



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/638

### Gnr 167 bnr 674 Reguleringsplan Haglebusetra

---

Saksbehandler:	Jostein Harm	Arkiv: GNR 167/674
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
15/20	Hovedutvalget for næring og drift	12.03.2020

---

#### 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 Haglebusetra på gnr 153/15 m.fl. med planID 2019001 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at;

- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at det er beiterett i området
- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at «Det skal legges til rette for framtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning» jfr pkt. 8.2 i bestemmelser til kommuneplanen.
- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at delfelt BFB1 og BFK2 skal planlegges under ett, og at delfelt BFB2 og BKS3 planlegges under ett.

#### Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 12.03.2020 sak 15/20

##### Behandling:

Felles forslag: Plankart datert 9. mars 2020 følger planen ved høring.

Felles forslag: Næring og drift anmoder kommunedirektøren om at det gjennomføres forhandling om frivillig utbyggingsavtale på reguleringsplaner før planene legges fram for endelig behandling.

Kommunedirektørens forslag til vedtak, med tilleggsforslag, 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 Haglebusetra på gnr 153/15 m.fl. med planID 2019001 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtaket forutsetter at;

- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at det er beiterett i området

- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at «Det skal legges til rette for framtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning» jfr pkt. 8.2 i bestemmelser til kommuneplanen.
- Det legges inn et punkt i bestemmelsene om at delfelt BFB1 og BFK2 skal planlegges under ett, og at delfelt BFB2 og BKS3 planlegges under ett.
- Plankart datert 9. mars 2020 følger planen ved høring.

**Næring og drift anmoder kommunedirektøren om at det gjennomføres forhandling om frivillig utbyggingsavtale på reguleringsplaner før planene legges fram for endelig behandling.**

#### **Vedlegg:**

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 14.02.20
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 20.02.20
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse revidert 16.02.20
- Vedlegg 5 – Flom og skredanalyse 18.01.19
- Vedlegg 6 – Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 15.11.19
- Vedlegg 7 – Rapport kulturhistorisk registrering

#### **Saksutredning**

##### **Konklusjon**

**Forslag til reguleringsplan for Haglebusetra vurderes godt nok utredet til at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring med de endringer som er lagt inn i forslag til vedtak.**

##### **Bakgrunn**

###### Fakta:

Tinglyst hjemmelshaver innenfor planområdet er Hans Kristian Medalen. Planen er utarbeidet etter initiativ fra Haglebusetra AS v/ Kristian Tunhøvd Medalen og Amund Frøyse og med Blinkhus AS som tiltakshaver. De har fått utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Haglebusetra for å legge til rette for bygging av fritidsbebyggelse og forretning med tilhørende anlegg på eiendom gnr. 167 bnr. 674. Planområdet ligger nord for Flenta camping, vest for Haglebuvegen, nordvest for Haglebu Skisenter, sydvest for Tjennleinebekken.

Planforslaget er utarbeidet av MG Arkitekter AS. Forslaget til detaljreguleringsplan fremmes som en privat detaljregulering jf. Plan- og bygningsloven § 12- 3 og behandles etter § 12-11.

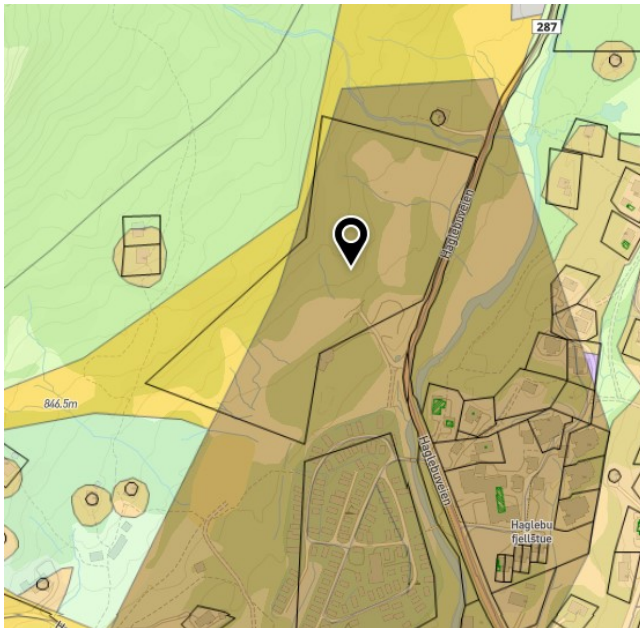
Planbeskrivelsen gjør rede for omfang, konsept og plangrep.

