



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/1571

Gnr 143 bnr 549 Reguleringsplan for Sjumø

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 143/549
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
31/20	Hovedutvalget for næring og drift	14.05.2020

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 Sjumø hytteområde, Gamleseterfeltet på gnr 143 bnr 549 med planID 2017001 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 rekkefølgekrav om at skiløypa skal legges om nord for tomt 5 før det gis byggetillatelse på veg til tomt 1,2,3 og 4.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 14.05.2020 sak 31/20

Behandling:

Felles forslag:

Det legges inn et tillegg i strekpunkt 2: samt at løypekryssing ved Haugheimseter utbedres slik at løypemaskin kommer lettere fram.

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 Sjumø hytteområde, Gamleseterfeltet på gnr 143 bnr 549 med planID 2017001 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 rekkefølgekrav om at skiløypa skal legges om nord for tomt 5 før det gis byggetillatelse på veg til tomt 1,2,3 og 4. Samt at løypekryssing ved Haugheimseter utbedres slik at løypemaskin kommer lettere fram.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 20.02.20
- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 25.02.20
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse revidert 20.02.20
- Vedlegg 5 – Vei SKV6 plan profil
- Vedlegg 6 – Vei SKV6 lengdeprofil
- Vedlegg 7 – Vei SKV6 tverrprofil
- Vedlegg 8 – Rapport fra kulturminneregistrering
- Vedlegg 9 – E-post angående skiløyper og VA
- Vedlegg 10 –VA-kart eksisterende
- Vedlegg 11 – VA-kart nytt
- Vedlegg 12 – Samlet saksframstilling fra møte i hovedutvalg 12.03.20

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Sjumø hytteområde, Gamleseterfeltet 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:

Grunneiere i området er Jostein Guttormsen og Anders R. Widding. Numedal Hus As har fått utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Sjumø hytteområde, Gamleseterfeltet for å legge til rette for nye fritidstomter på eiendom gnr. 143 bnr. 549 i Sigdal kommune.

Planområdet ligger vest for Gamlesetervatnet nord i Sigdal kommune og er ikke regulert, men omfattes av kommunedelplan for Norefjell vest, der området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Planforslaget er utarbeidet av siv.ark. Øystein Landsgård. 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:

Det var oppstartsmøte med kommunen i 2017, da for et større området. Varsel om oppstart ble kunngjort i Bygdeposten 7. juli 2018. Prosessen førte til at området ble mindre, og det ble varslet igangsetting av planarbeid med brev datert 15. oktober 2019 til berørte eiendommer og offentlige etater for det området som planen nå omfatter. Det har gjennom planprosessen vært dialog med Gamleseter Vel og Sjumø Hytteforening.

Dagens situasjon:

Innenfor varslet planområdet ligger det i dag 17 etablerte tomter for fritidsbebyggelse, 16 av disse er festetomter, mens den ene er selveiertomt med gnr.143 bnr, 553.

Planområdet ligger tett inntil Gamlesetervatnet som er lokalisert øst for planområdet. Rundt Gamlesetervatnet ligger det flere hytter. Det er få bilveger i planområdet, men et nett av stier og traktorveier. Det går skiløype gjennom planområdet som kjøres vintertid. Planområdet er myrlendt med flere små tjern. Adkomst til området er via Tempelseterveien fra Eggedal sentrum og videre Gamleseterveien som tar av litt etter bommen på Tempelseterveien.

Planforslaget

Byggeområder:

Innenfor planområdet er det regulert 16 eksisterende festetomter, 1 eksisterende selveiertomt og 18 nye fritidseiendommer. Totalt utgjør dette 35 tomter.

Utnyttelse og byggehøyder:

Innenfor tomt regulert til fritidsbebyggelse tillates oppført en enhet (hovedhytte) på inntil 150 m² BYA samt en bygning som uthus/anneks/garasje på inntil 20 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 206 m² BYA inkl. 36 m² til utendørs parkering. Maksimal mønehøyde er satt til 5,8 meter for fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For uthus/anneks/garasje er maksimal mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Veier og adkomst samt parkering:

Det er opparbeidet noen veier i planområdet. Med utgangspunkt i disse forutsettes opparbeidet veier til alle eksisterende og planlagte fritidsboliger.

