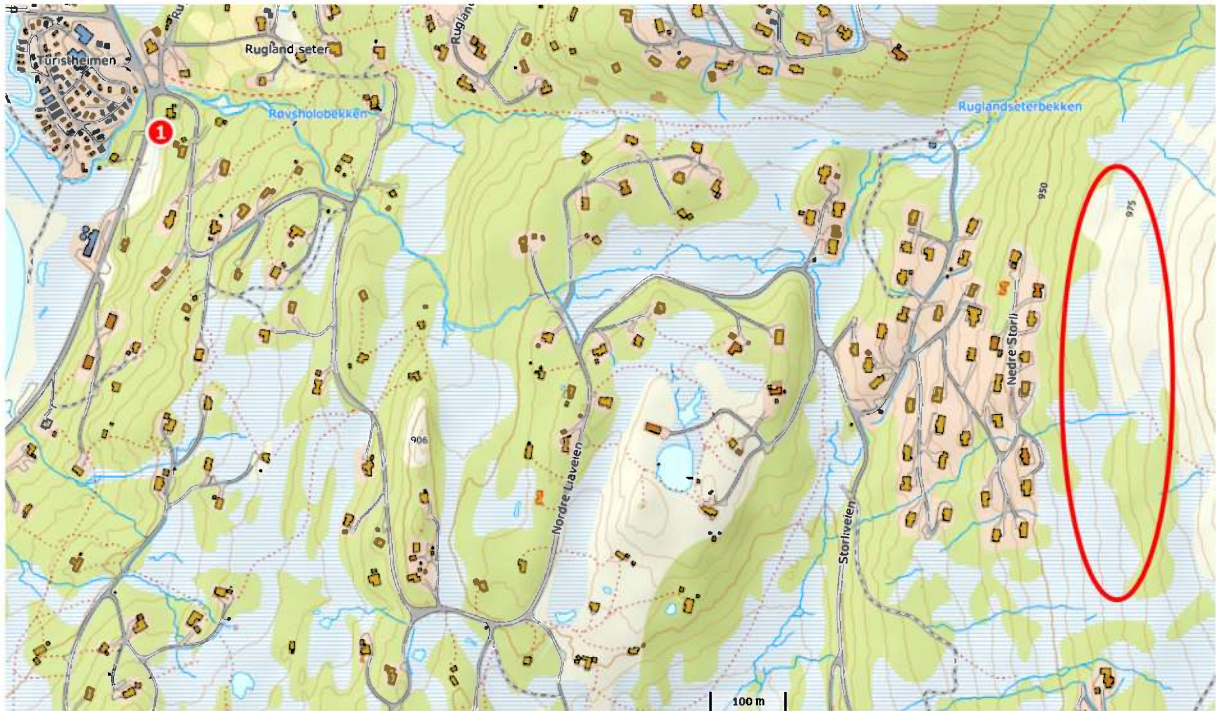
#### **3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget**

Det er ikke funnet fredete kulturminner i området, jfr. rapport 2017/15684- Buskerud Fylkeskommune. Vi antar at dette er grunnen til at Buskerud Fylkeskommune ikke har kommet med merknader til oppstartsvarsel.

#### **3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget**

Det antas at hovedtyngden av trafikken vil komme sørfra på fylkesvei 287 gjennom Sigdal. Alternativ adkomstveg er fra Nore og Uvdal, Djupsjøen, eller fra Hallingdal. I forbindelse med tidligere plansaker som har omhandlet samme avkjøringspunkt ble krysset avkjøringspunktet rett sør for Haglebu turistheim utbedret etter krav fra Statens Vegvesen for noen år tilbake (2015). Krysset ble flyttet blant annet for å redusere antallet avkjørsler og bedre siktforholdene. Det vises til saksnummer **2015/107453-1** hos Statens Vegvesen. På strekningen er fartsgrensen 60km/t og ÅDT er 550 kjøretøy langs fv. 287.





Figur 11: Privat vegnett frem til Storlia nord, avkjøring ved turistheimen- Nordre Liavegen- Stolivegen.

Avkjøring fra fylkesvei 287 rett sør for Haglebu turistheim opp til Storlia nord er det om lag 2 kilometer. Denne vegen er privat og det er satt opp bom. Vegen er privat og eiere av fritidsbolig i området betaler for bruk av vegen. Alle eiere av fritidsboliger i området har bruksrett, men eiendomsretten til vegen ligger på gbnr: 167/4.