###### Prosess/medvirkning:

Oppstart av planarbeidet ble varslet i bygdeposten februar 2019 samt med brev til berørte og offentlige høringsparter mfl. Det har vært dialog med HAGAS i forhold til vannforsyning og avløp.

###### Dagens plansituasjon:

Planområdet ligger i hovedsak innenfor avsatt sentrumsformål (brunt) i gjeldende kommuneplan for Sigdal, vedtatt 22.03.18. Planområdet omfatter også del av avsatt fritidsbebyggelse (gult) i retning vest.



Figur: Kommuneplan for Sigdal der planområdet er avmerket med markør innenfor fradelt område, gnr 167/674.

#### Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ubebygget og består av myrer og skog. Tilstøtende arealer i nordvest er LNR-område med enkelte fritidsboliger, og areal i syd er i dag benyttet som helårs campingplass.

#### Lokalisering og terrengforhold

Planområdet er østvendt. Området er dels bratt og består i stor grad av myr og våtmarksområder. Planområdet ligger på kote fra 822 til 840 moh. Det flateste terrenget ligger på kote 827 moh. Bakkenforliggende fjellrygg er fra 1000 til 1200 moh, med Bergshammeren som høyeste punkt 1263 moh.

#### Friluftstintesser/-rekreasjonsverdier i området

Haglebuvannet ligger om lag 700 m sør for planområdet. Langs Haglebuvannet er det en ca. 2 km lang natur og kultursti som er tilrettelagt for rullestol, barnevogn og l. Langs ruten er det poster med informasjon som knytter seg til naturfenomen og kultur i området. For lengre turer er Haglebunatten i vest et populært mål. På østsiden kan en følge merkede stier via Ruglandseter opp mot DNT-hyttene Toveseter i vest eller mot Dalabu i øst.

Om vinteren er det oppkjørte skiløyper fra parkering ved campingplassen syd for planområdet, ved Haglebuseterveien. Herfra kan en velge å gå oppkjørte løyper syddover langs Haglebuvatna, mot vest oppover Fetdalen mot Haglebunatten eller vestover fylkesveien inn på løypenettet på østsiden av dalen. Haglebu skisenter ligger vis a vis planområde, om lag 300 m østover.

Foruten turer til fots og på ski er det også mulig å bedrive friluftsliv til vanns med bading, fiske og båtliv.

#### Kulturminner

Det er registrert to intakte kullgroper innenfor planområdet.

#### Skred og flom

Del av planområdet er skred og flomutsatt.

#### Støy

Deler av planområdet er støyutsatt fra fylkesvei 287.

### **PLANFORSLAGET**

Det henvises til vedlagt planbeskrivelse for utfyllende beskrivelse.

Byggeområder

Det er lagt opp til en høy utnyttelse av området, med vekt på å etablere private fritidsleiligheter i lavblokker og som konsentrert bebyggelse samt kombinert formål for detaljhandel, servering og lager med tilhørende parkering.

Størstedelen av byggeområdene foreslås regulert til fritidsbebyggelse - omlag halvparten av område regulert til fritidsbebyggelse foreslås regulert til lavblokk og resterende halvpart til konsentrert bebyggelse. Tilsammen er det avsatt 6 delfelt til slik bebyggelse, der lavblokkene plasseres i bakkant av den konsentrerte bebyggelsen. Endelig plassering av hytter gjøres på et senere tidspunkt, men illustrasjonsplanen viser hvordan byggene er tenkt plassert og hvordan parkering/adkomst er tenkt løst. I planbeskrivelsen står det angitt at det i henhold til illustrasjonsplanen kan bygges 54 enheter innenfor de konsentrerte feltene, mens det i område for lavblokk kan bygges 72 enheter. Totalt vil dette bli 126 boenheter innenfor et areal på 18 670 m<sup>2</sup>.

Planen legger også til rette for handel/servering/lager/parkering nært opptil hovedvegen og ved hovedadkomst til planområdet.

Ved rammesøknad skal det foreligge en utomhusplan som viser utnyttelse og arealbruk for det enkelte delfelt regulert til fritidsbebyggelse og/eller for delfelt regulert til forretning (BFB).

Utnyttelse

Det er vist byggeområder for konsentrerte fritidsboliger med 30 - 45 % BYA og områder for lavblokk med utnyttelse 42-50 % BYA. Innenfor areal avsatt til kombinert bebyggelse (cafe', dagligvare og servering) er utnyttelsesgraden regulert til 40 % BYA. Kommuneplanen angir ikke utnyttelsesgrad for sentrumsområder.