Det er lagt til rette for to felles parkeringsplasser nord i planområdet, langs Gamlesetervegen. SP2 fungere som parkering i dag.

Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er planområdet en del av landskapsregionen «Fjellskogen i Sør-Norge» hvor vegetasjonen i hovedsak er gran, med innslag av litt andre treslag. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng, mose og lav. Myrområdene innenfor planområdet holdes fri for bebyggelse. Planområdet er en del av et storskala landskap, beliggende på vestsiden av Gamlesetervannet i et nord-sydlig landskapsrom. Terrenget er en lett kupert åsrygg med bra solforhold og bra utsikt. Området består av en god del bunnmorene med innslag av myrer.

Naturverdier

Det er gjort en undersøkelse i tilgjengelige databaser (artsdatabanker.no, miljøstatus.no og nibio.no), og det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste.

Friluftinteressier

Innenfor planområdet går det skiløyper og stier i dag. Det er tilknytning til løyper og stier utenfor planområdet, både langs Gamlesetervannet og opp mot fjellet.

Vann og avløp

All bebyggelse planlegges tilknyttet Tempelseter Vann- og Avløpsanlegg.

Felles vannforsyning skjer også via Tempelseter Vann- og Avløpsanlegg, jf. drikkevannsforskriften § 17 m.m. (Se kommentar angående dette senere i saken).

Kulturminner

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i 2018, rapport vedlegges.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGETLandskap og fjernvirkning

Ny fritidsbebyggelse vil ikke ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser. Fritidsbebyggelsens plassering er vurdert gjennom befaringer, og det er funnet tomter som muliggjør en landskapstilpasset bebyggelse med minst mulig terrenginngrep. Det er lagt opp til en forsiktig fortetting i et område med store friluftsområder mellom grendene med fritidsbebyggelse. Planlegger mener at det derfor ikke vil være en negativ eksponering av fritidsboligene, og svært begrenset endring av silhuetteeffekt i forhold til dagens situasjon.

Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det kreves en redegjørelse for naturmangfoldet gjennom naturmangfoldloven kapittel II, §§ 8 – 12, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser. Under planleggingen er det likevel tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er til dels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig. Sett i et landskaps økologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Planlegger mener at dette er en tilstrekkelig undersøkelse for at den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6 er overholdt, samt at området har fått en vurdering etter den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for i NML § 10.

Virkninger for overvann

Overvann planlegges ført til terreng, ikke i lukket rørsystem – det gjør det lettere å unngå underdimensjonering. Grøfter og stikkrenner må dimensjoneres slik at de tar unna alt overvann – det forutsettes dimensjonering for en økning på 40%, «klimapåslag».

Virkninger for friluftinteressene i området

Stier og løyper i planområdet bevares med litt omlegging. Disse sammen med grøntdrag gjennom området sørger for at fritidsbeboerne kommer seg ut av området, både mot Gamlesetervannet og mot fjellet i øst.