Figur 12: Ortofoto: Fylkesvei 287 x Nordre Lia vegen (kilde: Norgebilder).

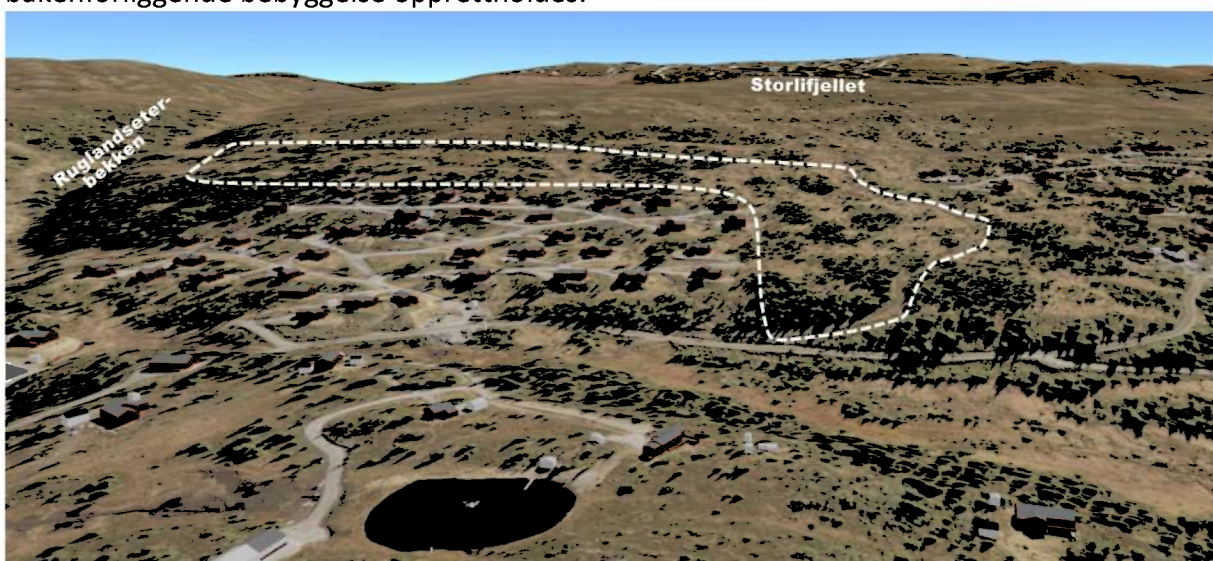
Det legges opp til 55 nye tomter i området. Ved beregning av trafikk er det en rekke ulike faktorer som avgjør hvor mye en hytte blir brukt. Blant annet er det godt dokumentert at standarden på fritidsboliger er utslagsgivende for hvor mye en fritidsbolig benyttes. Det foreligger flere rapporter fra blant annet Østlandsforskning og Transportøkonomisk institutt som omhandler bruken av fritidsboliger og generering av trafikk. Dersom en forutsetter at dette hytteområdet utbygges med full standard og jevn bruk så viser erfaringstall at en slik hytte vil bli benyttet ca. 15 ganger/år av i snitt 3 personer. Videre viser erfaringstall at det kan forutsettes 2,4 personer/bil. Andelen som benytter bil vil i dette tilfellet ligge nært opptil 100 %. (Det er bussrute gjennom Sigdal til Haglebu, men denne dekker nok primært behovet til hyttefolk med kort avstand fra fylkesvei). Noe trafikk ut og inn av område, som besøk til Haglebu/Eggedal og andre reisemål vil bli en skjønnsmessig vurdering. En må kunne anta at en samlet bilturproduksjon pr. fritidsbolig vil ligge på omlag 30-40 bilturer i året. Forutsatt full utbygging så vil et anslag på trafikkøkning tilsvare 2200 bilturer/år.

### 3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget

Tiltaket får ingen direkte konsekvens for arealer som i dag er spesielt mye benyttet til opphold/lek for barn og unge. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til store friluftsområder som innbyr til variert lek og aktivitet. Om vinteren kjøres det ei hovedløype rett sør for planområdet. I planforslaget er det lagt inn en trase for tursti som egen hensynssone som kan nyttes som adkomst til stinettet opp mot fjellet. Forslagstiller anser at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen.