Veger og adkomst:

Planområdet får adkomst fra fv. 287 – Haglebuveien. Dette er en helt ny adkomst. Om lag 50 m nord for den regulerte avkjøringa er det avkjøring til en fritidsbolig. Om lag 200 m sør for den regulerte adkomsten er det avkjøring (traktorveg) til lavvo.

SV1 er offentlig veg, Fylkesveg 287 – Haglebuveien.

SV2, SV3 og SV4 er felles atkomstveger for Haglebusetra fritidsblokkbebyggelse.

Parkering:

I planforslaget er det åpnet for parkering på terreng og/eller i underetasje. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr bolig uavhengig av størrelse på fritidsboligen. Det er ikke knyttet krav til parkering på området med kombinert bruksformål.

Lekeplass

Lekeplass er vendt mot sør med gode sol- og klimaforhold. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og ligger i tilknytning til allment tilgjengelige uteoppholdsarealer og grønnstruktur som offentlig tilgjengelige tur- og skiløyper utenfor planområdet.

Grønnstruktur, myrer og turdrag

Det er to myrer innenfor planområdet. Den nordre vil i sto grad bygges ned mens den søndre i stor grad ivaretas i planen. Grønnstruktur er avsatt for å ta vare på myr, skogsbunn og eksisterende vegetasjon. I grønnstrukturen skal vegetasjon hovedsakelig få vokse fritt.

GT1 er turveg mellom SV2 og skiløype BST. GT2 er turveg over myra mellom SV4 og turveg/skiløype utenfor planområdet. GT3 er turveg mellom SV2 og eksisterende traktorveg/avkjørsel til Haglebuveien.

Skiløype

Det reguleres skiløype etter eksisterende traktorveg som binder planområdet med resten av Haglebu tur- og løypenett. Løypa er stukket ut i senter traktorveg med noen lokale tilpasninger. I planområdet kan beboere i blokk-formålene gå direkte ut i løypenettet. Det reguleres inn en tverrforbindelse mellom skiløypa og fylkesvegen som turveg. Denne følger eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen. Skiløypa kommer nær bebyggelse, noe som bør være greit siden det her er snakk om sentrumsformål i kommuneplanen. Det er her de vil starte skituren, og det er da enklere å gå noen høydemeter opp for å komme til skiløype enn å gå interne veier fram til der skiløypa går inn på eksisterende skiløype sør for planområdet.

### Vann og avløp

Planområdet ligger innenfor HAGAS rensedistrikt, det har vært dialog med HAGAS om kapasitet.

### Energianlegg og renovasjon

Det er avsatt to areal for nye nettstasjoner i samsvar med Midtkraft AS anbefalinger. Det er avsatt to områder for renovasjonsanlegg. Renovasjonsløsning avtales med Sigdal kommune.

### **KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET:**

Planforslaget er vurdert å gi liten konsekvens i forhold til samlede verdier i saker som berører naturmangfoldloven, vassdragsområder og kulturminner. Fareområdene for skred og ras fra utredningsarbeider er overført til plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser. To registeret kullgroper er overført til plankartet med bestemmelsesområde. Det må avklares med Viken Fylkeskommune i høringsrunden hvilke bestemmelser som skal følge disse bestemmelsesområdene.

### Landskap og fjernvirkning, samt estetikk:

Forholdet til landskap og fjernvirkning er vist med en rekke illustrasjoner.

Vegene er i stor grad terrengtilpasset. Det er krav til at større terrengutslag skal dempes ved bruk av en kombinasjon av murer og skjæringer/fyllinger. Innenfor byggeområdene kan landskapet endres.

Eksisterende vegetasjon er tatt vare på så langt som mulig i de grønne områdene i planen. Innenfor byggeområdene skal det gjøres en vurdering i forhold til å ta vare på eksisterende vegetasjon.

Bygningene skal skjæres godt inn i terrenget med relativt smale bygningskropper som følger terrenglinjene og får byggehøyder og form som er i tråd med landskapsbildet og terreng. Med krav til farge- og materialbruk skal bebyggelsen stort sett ha et avdempet uttrykk i forhold til terreng og natur omkring.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, god arkitektur, utforming og estetiske verdier.