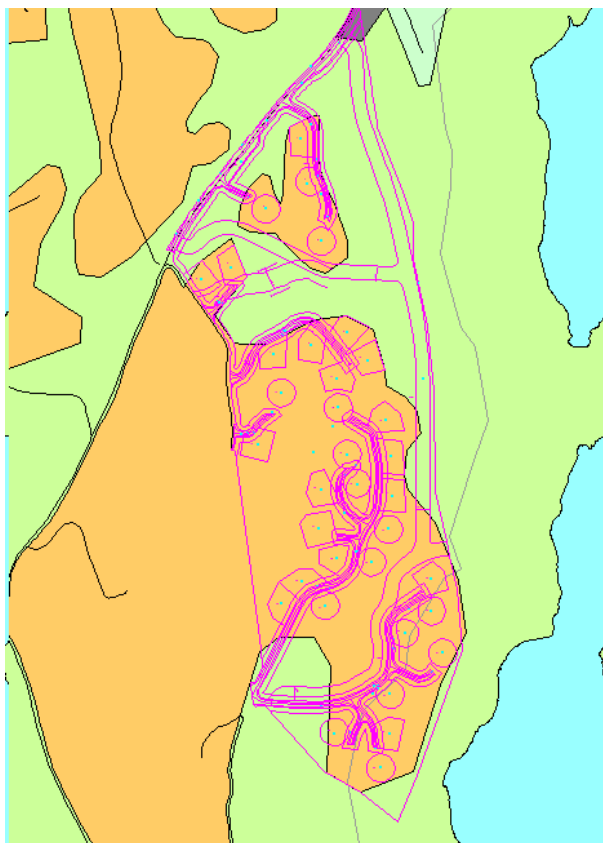
Virkninger for adkomstveier i området

For adkomst til både eksisterende- og ny bebyggelse forutsettes å bruke eksisterende veinett. Alle fritidsboliger, både eksisterende og planlagte skal få biladkomst til tomte. For å redusere faren for mer trafikkstøy i området, deles veisystemene i flere små veier slik at stor gjennomgangstrafikk unngås i alle små grender for fritidsbebyggelse. Skiløype gjennom planområdet må, i planområdets søndre del, krysse adkomstveien til 6 eksisterende og to planlagte fritidsboliger. Dette er ikke noen ønsket situasjon, men siden terrenget i krysningpunktet er tilnærmet flatt, mener vi at en plankryssing med veien kan aksepteres siden det er sterkt ønske om vei til de 6 fritidsboligene. Skiløypa er lagt inn til veien slik at den ikke krysser det våte området med de to pyttene.

Vurdering

Overordnet plan

Hele området hvor eksisterende fritidsboliger og nye foreslåtte tomter ligger er byggeområde (oransje) i kommunedelplanen for Norefjell Vest. Det er deler av nye foreslåtte veger som ikke ligger som byggeområder, men det er ikke snakk om store arealet. Store deler av skiløypa ligger derimot på område avsatt til LNFR, men det bør ikke være noe problem da skiløyper samsvarer godt med friluftsliv. I kartet under til venstre er ny foreslått plan lagt oppå kommunedelplanen. Kartet til høyre er ny foreslått plan.



Venstre: Planen er her lagt oppå kommunedelplanen. Det oransje er byggeområde i kommunedelplanen, det grønne er LNFR og det rosa er forslag til ny reguleringsplan.
Høyre: Forslag til ny reguleringsplan i pdf.

Nummerering av tomter:

Innenfor planområdet er det regulert 16 eksisterende festetomter, 1 eksisterende selveiertomt og 18 nye fritidseiendommer. Totalt utgjør dette 35 tomter som har fått sitt eget nummer fra 1-35. Dette gjør det lett å orientere seg i plankartet. I tidlig planfase var nummereringen annerledes. Det oppdager man når man leser innspill til planen og merknader som er gjort rundt dette. Da er det fint at det i planbeskrivelsen er illustrert med gamle tomtenumre når det henvises til dette.

Avstand mellom tomter

Vi leser av planbeskrivelsen at det foreligger en festeavtale som angir at nye tomter skal ha en avstand på minimum 50 meter fra eksisterende hytter. I planforslaget er flere tomter plassert nærmere enn dette uten at det er gitt en særskilt vurdering hvorfor dette er gjort. I brev til kommunen datert 20.02.2020 opplyser plankonsulentene at avstandsforhold er en privatrettslig avtale som forutsettes løst mellom de hytteeiere dette gjelder og grunneierne.

Kommunen legger seg ikke bort i privatrettslige avtaler, men vi vil likevel påpeke at slike forhold som ikke er avklart før planvedtak, kan bety at flere fritidstomter ikke vil realiseres før man kommer til enighet rundt dette.

Adkomster og navnsetting av veier

Planforslaget regulerer 7 nye adkomstveier med tilhørende stikkveier. Disse er navngitt SV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7.