### 3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget

Deler av planområdet er relativt åpent stedvis med fjell i dagen og lite vegetasjon. Manglende vegetasjon skyldes nok at det er kort ned til fjell og at vekstbetingelsene er begrenset. Det er lagt vekt på å utnytte terrenget på en slik måte at veganlegg blir skjult av fremtidig bebyggelse. Det er ikke typiske fremspring i terrenget med markerte koller, eller rygger. Stigende terreng mot øst vil gjøre at fremtidig bebyggelse ikke vil bidra til silhuettvirkning. Innbyrdes er tomtene plassert i «forband» slik at utsikt for bakenforliggende bebyggelse opprettholdes.



Figur 13: Stiplet linje viser omtrentlig avgrensning av planområdet i en enkel 3d modell.

Nye tomter er forsøkt plassert i terrenget slik at bebyggelsen blir naturlig skjermet fra omkringliggende områder. God byggeskikk blir det når bygninger passer til steder der de står. Dette vil si tilpasning til terreng, klima, og stedets vegetasjon. Planområdet ligger i en lise der terrenget etter østre plangrense stiger markert opp mot snaufjellet som ligger bak. Planområdet er derfor ikke spesielt eksponert i forhold til omkringliggende arealer. I forslag til bestemmelser er det lagt vekt på områdets karakter for å definere byggehøyder, størrelse på bygningsmassen og antallet bygg.

Ved prosjektering av bygninger må det velges hyttetyper som er tilpasset terrenget på tomta. Ved prosjektering av bygninger i flatt terreng må det velges hyttetyper som er tilpasset flatt terreng, og tilsvarende for tomter med større terrengfall. Bygningenes såle bør ta utgangspunkt i terrengets naturlige høyde. Omfattende utgraving/sprenging, eller tilføring av store mengder med nye masser bør kunne unngås så langt det er mulig. Utgraving/sprenging eller tilføring av stor mengde nye masser er både unaturlig og unødvendig og bør ikke være nødvendig for foreslåtte tomter.

### 3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder.

Kommuneplanen for Sigdal har satt rammer for utbygging av areal avsatt til fritidsbolig. Kommuneplanen åpner for en utnyttelse på inntil  $BYA=300m^2$ /tomt, eller for tomter under 1 daa begrenset til  $BYA=30\%$ . I forhold til angitte mønehøyder fastsetter kommuneplanen tillatt mønehøyde på 6,3m for hovedhytte og 4,0m for andre bygg. Det vises til punkt 1.2.1 i bestemmelsene til kommuneplan for Sigdal. Med utgangspunkt i bestemmelsene til kommuneplan for Sigdal og tomtenes beliggenhet og terrengfall er det foreslått noe avvikende bestemmelser i forhold til definert utnyttelsesgrad i hyttefeltet Storlia nord.

#### Nærmere om foreslått utnyttelsesgrad i planområdet:

I planforslaget er det fastsatt maksimum størrelse på hovedhytte på  $BYA=200m^2$ . Dette er  $50m^2$  mer enn maks hyttestørrelse kommuneplanen åpner for. I korte trekk begrunnes dette ut fra at grunneier og planfremmer mener at det bør kunne åpnes for noe større enheter i tilknytning til Haglebuområdet forutsatt at den samlede utnyttelsesgraden på  $BYA=300m^2$ /tomt ikke overskrides. Ved å begrense antallet tillatte bygg/tomt blir den samlede utnyttelsesgraden i planområdet faktisk lavere enn det kommuneplanen åpner for.