Krav til materialbruk, dimensjonering, formgivning og fargesetting er tema som blir lagt til grunn for å sikre god utforming av bygninger og uteoppholdsområder.

### Kulturminner og verneinteresser

Det er registret to kullgroper innenfor planområdet. Det søkes om dispensasjon fra freding for gropene.

### Barn – og unges interesser

På den flate delen lengst vest er det avsatt felles lekeplass. Fra lekeplassen gå det turveg vestover ut av planområdet til eksisterende turtraseer. Lekeplassen er plassert i et bilfritt uterom. Det legges opp til gode felles uteoppholdsareal mellom 6-mannsboligene på område BFK2, BFK3 og BFK4.

Opparbeidelser skal vises på illustrasjonsplanen.

### Natur og miljø, Naturmangfoldloven

Planen forventes ikke å gi vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner. Landskapet vil bli berørt i den forstand at nye områder tas i bruk og bygninger og veier tilføres området.

### Universell utforming

Flere boenheter vil få mulighet til universell utforming.

### Energi/strømforsyning

All ny utbygging legges som jordkabler. Utbygging må ta hensyn til evt. eksisterende strømledninger i grunnen. Omfanget av planen er vurdert som for liten eller har for lang utbyggingshorisont til at det kan lønne seg med alternative energikilder. Like viktig er det at det fokuseres på bygningsmessig utforming, isolasjon mm i den enkelte byggesak.

Det er satt av plass for trafo i planområdet.

### Vann, avløp og overvannsbehandling

Planområdet ligger innenfor HAGAS rensedistrikt. Hagas fornyet grunnvannsverket i 2014 (godkjent av Mattilsynet).

Det har vært dialog med HAGAS gjennom planprosessen. HAGAS opplyser at det pr i dag ikke er problem med kapasitet på rensanlegg og vannverk, men det jobbes med flere utbyggingsplaner i området som ønsker tilkoping. Det kan by på kapasitetsmessige utfordringer i fremtiden. HAGAS opplyser at det etter plangodkjenning, kan bli aktuelt å stille felles krav til utbygger i samme området.

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at det skal foreligge godkjent plan for vann- og avløpsløsninger før det gis tillatelse til tiltak/rammetillatelse.

#### Trafikkforhold

Det planlegges kryss med Fv.287 nord i planområdet.

Ny avkjørsel fra fylkesvegen må dokumenteres i forhold til krav i vegnormalene, og andre avkjørsler må vurderes stengt. Atkomst til området sees i sammenheng med eksisterende virksomheter (campingplass) og gangadkomster/løypenett i området. Det er gangforbindelse til campingplass via eksisterende traktorveg ca. midt på planområdet og det reguleres turveger fra vestre del av planområdet til skiløype i sydvest og nordvest. Teknisk detaljplan for krysset er under utarbeiding og legges ved når planen skal på høring.

#### Risiko og sårbarhet

Flom og rasfare er utredet. Flomfare og rasfare er tatt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser. Det er foruten ras og flom avdekket uønskede hendelser som må følges opp i byggesak:

- Mulig utrasing av masser ved etablering av veg og bygg
- Ekstremnedbør - overvannsproblematikk
- Anleggsarbeid

## **Vurdering**

#### Planforslaget og utnyttelse

Kommunedirektøren er generelt positiv til planforslaget, og støtter opp under konseptet med konsentrert bebyggelse og mindre enheter i type blokkbebyggelse. En slik type fritidsbebyggelse vil være et alternativ til tradisjonelle, frittliggende hytter og samtidig et supplement til den etablerte campingplassen.

Det er lagt til grunn høy utnyttelse for planområdet.

#### Bebyggelse og antall enheter

Vi leser av planbeskrivelsen og intensjonen i planbestemmelsene, at det legges til rette for 126 nye fritidsboliger. 126 enheter er 6 flere enheter enn det som ble varslet ved oppstart. Likevel mener rådmannen det er forsvarlig å unytte området med et slik antall, så lenge nødvendig infrastruktur er tilfredsstillende.

#### Rammesøknad

Det fremgår av planbestemmelsene at det ved rammesøknad skal foreligge en utomhusplan som viser utnyttelse og arealbruk for det enkelte delfelt. I dette inngår også plan for håndtering av overvann, drikkevann, avløpsvann og slukkevann.

