



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/2410

### GNR 167 BNR 4 STORLIA NORD - HAGLEBU

---

Saksbehandler: Jostein Harm

Arkiv: GNR 167/4

Saksnr.: Utvalg  
60/19 Hovedutvalget for næring og drift

Møtedato  
26.09.2019

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Storlia nord på gnr 167/4 med planID 2018003 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at opparbeidelse av skiløype innenfor planområdet skal skje før det gis byggetillatelse til fritidsboliger.

#### Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.09.2019 sak 60/19

##### Behandling:

Felles tilleggsforslag:

Under punkt Gjerder, flaggstenger, portaler mv. endres til; Inngjerding tillates ikke.

Kommunedirektørens forslag til vedtak med tillegg ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift i Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Storlia nord på gnr 167/4 med planID 2018003 ut på høring og offentlig ettersyn.

Det legges inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at opparbeidelse av skiløype innenfor planområdet skal skje før det gis byggetillatelse til fritidsboliger.

Under punkt Gjerder, flaggstenger, portaler m.v. endres til: Inngjerding tillates ikke.

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 10.07.19
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 11.09.19

- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 10.07.19
- Vedlegg 5 – Sjekkliste ROS-undersøkelse datert 10.07.19
- Vedlegg 6 – Temakart vann og avløp 17.06.19

## Saksutredning

### Konklusjon

**Forslag til reguleringsplan for Storlia nord vurderes nå godt nok utredet til at kommunedirektøren anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.**

### Bakgrunn

Grunneier i området er Kristian Tunhøvd Medalen. Planforslaget er utarbeidet av Hallingkonsult a.s ved Torger Kolsrud. Området ligger på Haglebu, oppe i lia øst for Haglebuvannet. Reguleringsplanen omfatter område som ligger innenfor byggeområde i gjeldende kommuneplan. Noen tomter i nordøst ligger utenfor byggeområdet. Det meste av området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan Storlifeltet med planID 2001001 med reguleringsformål LNF. Formålet med den nye planen er å legge til rette for 55 nye tomter til fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Planområdet utgjør i overkant av 125 daa.

Det ble varslet oppstart av planen i juli/august 2018 med brev til hjemmelshavere og myndigheter og annonse i Bygdeposten. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen. Ved innsending av planen har det vært dialog mellom planlegger, grunneier og administrasjonen. Bestemmelsene er litt noe endret etter forslag fra administrasjonen.

Planområdet er stigende fra vest til øst, uten større terrengformasjoner. Det er blandingskog bestående av bjørk og gran spredt i hele området. Adkomsten er fra FV 287 opp nordre Lia.

### Vurdering

Markslagskartet sier at området består av åpen fastmark, myr og uproduktiv lauv- og barskog. En del av området som er klassifisert som myr, er nok i realiteten åpen fastmark. Stedvis er det fjell i dagen i sørøst, og det ligger ganske store steiner rundt omkring på områdene som er avmerket som myr.

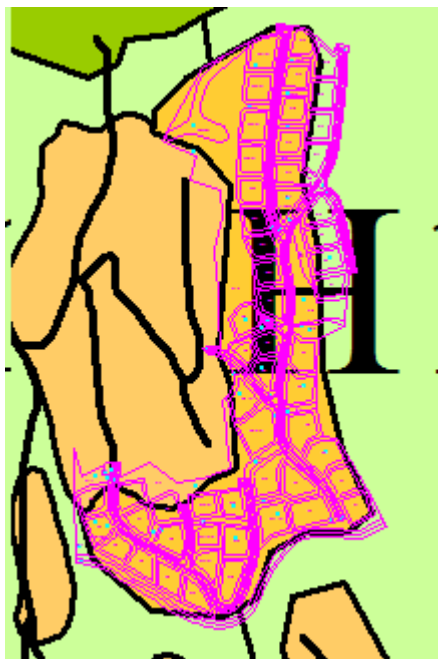
Det tyder på at de våte områdene ikke er djup myr, men heller fuktige områder som resultat av tynt torvdekke. Myrdrag med antatt større torvmengde er avsatt til friluftsfornål.