Innenfor den totale rammen gitt i kommuneplan for Sigdal kan en se for seg følgende utnyttelse av en tomt avsatt til fritidsbebyggelse:

<b>Utnyttelse innenfor rammen gitt i kommuneplan for Sigdal (tomter <math>\geq 1</math> daa):</b>	
0. Parkering	36 m <sup>2</sup> BYA
1. Hovedhytte	150 m <sup>2</sup> BYA
2. Anneks	30 m <sup>2</sup> BYA (i eksemplet brukes BYA).
3. Garasje	50 m <sup>2</sup> BYA m <sup>2</sup>
4. Uthus	34 m <sup>2</sup> BYA m <sup>2</sup>
<b>Samlet BYA:</b>	<b><i>BYA=300m<sup>2</sup> fordelt på 4 ulike bygg. Eksemplet over er i tråd med kommuneplan for Sigdal.</i></b>

I forslag til bestemmelser for Storlia nord er det foreslått en annen fordeling innenfor totalrammen på BYA=300m<sup>2</sup>. Bakgrunnen for dette er i første rekke et ønske om å tillate en hovedhytte med BYA= 200m<sup>2</sup>. Hovedhytte kan da ha romfunksjoner som dekker behovet for f.eks bod/uthus slik at behovet for terrengbearbeidelse reduseres i forhold til frittstående bygg.

<b>Eksempel på tiltak som vil kunne realiseres for tomt over 1 daa i planområdet: (det tillates ikke mer enn 2 bygg/tomt).</b>	
0. Parkering	36 m <sup>2</sup> BYA
1. Hovedhytte	200 m <sup>2</sup> BYA
2. Anneks	30 m <sup>2</sup> BYA
<b>Totalt:</b>	<b>BYA=266m<sup>2</sup></b> <b>BYA 44m<sup>2</sup> <u>under ramme gitt i kommuneplan.</u></b>
Eventuelt:	
0. Parkering	36 m <sup>2</sup> BYA
1. Hovedhytte	200 m <sup>2</sup> BYA
2. Garasje, eller uthus	50 m <sup>2</sup> BYA
<b>Totalt:</b>	<b>BYA=286m<sup>2</sup></b> <b>(BYA 14m<sup>2</sup> <u>under ramme gitt i kommuneplan.</u>)</b>

Eksempelene over viser at ved å redusere antallet bygg som tillates/tomt, vil en selv med øvre ramme gitt for størrelse på anneks/garasje/uthus komme godt innenfor rammen for total utnyttelse fastsatt i kommuneplan. Planfremmer mener det er hensiktsmessig at det åpnes for noe større hovedhytte i Haglebuområdet. Det blir derfor foreslått at øvre grense for hovedhytte fastsettes til BYA=200m<sup>2</sup>, da forutsatt maksimalt to bygg/tomt. Erfaringsmessig så bygges det gjerne noe større hytter i områder tilknyttet alpinanlegg, og bruksfrekvensen og antallet beboere er høyere i områder med et godt aktivitetstilbud slik det er på Haglebu. Vi mener at forslaget til bestemmelser er bedre tilpasset terrenget i planområdet og utbyggingsmønsteret generelt i området.

I forhold til tillatte byggehøyder er det foreslått en øvre mønehøyde på henholdsvis 5,8m og 6,5m for hovedbygg. Tomter med foreslått tillatt mønehøyde på 6,5m er vurdert å ha en slik beliggenhet i terreng, og eller eksponering at mønehøyde inntil 6,5m fra planert terreng kan tillates. For flere av tomtene er det definert en lavere mønehøyde, med tillatt høyde på inntil 5,8m fra gjennomsnittlig planert terreng. For disse tomtene er det vurdert at en lavere mønehøyde vil resultere i mindre eksponering både i forhold til tilstøtende eiendommer og omgivelsene for øvrig.

For flere av tomtene er det foreslått at de kan bebygges med underetasje (sokkel). Flere av tomtene har et terrengfall som tilsier at det er naturlig å utnytte terrengfallet. Ved å tillate underetasje for hele/deler av bygget er det i forslag til bestemmelser gitt at mønehøyden ikke skal overstige 7,9 meter målt fra nivå innvendig gulv i underetasje. Maksimalt bebygd areal for bygning med underetasje er BYA=160m<sup>2</sup>, og det tillates ikke tverrloft/oppstue for bygg med sokkel.



Figur 14: Eksempel på hytte med sokkel- ca. mål angitt på fasade.

### 3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.

Innenfor planområdet er det stilt krav til at vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Samtlige fyllinger og skjæringer skal tilsåes senest innen påfølgende vekstsesong.

### 3.12 Plassering av bygninger på tomta

Ordinær byggegrense er 4 meter fra dokumentert eiendomsgrense. Samtlige byggegrenser er vist på plankartet for den enkelte tomt. Tomtene har stort sett jevnt fall med vest, og naturlig plassering av hovedhytte vil i hovedsak være sentrisk på tomtene.