Landskap og fjernvirkning

Det er ikke utarbeidet illustrasjoner som viser hvordan den nye bebyggelsen vil innordne seg i landskapet, men slik vi leser kartet vil ingen nye tomter bli liggende på koller eller fremstikkende høydedrag i planområdet. Kollene er allerede bebygde med fritidsbebyggelse og således eksponert fra før. At nye tomter blir liggende lavere i terrenget enn eksisterende er fordelaktig med hensyn til naboforhold og utsyn. Tomt nr. 8 er relativt smal og ligger på en liten rygg. En liten fritidsbolig er egnet for denne type tomt, men store bygninger vil kreve store endringer i terrenget.

Skiløype og adkomstveier

Det er regulert inn nord/sørgående skiløype i område som i stor grad sammenfaller med de løyper som i dag kjøres i området. At denne sikres i planen er bra. Skiløypa som går sørøst langs Gamleseterveien er tatt bort fordi den vil komme i konflikt med innregulerte adkomstveg til de nordligste tomtene i planområdet. Det er lagt inn en forbindelse nord for tomt 5 for å erstatte løypa langs veien. Imidlertid finnes det planer om å legge om løyper i området. I tilstøtende plan øst for planområde er det regulert inn en ny skiløype som kan forbindes med regulerte løyper i dette planforslaget. Kommunedirektøren vil derfor akseptere at den nordre løypa fjernes til fordel for nye adkomstveier.



Dagens løpesystem vises med blått og lilla. Kilde: Skisporet.no. Løype der rød stippet markering vises er tenkt å erstatte løype som ligger langs Gamleseterveien for å unngå kryssing av vei.

Kommunedirektøren er skeptisk til nye krysninger av skiløypa som det her legges opp til i den søndre delen av planområdet. Kommunen ønsker generelt at nye planer skal løse slike utfordringer fremfor å skape nye.

I dagens situasjon parkerer hytteeiere ved enden av Søre Mosetervei og går via sti/traktorvei frem til tomtene sine. Dette gjelder 6 tomter hvor den ytterste har om lag 230 meter fra parkeringsplassen frem til hytta. De andre ligger nærmere enn dette. I planforslaget er det regulert inn 2 nye fritidstomter i dette området, nr. 28 og 33, som begge har adkomst fra SKV7. Kommunens erfaring er at hytter med adkomstvei helt fram til hytta blir mer brukt enn de hvor en må gå et stykke. Det er derfor et godt argument å regulere inn mulighet for vei fram til de 6 eksisterende hyttene.

Krysningspunktet mellom kjørevei SKV7 og skiløype ligger slik til i terrenget at planfri kryssning er vanskelig å løse på en god måte. Det vil kreve uforholdsmessig store terrenginngrep og dårlige løsninger for brukerne av løypa dersom dette stilles som rekkefølgekrav til planen.

Kommunedirektøren har derfor vurdert muligheten for å regulere SKV7 som en sommervei for å unngå konflikt med skiløypa, men kommunen har erfart at det er vanskelig å overholde en praksis der veiene bare blir benyttet sommerstid. Ofte vil disse bli brøytet og holdt i hevd også vinterstid, uten at kommunen klarer å følge opp med nødvendige sanksjoner.

På bakgrunn av disse vurderingen vil ikke Kommunedirektøren sette krav til opparbeidelse av planfri kryssning. Det vil bli opp til politikerne å avgjøre hvorvidt gode adkomstforhold til nye fritidstomter (og eksisterende) skal veie tyngre enn hensyn til eksisterende skiløyper.