Det meste av området som reguleres (rosa) er del av byggeområdet i kommuneplanen som ble vedtatt i 2018 (oransje). Det er et område i nordøst som er foreslått med nye tomter, men som ikke ligger som byggeområde i kommuneplanen. Det dreier seg om 8-10 mål. Dette arealet egner seg for bygging da østre del av planområdet er naturlig avgrensning i form av noe brattere terreng i nordøstlig retning. Det er et område i nordvest som er omtrent like stort hvor det ikke er egnet med tomter da det er brattere og vil gi mer skjæring og fylling ved bygging enn området i nordøst som er foreslått til bygging nå. I følge grunneier var innspillet til kommuneplanen unøyaktig med tanke på hva som egner seg til utbygging. Det har vært befaring med grunneier, hovedutvalg og administrasjon i området. Det var enighet om at området i nordøst egner seg bedre til utbygging enn området i nordvest. Det er vurdert at en ikke trenger å utarbeide KU da formålet i all hovedsak samsvarer med overordna plan og vurderingen er at KU ikke hadde endret seg dersom dette området var med da denne delen ligner veldig på resten av byggeområdet. Det er også små deler i sør som ikke ligger inne i kommuneplanen. Det er for å få med skiløypa inn i planen, noe som kommunen mener er særst viktig for å sikre at areal til den ikke benyttes til noe annet.

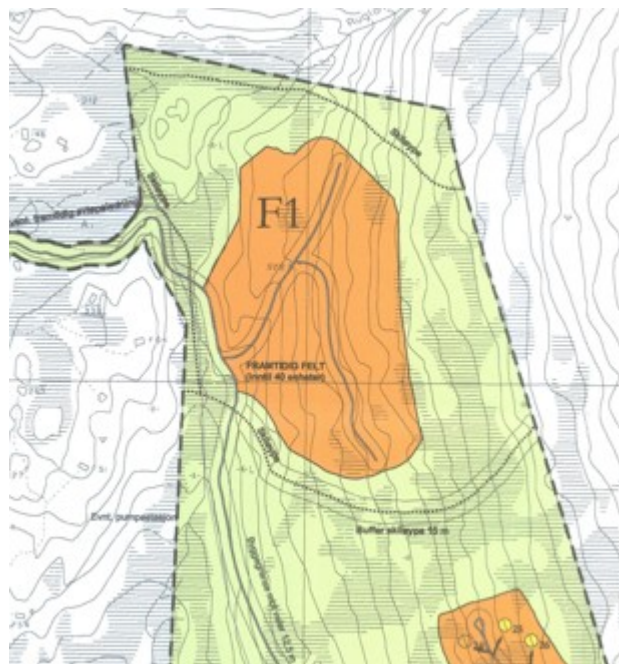
Hele fjellområdet her er klassifisert som svært viktig friluftsområder, og tilrettelagt med merkede turløyper sommer og vinter. Haglebu skiheis ligger rett nord for planområdet. Sør i planområdet går skiløypa som leder inn på stort sammenhengende løypenett som strekker seg til Norefjell i sør og Geilo i nord.

Det går en umerka tursti midt i planområdet som er søkt ivaretatt i planforslaget med eget formål. Den er en snarveg til snaufjellet fra hytteområdet i vest og nord. Det er kort avstand til merkede turløyper, blant annet DNT tursti fra Haglebu til Toveseter.

Kommuneplan + forslag til regulering;



Gjeldende reguleringsplan;



### Adkomst

Adkomsten til området er fra Fv. 287 med avkjøring til Nordre Lia i nordenden på Haglebuvannet. Her ble krysset utbedret/flyttet for noen få år siden. Fra Fv. 287 er det om lag 2 kilometer opp til planområdet på privat veg med bom.

### Vann og avløp

Det er lagt opp til at området skal kobles til Haglebu vann og avløpsselskap. Det er kapasitet til å koble dem på der. Temakart for vann og avløp er del av planen. Det er avsatt areal til område som er i underkant av 20 daa til grønnstruktur/infrastruktur. Dette er tenkt som areal hvor det skal legges

VA-traseer til tomtene. Når tiltaket er gjennomført kommer området til å fremstå som grøntareal mellom bebyggelse.

### **Byggehøyder og utnyttelse**

Formålet med planen er å regulere inn nye tomter til fritidsbebyggelse med infrastruktur. Samtidig har det vært et ønske om å videreføre utbyggingsmønsteret i gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått totalt 55 tomter i planen. Utnyttelsen og byggehøyder er foreslått noe variert fra tomt til tomt ettersom hvordan tomtene ligger til og hvor synlig bygg vil bli på avstand. Noen tomter kan bygges med underetasje, og et par tomter med flere bruksenheter. Det er foreslått en utnyttelse på 286 kvm BYA pr tomt inklusiv 36 kvm BYA til parkering for de fleste tomtene. Fritidsboligen kan være maksimalt 200 kvm BYA, anneks maksimalt 30 kvm BYA og uthus og garasje maksimalt 50 kvm BYA. Dersom en ønsker å bygge med underetasje er maksimal BYA på fritidsbolig foreslått til 160 kvm. 200 kvm BYA på største bygg (fritidsboligen) er større enn det som ligger inne i kommuneplanen, men PGA begrensning i antall bygg, vil en ikke kunne bygge så mange kvm her som det som tillates i kommuneplanen. Arealet her er forholdsvis flatt og jevnt stigende, og det er derfor forholdsvis enkelt å plassere store bygg her selv om en må forholde seg til grensene for hva som tillates av skjæring og fylling. De tomtene som har større terrengfall, er anbefalt å bygge med underetasje. Fritidsboligene kan ha maksimal tillatt mønehøyde på 6,3 meter for noen tomter, andre 5,8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved underetasje 7,9 meter. Det er gjort landskapsmessige vurderinger ved plassering av tomtene, og det er grunnen til ulike regler. Det er lagt vekt på å legge vegene slik at de skules av fremtidig hyttebygging. Det er ikke markerte koller eller rygger i området. Terrenget stiger mot øst og vil hindre silhuettvirkning.