### 3.13 Parkering.

Parkering inngår i grad av utnyttning, jfr TEK. Parkeringsbehovet er arealfestet til  $BYA=36 \text{ m}^2$ , jfr TEK (tilsvarende to plasser a 18 kvm). Det vises til §1, punkt 1.1 i forslag til bestemmelser.

### 3.14 Energibruk og alternative energikilder.

Det legges ikke opp til felles varmesentral eller lignende i tilknytning til feltet. Bebyggelsen ligger spredt og bruksfrekvensen vil variere. Imidlertid ligger feltet solrikt til som er positivt i forhold til et samlet energibehov.

### 3.15 Håndtering av avfall/ avfallsplan

Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Pr. i dag er det containerrenovasjon for fritidsboliger i Sigdal. Det vil være mulig å etablere lokal miljøstasjon/containerplass innenfor planavgrensningen dersom det i fremtiden skulle oppstå et slikt behov. Bygningsavfall forutsettes levert til lokalt avfallsmottak.

### 3.16 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet

Bebyggelsen innenfor området vil ikke være flomutsatt. Det går ingen vassdrag med årssikker vannføring gjennom planområdet. Rasfaren i området vurderes som liten, da det ikke er kjent at området har vært utsatt for skred av noe slag. Fremkommelighet for

ambulans/brannbiler/politi vurderes som god. Det vises ellers til egen ROS analyse. Denne analysen har ikke avdekket spesielle forhold som tilsier at gjennomføring av tiltak i tråd med planen vil medføre noen økt risiko som følge av planlagte tiltak, forutsatt god håndtering av overflatevann.

### 3.17 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon.

På vinteren blir det kjørt maskinpreparerte løyper knyttet til et omfattende løypenett med uendelige turmuligheter. Planområdet er omkranset av skiløyper. For de som ønsker kortere turer i nærområdet er det kortere sløyfer rundt Haglebu, men løypenettet leder mot løypenettet rundt Tempelseter/Norefjell i sør og Natten/Langedrag/Uvdal i nordvest. Skiløypene er en del av hovedløypenettet i retning Norefjell-Haglebu- Reinsjøfjell som igjen henger sammen med løypenett til Geilo om noen ønsker en virkelig langtur.



Figur 15: Løypenett ut fra Storlia nord

Grunneier vil kunne etablere skiløyper på egen grunn på arealer også utenfor planområdet for å knytte seg til tilstøtende oppkjørte løyper. Med et generelt velutbygd løypenett er dette pr. i dag ikke sannsynlig, men dersom det skulle oppstå et behov for nye tilførselsløyper vil det areal som kan nyttes som løypetraseer.

## 4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid

### 4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet i alt 2 skriftlige merknader til planen fra sektormyndigheter. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

#### 1. 7.9.2018, Fylkesmannen i Buskerud, 3007 Drammen.

- Fylkesmannen viser til Meld. St. nr. 18 (2015-2016) *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet*, som angir arealpolitisk føringer for fritidsboliger, der fritidsboliger lokaliseres og utformes slik at hensyn til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas, og der landskapsanalyser danner grunnlag for planene.
- Fylkesmannen ber om at det tas hensyn til vassdrag og vassdragsbelter, og føringer om planlegging, vern og forvaltning av landskap gitt gjennom Den europeiske landskapskonvensjonen.
- Fylkesmannen ber om at tillatte hyttestørrelser og høyder blir vurdert og gjerne differensiert gjennom reguleringsbestemmelsene til planen, og viser til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse fra KMD.
- Fylkesmannen ber om at det redegjøres for natur og landskapsforhold som er et viktig grunnlag for utforming av planen, herunder myrområder og grøntstruktur.
- Fylkesmannen henviser til Naturmangfoldloven og ber om hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking, jfr. §§ 8-12 i naturmangfoldloven er fulgt opp.
- I forhold til handtering av vann og avløp ber Fylkesmannen om at den regionale planen for Vest- Viken legges til grunn.
- Avslutningsvis viser Fylkesmannen til nasjonal målsetting om energieffektive bygningsløsninger, prinsippene om universell utforming og krav til at det sammen med planforslaget utarbeides en risiko- og sårbarhets-analyse (ROS).