Friluftsjnteresser og bredde på skiløype

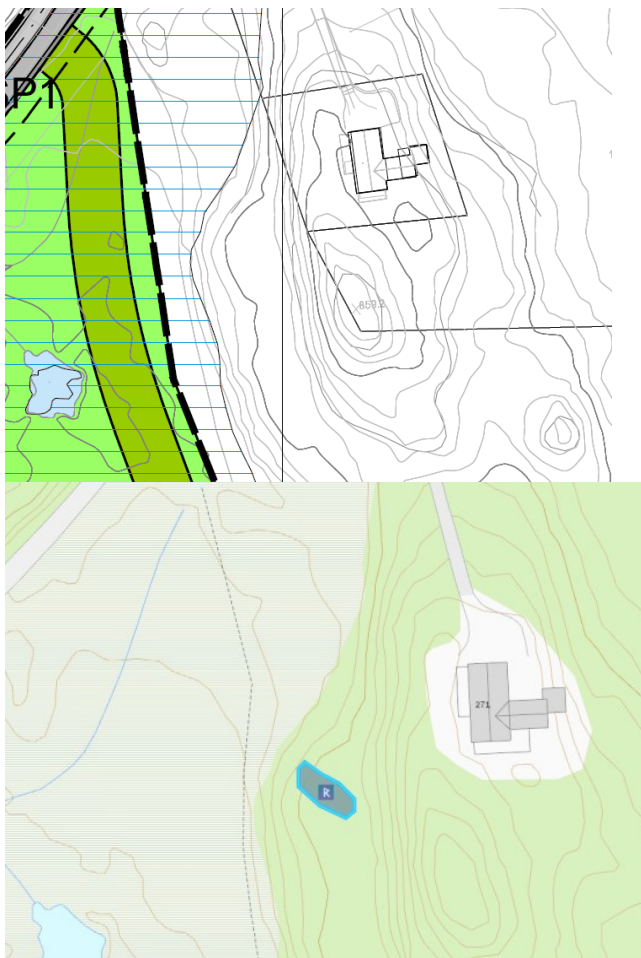
Foruten skiløype er det få friluftsjnteresser innad i planområdet, selv om det av kartet fremgår mange lokale stier. Disse ser i hovedsak ut til å binde eksisterende hyttetomter til dagens parkeringsplasser. Når alle regulerte hyttetomter får adkomstvei vil betydningen av disse bli redusert. Ved realisering av planforslaget vil det fortsatt være god anledning til å komme seg ut av planområdet og frem til omkringliggende friluftsområder, slik som Gamlesetervannet i øst. Skiløype er regulert med en bredde på 15 meter.

Kulturminner

Området er undersøkt av Buskerud Fylkeskommune i 2018. Det ble funnet et automatisk fredet kulturminne- et jernvinneanlegg utenfor den varslede plangrensen.

I sin oversendelse av rapporten har Fylkeskommunen uttalt at selve anlegget ser ut til å ligge like utenfor planområdet, men det er trolig at sikringssonen ligger innenfor. Kulturminnevernets krav er at kulturminner ikke skal bli liggende inneklemt i et utbyggingsområde slik at de kan bli skadet. Om de skal bevares, er det viktig at de gis et langsiktig og godt vern i tilstrekkelige hensynssoner.

Forhold til dette jernvinneanlegget er ikke omtalt i planmaterialet, men slik vi leser kartet, ligger dette i tilstrekkelig avstand fra planområdet. Dvs i en avstand større enn 5 m fra anlegget. Området som grenser inntil er regulert til friluftsjnteress og skiløype.



Utsnitt fra plankart og utsnitt fra Askeladden som viser jernvinneanlegget.

Teknisk infrastruktur

Av planbeskrivelsen fremkommer det at for nye fritidsboliger skal det tilrettelegges for høy standard med strøm, vann og avløp og at alle fritidsboliger vil bli tilkoblet Tempelseter Vann- og Avløpsselskap AS.

Det fremkommer ikke av planmaterialet hvorvidt det er kapasitet ved TVA til å levere tilstrekkelig drikkevann til planområdet eller motta avløpsvann fra planområdet. Etter at planen var oppe til behandling i hovedutvalg for næring og drift 12.03.20 med vedtak om å utsette saken med befaringsamt ønske om mer informasjon om blant annet VA, har kommunen mottatt e-post fra planlegger om saken. Det er sendt inn en skisse over hvordan vann og avløpsledninger er gravd ned i området fra før og en plan for hvordan det er tenkt for de som ikke allerede er koblet på. Plankonsulenten har fått bekreftelse fra TVA at kapasitet ved anlegget er tilfredsstillende, meddelt kommunen i brev datert 20.02.2020. Det bygges i disse dager et renseanlegg i Krødsherad kommune hvor det er gjort avtale om at avløp fra områder i Sigdal skal kobles på. Det er først og fremst Djupsjøen-området dette gjelder, men det er også tenkt at «grensa» mellom TVA og DVA (Djupsjøen vann og avløp) kan endres dersom det er behov for det. Anlegget i Krødsherad skal ha stor kapasitet til å behandle mye avløpsvann fra Sigdal.