Rådmannen mener også at de to områdene BFB1 og BFK2 som ligger tett inntil hverandre, bør planlegges samtidig. Tilsvarende for BFB2 og BKS3. Områdene her er dels bratt og etablering av ny bebyggelse vil kreve betydelig terrengbearbeidinger for å plassere bygg og veger hensiktsmessig i forhold til hverandre. Nytt terreng gir premisser for håndtering av overvann og evt behov for støttemurer. Håndtering av dette løses best hvis områdene planlegges samtidig.

#### Landskap og fjernvirkning, samt estetikk

Forholdet til landskap og fjernvirkning er i liten grad omtalt i planbeskrivelsen, men vist med en rekke illustrasjoner. Det presiseres at vegene i stor grad er terrengtilpasset, men det er ikke vedlagt terrengprofiler som viser mulige skråningsutslag. Det ville gitt en bedre visuell fremstilling av vegene og deres forhold til eksisterende terreng og planlagt bebyggelse. Dette gjelder spesielt for SKV3 og

forlengelsen av denne sørover som er interessant. Når vi ser på snitt A-A, synes det som om adkomstvegen blir liggende vesentlig *under* parkeringskjelleren på BFB1 og på snitt B-B vesentlig *over* terrengnivå for bebyggelsen på BFK2. Dersom alle bygg i felt BFB1 skal ha kjeller og en felles adkomst fra enden av SKV3 må man i så fall kjøre opp til kjelleretasjen. Adkomstpiler er ikke angitt på veiene.

Vi savner en tegning som viser hvor de enkelte snittene er hentet fra, det gjør det lettere å orientere seg i tegningene. Det hadde også vært nyttig at forhold mellom nytt og eksisterende terreng kom bedre frem av snittene.

I planbeskrivelsen står det at bygninger skal skjæres godt inn i terrenget med relative smale bygningskropper som følger terrenklinjene og får byggehøyder og form som er i tråd med landskapsbildet og terrenget. Med krav til farge- og materialbruk skal bebyggelsene stort sett ha avdempet uttrykk i forhold til terreng og natur omkring. Disse momentene gjenspeiles i bestemmelsene som angir krav til materialbruk på fasader og tak, fargesetting, takform og høyder. Liten avstand mellom byggegrensen sikrer også at bygningskroppen blir smal.

Planområdet ligger i foten av en stor, bakenforliggende «vegg» og vil trolig bli lite synlig fra omgivelsene selv ved relativt høye bygningskropper. Fjernvirkningen synes derfor å være lite problematisk.

#### Byggegrenser

Normal byggegrense fra fylkesvei er 50 m. I planen er det satt 25 m byggegrense fra fylkesvei for forretningsformål. Øvrige internveier og bebyggelse vil bli liggende ca. minimum 40 m fra senter fylkesvei. Administrasjonen har ingen innvendinger til disse byggegrensene som avviker fra normalen.

Områdene BFB1 og BFB2 er smale, noe som gjenspeiles i liten avstand mellom byggegrensene innad i disse feltene. Spørsmålet er om den er for smal med tanke på arealeffektive kjellere. Planen setter krav om 2 parkeringer pr enhet. For området BFB1 og BFB2 vil dette utgjøre krav om 72x2 parkeringsplasser. I illustrasjonsplanen er disse ikke vist, men henvist til kjelleretasje.