#### Kommentar:

- St. nr. 18 (2015-2016) *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet* er et sentralt dokument med flere føringer i forhold til bærekraftig fritidsbebyggelse der hensyn til naturmangfold, friluftsliv, estetikk blir fremhevet. Regjeringen har oppfordret fylkeskommuner med fjellområder og stor utbyggingspress om å utarbeide regionale planer som sikrer ivaretagelse av større naturområder for friluftsliv. De fleste forhold som omtales i denne stortingsmeldingen anses som overordnede arealpolitiske føringer som har vært sentrale tema ved utarbeidelse av kommuneplan for Sigdal. Det er ikke alle tema som Fylkesmannen reiser som er like aktuelle for et så lite areal. Planforslaget baserer seg på en relativt nylig vedtatt kommuneplan, der overordnede føringer for bruk og vern av areal er vurdert, f.eks. sikring av friluftsområder og overordnet arealpolitikk.

Konkret er det i planforslaget lagt vekt på å sikre areal til gjennomgående skiløype og det er lagt føringer for form og størrelse på fremtidig bebyggelse.

- Fylkesmannen peker blant annet på at forhold knyttet til natur og landskapsforhold, vassdrag og ivaretagelse av rekreasjonsområder blir beskrevet og hensyntatt under planleggingen i området. Sentralt i forhold til disse faktorene er plassering av tomter og veiføring. Det har ved utarbeidelse av planforslaget vært vektlagt å legge vegnettet i lisen på en slik måte at de i størst mulig grad blir skjult, både av terreng og nye bygg.
- I planområdet er det ingen vassdrag med årssikker vannføring. Nord for planområdet går Ruglandsbekken, men denne ligger i god avstand til planområdet. Innenfor planområdet går det ingen større, eller mindre vassdrag og derfor omtales temaet ikke spesielt i planforslaget.
- Planforslaget differensier på tillatte byggehøyder. Det er valgt en utnyttelsesgrad/tomt der samlet tillatt BYA blir lavere enn rammen satt i kommuneplan for Sigdal. I planforslaget er det satt en begrensning på antallet bygg/tomt (2.stk). Ettersom samlet utnyttelsesgrad og antall bygg tillatt/tomt er redusert ønsker planfremmer en noe høyere BYA for hovedhytte. Det vises til eget punkt i planbeskrivelsen, 3.10, som begrunner dette nærmere.
- Markslagskart over planområdet viser partier/strenger som myrområder. Dette er beskrevet nærmere i punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Myrdrag med antatt større torvmengde/grøntdrag i område Fr3 og Fr4 ivaretatt.
- Fylkesmannen påpeker videre at det er en nasjonal målsetting å stanse tapet av biologisk mangfold, og ber om en redegjørelse for hvorledes de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven er ivaretatt i planforslaget. Planbeskrivelsen beskriver hvilke forhold som er gjennomgått i forhold til å klargjøre om området har spesielle kvaliteter m.t. p flora og fauna. Det er blant annet innhentet informasjon fra Artsdatabanken og MDs naturbase/WMS kartklient. Planfremmer mener at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å avgjøre saken. Sigdal kommune som planmyndighet må selvfølgelig foreta en selvstendig gjennomgang i forhold til sentrale bestemmelser i Naturmangfoldloven, men planfremmer anser kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven (nml §8/9), som tilfredsstillende oppfylt i saken.
- Naturmangfoldlovens §10 anses delvis ivaretatt gjennom behandling av kommuneplan for Sigdal. Når det gjelder prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml § 11) og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode (nml § 12) anses disse momentene ivaretatt gjennom bestemmelsene så langt disse forhold er relevante. Det vises da spesielt til krav om tilknytning til felles renseanlegg, og at alt av kabler o. l skal legges i bakken.
- Vann- og avløp i planområdet leveres gjennom det kommunalt eide HAGAS (Haglebu vann- og avløpsseksjon). Avløpsvann ledes til felles renseanlegg ved Haglebuvatnet. Vi forutsetter at nødvendig godkjenninger i forhold til utslipp og vurderinger av resipientforhold er foretatt i forbindelse med utslippstillatelse fra anlegget.