### **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøområder innenfor planområdet.

### **Naturverdier**

Planområdet stiger jevnt fra vest mot øst fra ca. 920 moh til 985 moh. Østre del av planområdet er naturlig avgrenset i form av terrasse mot brattere terreng i nordøstlig retning. Området består stort sett av bar- og bjørkeskog og åpne områder. Det er ingen fare for noen typer skred ifølge skrednett. Området ligger innenfor nedfallsfeltet til Drammensvassdraget. Simoa vassdrag er vernet fordi det er en viktig del av et variert, og i stor grad skogvokst landskap, med stedvis fremtredende fossestryk, vann og myrer. Vernet går mest ut på å sikre at Mørkedøla ikke blir benyttet til kraftutbygging. Det er ingen bekker med årssikker vannføring innenfor området. Området består av morenemateriale, sammenhengende eller tynt dekke av berggrunn. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter, men det kan være noe mer. Sørvest og nordvest i planområdet virker det å være noe mer. Det er åpne områder uten trær noe som antagelig skyldes at det er kort vei ned til fjell.

### **Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)**

Det er utført en ROS-analyse for området. Den konkluderer med at det er få risikofaktorer innenfor planområdet og at reguleringsplanen ikke antas å gi vesentlige uheldige virkninger for miljø og samfunn ut i fra tilgjengelig kunnskap. Viktige enkelttiltak i planen vil være håndtering av overflatevann. Behandlingen av overflatevann er tatt inn i forslag til bestemmelser. Det er ingen bekker innenfor området med årssikker vannføring. En regner med at flomfaren er minimal selv ved ekstrem nedbør forutsatt god håndtering av overflatevann.

### **Vurdering etter naturmangfoldlova:**

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i

henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Ut fra hva som er kjent av dokumentasjon i området foreligger det ikke registreringer slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirka. Planfremmer har vurdert forholdet til naturmangfoldloven i planbeskrivelsen.

Det er ikke funnet registreringer i MIS- registeret for dette området. Heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. Planbeskrivelsen inneholder en vurdering av mål satt i naturmangfoldloven §§ 8-12 og konkluderer med at planen vurderes og ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven.

Øst for planområdet ligger ytre avgrensning av Norefjell-Reinsjøfjell villreinområde. Dette ble konsekvens utredet i forbindelse med at området ble lagt inn som byggeområde i kommuneplanen. Det pågår arbeid med en regional plan som blant annet tar for seg villreinområdet. Her er området over 1000 moh foreslått som fjellsone og leveområde for villrein. Planen går ikke inn i dette området.

Det er ikke registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning, men det betyr ikke at det er sikkert at hensynskrevende arter ikke er innenfor planområdet. Det er lite som skiller dette området fra omkringliggende områder hvor det heller ikke er registrert noen slike arter.

### **Folkehelse**

Folkehelse er et satsingsområde i kommunen. Erfaringsmessig er folk generelt mer ute på skitur eller fottur når de er på hytta enn hjemme. Dette området ligger nær stier, skiløyper og alpinanlegg. En må derfor gå ut i fra at planen vil ha en positiv effekt på folkehelse. Det er også store uberørte områder som kan benyttes til lek og aktivitet for barn og unge. Det er også muligheter for bærplukking i området.

### **Rekkefølgekrav**

For at skiløypene skal kunne benyttes og kjøres i en lenger periode på vinteren, er det en fordel om de er planert, og at det ikke er store steiner i traseen. Det kan også ofte være utfordrende å krysse bekker og andre våte områder med løypemaskin. Det er derfor lagt inn et rekkefølgekrav om at skiløypene i planområdet skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø før det kan fradeles og bebygges i området.

### **Merknader**

Planlegger har mottatt totalt 7 merknader til planforslaget. De er fra Fylkesmannen i Buskerud, Mattilsynet og 5 private. Disse merknadene er svart ut i planbeskrivelsen. Det er gjort noen endringer underveis i planfasen.