#### Myrer

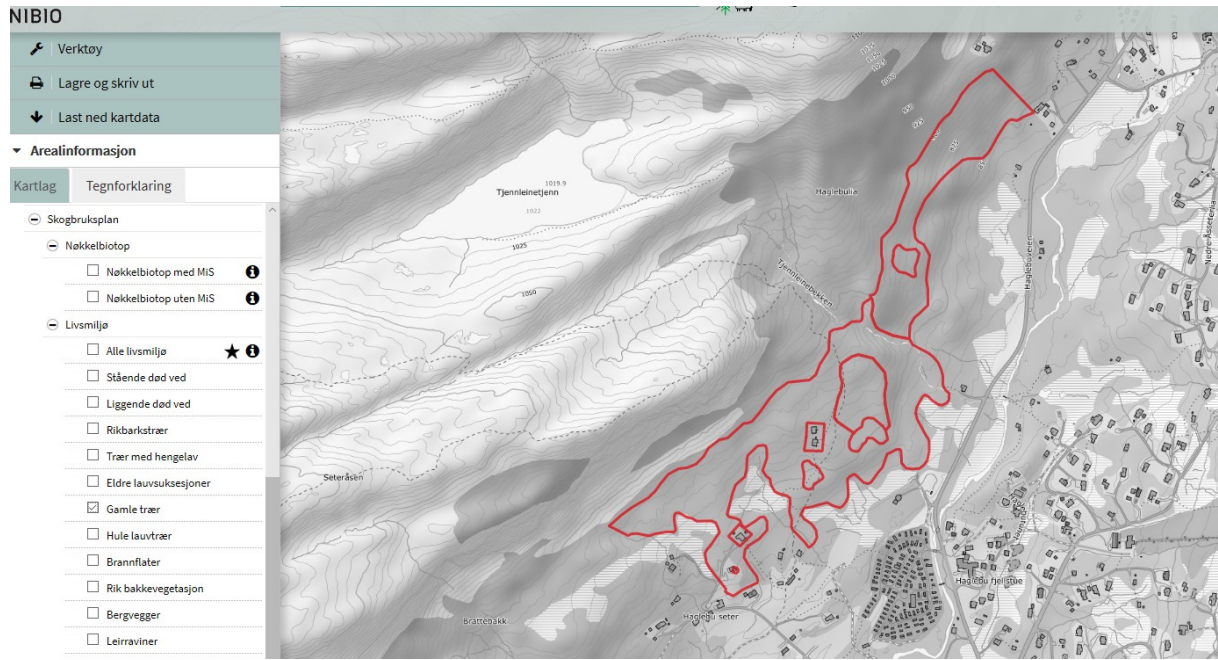
Området som reguleres er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen. Det er to myrer i planområdet. Den nordre vil i stor grad bygges ned mens den søndre i stor grad ivaretas i planen. Generelt er det mye myrområder i og ved Haglebu. Fylkesmannen varslet i sin uttalelse til planen at alle myrene burde identifiseres og avmerkes på karet, og ivaretas. Skal all myr ivaretas blir det lite igjen til utbygging. Administrasjon mener derfor det er riktig med høy utnyttelse når slike områder først tas i bruk til utbyggingsformål.

#### Natur og miljø, Naturmangfoldloven

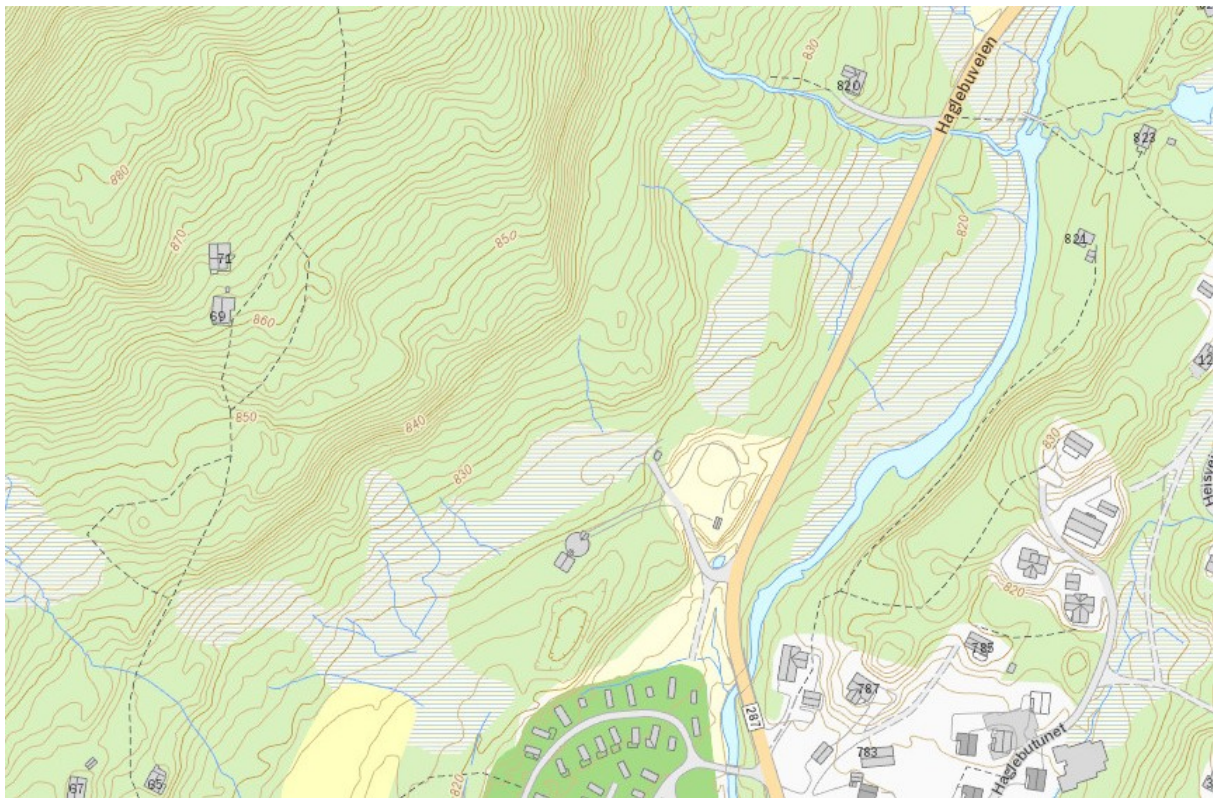
Forhold til Naturmangfoldloven er utfyllende beskrevet i planbeskrivelsen, men strukturert og bearbeidet i dette avsnittet pga ny tilgjengelig informasjon. Administrasjonen har oppdaget at det innenfor område er gjort en MIS-registrering som ikke er omtalt i planen. Man ser også at myrer er ulikt definert i bakgrunnskartet og i NIBOS sitt grunnlag. Dette danner grunnlag for ny vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Planområdet ligger *utenfor* Haglebu seter med vollene på setra. Setervollene er omtalt i «Nasjonal registrering av verdifullt kulturlandskap i Buskerud» av 1999. Elva Flenta tilhører et vernet vassdrag med føringer om vern i en bredde på 100 meter. Bebyggelse i planområdet vil ikke komme i konflikt med dette.