- Det er ikke foreslått egne bestemmelser i forhold til krav om spesielt energi effektive bygg/løsninger ut over det som ligger som krav til oppføring av fritidsbebyggelse. Feltet ligger solrikt til som er gunstig i forhold til et samlet energibehov. Utbyggingsmønster, varierende energibehov tilsier at etablering av felles energisentral e.l er lite aktuelt. Bioenergi i form av ved er i perioder aktuell oppvarmingskilde for de fleste av hyttene. Bruk av varmepumpe i fritidsboliger er blitt svært vanlig for å redusere energiforbruket. Enova gir støtte til en luft-til-vann-varmepumper som monteres i fritidsboliger.
- ROS analyse følger planforslaget som eget vedlegg.

2. 18.8.2011, Mattilsynet, Distriktskontor Kongsberg, 3023 Drammen.

- Mattilsynet er statlig myndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann.
- Mattilsynet viser til at det i varsel om oppstart ikke er beskrevet om det er hytter i området i dag, hvilken standard det er på disse og standard for fremtidige hytter. Mattilsynet etterlyser en helhetlig VA-plan for hele planområdet, som grunnlag for seinere godkjenning.
- Mattilsynet viser til at det ikke er presisert i oppstartsvarsel av HAGAS skal levere drikkevannet.
- Mattilsynet ber om at det i en tidlig fase blir tatt hensyn til gode løsninger for drikkevann, og at anlegg dimensjoneres slik at nye abonnenter kan tilknyttes.

Kommentar:

- Hallingkonsult mener at utsendt varsel er tydelig i forhold til at det her er snakk om et høystandard felt der fremtidig bebyggelse skal tilknyttes vann- og avløp, men det kunne vært presisert i oppstartsvarsel at HAGAS skal levere drikkevann i tillegg til å handtere avløp.
- Sammen med planforslaget følger en prinsippskisse for vann- og avløp. Denne prinsippskissen viser at det er avsatt nødvendig areal i planområdet til vann- og avløpsanlegg. For detaljert prosjektering av vann- og avløpsnett vises det til pågående prosjektering i Haglebuområdet utført av HAGAS.
- Drikkevann skal leveres av HAGAS, vi beklager at dette ikke var presisert i varsel om oppstart.
- Vi forutsetter at HAGAS leverer vann- og avløpsløsninger i tråd med gjeldende regelverk for alle abonnenter som tilknyttes HAGAS.

#### **4.2 Merknader fra private og andre berørte.**

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet 5 skriftlig merknader fra private/andre berørte. Planfremmer vil oppsummere hovedinnholdet i merknadene. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

1. 14.8.2018, Pål Smits, (eier av eiendom vest for planområdet).

- Viser til at planen vil utvide et eksisterende hytteområde. Det eksisterende hytteområdet er ikke ferdigstilt og særlig innkjøringen til feltet ser fortsatt ut som

en anleggsplass. Ber om at rigg- og anleggsplass flyttes inn i området som nå er under planlegging.

- Er bekymret for om dagens veg som også skal være adkomstveg for nytt hyttefelt har nødvendig standard i forhold til økt trafikk generelt og anleggstrafikk spesielt.
- Ber om at det etableres tiltak for å skjerme eksisterende hyttefelt gjennom en langvarig anleggsfase.
- Ber om at innkjøring til eksisterende hyttefelt settes i stand i henhold til reguleringsplanen.

#### Kommentar:

- I dag er det et område ved innkjøringen til «Nedre Storli» som nyttes til riggplass. Arealet er i gjeldende reguleringsplan vist som byggeområde, og i byggeområder er det i perioder behov for riggplasser. Behovet for denne plassen vil bli mindre når utbygging i området H11 settes i gang. I planforslaget er det foreslått at tomtene A2 og A3 kan nyttes som riggplass ved utbygging i Storlia nord.
- Vegnettet i eksisterende hytteområde vurderes som fullt ut akseptabelt i forhold til tiltenkt bruk, men kan på enkelte strekninger utbedres for å lette trafikkavviklingen. Dette er arealer som ligger utenfor planområdet og eventuelle tiltak må gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.
- Merknaden om «skjerm» til eksisterende hyttefelt er imøtekommet ved at alt tilstøtende areal til eksisterende hyttefelt er regulert til friområde, eller kombinert formål va/grøntområde. Unntaket er naturlig nok adkomstveier inn i nytt felt.