Kommunedirektøren anbefaler at en VA-plan utarbeides før planforslaget vedtas. Dette gjelder ikke dette planforslaget eksplisitt, men aller reguleringsplaner generelt som legger til rette for utbyggingsformål. Som minimum bør det settes rekkefølgekrav om godkjent vann- og avløpsplan før det det gis **rammetillatelse** for vann og avløp. Det er det gjort her.

Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Planforslaget er noe ufullstendig utredet med tanke på Naturmangfoldloven samt at det henvises til andre paragrafer enn hva som er påkrevd. Administrasjonen har derfor tilført informasjon til utredningen på bakgrunn av innsendt planforslag og ved å studere tilgjengelige kilder som omhandler naturmangfold;

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort søk i naturbase, artsdatabanken og Kilden til arealinformasjon uten funn av utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal forvaltingsinteresse i eller nær planområdet.

Ifølge Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er planområdet en del av landskapsregionen «Fjellskogen i Sør-Norge» hvor vegetasjonen i hovedsak er gran, med innslag av litt andre treslag. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng, mose og lav. Området består av en god del bunnmorene med innslag av myrer og små tjern.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Tiltaket berører ingen registrerte naturverdier, og tiltaket er vurdert å ha liten negativ konsekvens for naturmangfold selv om noe fjellskog forsvinner. Myrområdet reguleres i hovedtrekk som naturområder (friluftsmål) og skiløypetrase og vil i liten grad bli påvirket av tiltakene.

Oppsummering

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget, og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur etter føre-var –prinsippet, legger Klima- og Miljødepartementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldslovens §§9-12. De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 anses å være fulgt opp.

Kommunedirektøren vurderer at planen gir liten negativ konsekvens i forhold til samlede naturverdier i området.

ROS-analyse.

ROS-analysen som er en del av planbeskrivelsen er tynn, og det er vanskelig å se hva som faktisk er vurdert. Vi går ut i fra at alle forhold som er ramset opp i figur 9 er gjennomgått. Det er avdekket 3 uønskede hendelser som omfatter radon, brann og overvann.

1. Sikkerhet i forbindelse med radon ivaretas gjennom TEK17 og er ikke er reelt problem slik administrasjon ser det. Det sammenfaller med ROS-analysens vurderinger.
2. Skog og lyngbrann fremstår som alvorlig trussel mot liv og helse i ROS-analysen. Det er ikke stilt krav til brannvann, men det opplyses at brannvann vil kunne være tilgjengelig i deler av planområdet. Veger er planlagt med akseptable vertikal- og horisontalkurvatur som ikke medfører barrierer for nødetater sies det. Sigdal kommune har ikke krav til brannvannsforsyning for ny fritidsbebyggelse pr dags dato, men nytter tankbil. Dette er en akseptabel løsning for kommunen enn så lenge.
3. Forhold i forbindelse med teknisk infrastruktur (vann- og avløp) og spesielt muligheten for forurensing av f. eks drikkevann (lekkasjer fra avløpssystemer etc.) er vurdert under denne hendelsen. Fellesanlegg anses som den desidert sikreste løsningen i ROS-analysen for å hindre forurensing. Derfor skal VA-systemer tilkoples fellesanlegg i Tempelseter vann- og avløp, planlegges helhetlig, og med godkjennelse av Sigdal kommune opplyses det i reguleringsplanen.