Aktuelle databaser som Artskart, Naturbase og Skog og landskap, NVE Atlas samt øvrige kartbaser innenfor Arealis sine databaser er sjekket ut. Det er ikke funnet registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet. Området innehar imidlertid en MIS-figur angitt som «gamle trær». Kilde: Kilden (NIBO). Dette fremkommer ikke av planbeskrivelsen/ROS-analyse.



MIS-figur. Kilde: Kilden



Myr-område. Kilde: Bakgrunnskart.





Myr-område: Kilde: Kilden. Det synes som om utbredelse av myr i planområdet (blåe felt) er mindre enn hva bakgrunnskartet/flyfoto angir.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og kravet til naturmangfoldlovens § 8 er dermed fulgt opp.

Naturmangfoldloven §9 («føre var» prinsippet.) I følge § 9 i naturmangfoldloven, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller å treffe forvaltningstiltak.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). Planområdet ligger uten registreringer av truede arter i nasjonale databaser. Det er registret myrer både innenfor og utenfor planområdet. Noe myr ivaretas, men noe bygges ned. Samlet sett utgjør myr som bygges ned et lite areal av all myr på Haglebu. Tilsvarende vil trolig noen gamle trær innenfor den store MIS-figuren gå tapt som følge av utbygging. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldets om følge av tiltaket vurderes som begrenset. Den planlagte utbyggingen vil ikke ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning ihht §10 blir derfor ikke vurdert nærmere. Grunneier i området har sendt innspill til revisjonsprosessen som foregår når det gjelder MIS-registreringer og har bedt om at den delen av MIS-figuren som ligger innenfor planområdet fjernes.

Naturmangfoldloven § 11 og § 12 De miljømessige konsekvensene av tiltaket ansees for begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite. Planen forventes ikke å gi vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner. Landskapet vil bli berørt i den forstand at nye områder tas i bruk og bygninger og veier tilføres området.

### Friluftsliv

Området ligger attraktivt til på Haglebu med kort veg til ski- og løypesystemer, vann og friluftsområder. Det vil være et positivt tilbud til nyetablerere. Rådmannen kan heller ikke se at planforslaget berører viktige interesser med hensyn til friluftsliv i området.

Det er regulert en ny skiløype i bakkant av den regulerte blokkbebyggelsen. Denne kan koples mot eksisterende skiløyper i sør. Rådmannen mener det er en kvalitet med nær tilgang til skiløyper, men 4 meter fra husveggen er veldig nære. Særlig når det der snakk om 300 m. Om folk velger å bruke denne eller følge det interne vegsystemet ut av planområdet, er vi usikre på. Noen synes det er greit med gangtrafikk tett på, mens andres synes det er ubehagelig. Skiløypa kommer nærmere bebyggelse enn det som er satt som standard for internløyper. Her er det regulert sentrumsformål i kommuneplanen. Da må en forvente at det er høy utnyttelse og ikke store åpne vidder som høyere opp i fjellet. Det blir på samme måte som at skiløypa ligger nær Haglebutunet på andre siden av Fv. 287.