#### 2. 22.8.2018, Irene Beheim, Olaussen, eier av gbnr: 160/726.

- Viser til at god avstand mellom hyttene og nærhet til skiløype var avgjørende for kjøp av hytte. Ber om at nytt felt utvikles på samme måte og at grøntareal sikres mellom hyttene for å ivareta tilgang til skiløypenettet.

#### Kommentar:

- Det er lagt inn en sammenhengende korridor mot eksisterende hyttefelt, og vi antar at tilgangen til eksisterende skiløype blir omtrent som i dag. Enkelte vil oppleve at de over kortere strekninger må bruke vegnettet som vil bli opparbeidet. Avhengig av føreforhold så vil dette ha både fordeler og ulemper i forhold til hvor enkelt en anser adkomsten til skiløypenettet å bli.

#### 3. 22.8.2018, Håkon Bruun, eier av gbnr: 160/725.

- Viser til at god avstand mellom hyttene og nærhet til skiløype som viktige kvaliteter i eksisterende hyttefelt.
- Ber om at området H11 utvikles slik at nytt felt ikke reduserer bruksmessige kvaliteter, eller forringer verdi av egen eiendom.
- Ber om at det avsettes et tilstrekkelig grøntbelte mot sør/sørvest fritatt for hyttebygging, og legger ved en skisse på ønsket avstand.

#### Kommentar:

- Det er lagt inn en sammenhengende korridor mot eksisterende hyttefelt, og vi antar at tilgangen til eksisterende skiløype blir omtrent som i dag. Fra byggegrense nabotomt til plangrense er det om lag 20 meter. Plasseres fremtidig

bebyggelse sentrisk på tomtene sør for gbnr: 160/725 vil avstandene til bygg i sør bli omtrent identisk med avstand mellom hytter nord for gbnr: 167/725.

4. 22.8.2018, Arne Ødegaard, eier av gbnr: 160/701.

- Viser til bruk av riggplass for maskiner og utstyr i tilknytning til krysset Nordre Liaveg/Nedre Storli.
- Frykter fortsatt aktiv bruk av plassen i strid med lovnader gitt av grunneier, og ber om at riggplass flyttes inn i planområdet som nå er under regulering.

Kommentar:

- Se merknad gitt under Pål Smits. Egen riggplass er definert i planforslaget, se H410\_1.

5. 22.8.2018, Hulda Brastad Bernhardt, på vegne av gbnr: 167/796, 167/773 og 167/799.

- Felles innspill til planarbeidet fra hjemmelshavere av tre eiendommer rett vest for planområdet.
- Viser til oversendt grovskisse av planområdet og ber om at det avsettes et tilstrekkelig grøntareal mellom eksisterende hyttefelt og nytt planområde for å bevare skråning/myrområde rett øst for respektive eiendommer.
- Ber om at «henteløype» (skiløype) som ble opparbeidet for noen år tilbake innarbeides som en del av forslag til reguleringsplan.

Kommentar:

- Det er lagt inn en sammenhengende korridor mot eksisterende hyttefelt i vest, vist som området Gt6. Disse områdene er avsatt til såkalt kombinert formål der det kan legges infrastruktur i bakken. Store deler av disse arealene vil i realiteten være fri/grøntområder mellom eksisterende og fremtidig bebyggelse. Når nødvendig infrastruktur (vann/avløp/tele) er lagt i bakken skal områdene revegeteres og da vil også disse traseene fremstå som grøntkorridorer.
- En eventuell skiløype i retning nord til sør vil resultere i mange kryssninger av bilveg, noe som ikke er heldig. I området H530\_1 ser en for seg at det kan etableres skileik/skiløype i så tilfelle vil det være aktuelt at det etableres en avstikker ned til dalstasjonen for Haglebu skiheis, som i perioder kan fungere som en «henteløype» for hyttebeboere i nordre del av Storlia. Da vil det være skiløypenett både sør og nord i planområdet.

## Vedlegg

1. ROS- analyse for Storlia nord.
2. Merknader til varsel om oppstart.
3. Temakart for vann- og avløp Storlia nord.