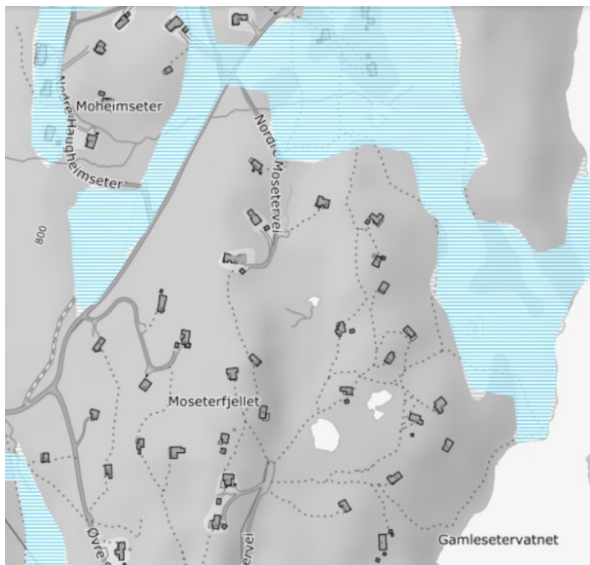
Administrasjonen har sjekket tilgjengelig databaser slik som NVE atlas og miljøstatus.no.

- Det er ikke registret fare- eller aktsomhetsområder for ras og skred eller kvikkleire, og område ligger heller ikke under marin grense.

- Gamlesetervatnet og to tjern innenfor planområdet er registret med aktsomhet. Ny bebyggelse vil imidlertid ligge i god avstand fra slike aktsomhetsområder og flom anses ikke som en reel trussel.
- Det er angitt en bekk i området. Bekken har ikke årssikker vannføring blir det opplyst om. Det er likevel satt 10 meters byggegrense til denne. Sikkerhet mht til flom synes å være ivaretatt.
- Miljøstatus.no har ingen registreringer om forurenset grunn.

Plankartet

Myrer er påtegnet plankartet etter innspill fra administrasjonen. Myrer som er fremstilt på plankartet sammenfaller med grunnlag hentet fra blant annet kilden.no. I realiteten er flere områder å regne som myr, dette kommer frem av flyfoto. Myrer er hensyntatt i planforslaget selv om ikke alle er påtegnet.



Myrer fra henholdsvis kilden.no og flyfoto.

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 og skiløyper. 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

Det er foreslått å legge inn rekkefølgekrav om at skiløypetrase nord for tomt 5 må kunne kjøres før vei til tomt 1,2,3 og 4 bygges.

Administrasjonen har vurdert om det bør stille rekkefølgekrav om opparbeidelse av skiløyper innenfor planområdet, men har valgt å ikke foreslå det siden de stort sett går på myrlendte områder, og det ikke er noe ønske om å drenere ut myrene. Dersom dette skal legges inn som et rekkefølgekrav bør en i tilfelle ha med en tekst om at der skiløypa går over myr, skal den opprinnelig myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres.

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 før endelig vedtak av planen.

E-posten fra planlegger i saken etter at planen var til behandling forrige gang, omhandler også skiløyper. Han skriver at «For noen år siden gikk skiløypa ned i Nordre Mosetervei før kryssing av Gamleseterveien. Dette var en dårlig løsning og etter befaring med Turlag, ble skiløypa endret. Kryssing av Gamleseterveien slik den fremstår i dag, er således en løsning som den gang ble ansett som den beste. Innsendt planforslag endrer ikke selve krysningspunktet over Gamleseterveien. Krysningspunktet er godt merket. Foreslått endring av skiløypa i forkant av kryssingen, vil kunne redusere hastigheten før krysningspunktet. Trafikkmengden på Gamleseterveien blir i svært liten grad påvirket av planen.»

Og han skriver videre «Skiløype syd i planområdet.

Ny vei parallelt med skiløypa er eneste alternativet til å få adkomstvei til eksisterende hytter og de to foreslåtte nye tomtene øst for skiløypa. Brøytemannskap vil bli oppfordret til å hensynta skiløypa som er en intern løype. Alternativet er å fjerne veien med dertilhørende to nye foreslåtte tomter».

Administrasjonen har vurdert det slik at det er ønske om at eksisterende hytter får adkomstvei, og foreslår derfor ikke å fjerne veien og de to nye tomtene.