### Universell utforming

Å etterstrebe universell utforming for enkelt ev byggene/fritidsboligene er en god løsning for å kunne tilby flere brukergrupper gode fritidsboliger. Det at område ligger tett på Haglebuvannet med tilrettelagt rullestoltrase, er et ekstra pluss. Foruten krav om felles lekeplass, har ikke planforslaget angitt krav til øvrige fellesområder eller private uteoppholdsarealer. Det er krav til universell utforming til alle inngangspartier og felles lekeplass.

### Leke- og oppholdsarealer

Rådmannen synes det er bra at det er avsatt areal til lek innenfor planområdet. Dette kan bli en fin samlingsplass, ikke bare for barn, men for alle beboerne innenfor området.

På den flate delen lengst vest er det avsatt felles lekeplass. Fra lekeplassen gå det turveg vestover ut av planområdet til eksisterende turtraseer. Lekeplassen er plassert i et bilfritt uterom. Det legges opp til gode felles uteoppholdsareal mellom 6-mannsboligene på område BFK2, BFK3 og BFK4.

Opparbeidelser skal vises på illustrasjonsplanen. Det er ikke satt konkrete krav til slike uteoppholdsarealer i bestemmelsene foruten at de skal være i henhold til enhver tids gjeldende kommuneplan. Gjeldende kommuneplan har ikke slike krav til fritidsbebyggelse.

Vi er usikre på om man klarer å få til gode fellesarealer mellom alle de enkelte byggene slik det er vist i illustrasjonsplanen, siden terrenget er bratt. Dette burde i så fall vært sikret med egne bestemmelser til arealformålet. Likevel mener vi en sentralt beliggende, romslig lekeplass som her vist, kan være en god, felles møteplass for store og små. Her er krav om opparbeidelse for variert lek og aktivitet, med utforming som passer ulike brukere og alderstrinn, og krav til lekeapparater og bord/benker.

### Trafikksikkerhet

Planområdet utgjør en del av sentrumsområde i gjeldende kommuneplan. Statens vegvesen har i planvarselet signalisert at de ønsket en samlet plan for dette sentrumsområdet for å sikre gode, helhetlige infrastrukturløsninger, men området er allerede delvis utbygd slik at dette er vanskelig å få til nå. Området ligger lokalisert rett nord for Fenta camping og en god kopling mellom planområdet og campingen er fordelaktig mht myke trafikanter. Det er ikke avsatt gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, men i stedet regulert internveier som kan nyttes av gående og syklende. Lokaliseringen av disse vegene, samt nye turdrag (GT3) gjør det mulig å kople planområde til eksisterende traktorveg som fører frem til campingen. En trafikksikker adkomst er således løst utenfor planområdet uten store arealbeslag.

Under ROS-analyse står det at trafikksikkerhet bør utredes. Dersom dette er viktig bør slike utredninger følge av planforslaget. Rådmannen vil ikke stille krav til en slik analyse.

### Kulturminner/kullgroper

Det er innenfor planområdet registrert to kullgroper som er avmerket med bestemmelsesområde på plankartet. Disse skal ved utlegging til offentlig ettersyn og høring av planforslaget, søkes dispensasjon for.

Vann, avløp og overvannsbehandling

Det har vært dialog med HAGAS gjennom planprosessen. HAGAS opplyser at det pr i dag ikke er problem med kapasitet på renseanlegg og vannverk, men det jobbes med flere utbyggingsplaner i området som ønsker tilkøpling. Det kan by på kapasitetsmessige utfordringer i fremtiden. HAGAS opplyser at det etter plangodkjenning, kan bli aktuelt å stille felles krav til utbygger i samme området. Dersom det går uforholdsmessig lang til å få planen vedtatt og /eller igangsatt prosjektering, kan det i ytterste konsekvens bety at man må etablere nye fellesløsninger for vann- og avløp pga kapasitetsproblemer ved HAGAS.

Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn krav til at det skal tilrettelegges for vannbåren varme jfr. kommuneplanens bestemmelser.

Det jobbes med å få i gang frivillige utbyggingsavtaler for områdene i fjellet. Tanken er at de skal bidra til at infrastrukturen utbedres, spesielt skiløyper. Det er naturlig at dette planområdet inngår en slik avtale.