



SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Arkivsaknr.: 19/1510-30
Løpenr.: 7373/20
Arkivnr.: GNR 143/12
Saksbeh.: Shekib Lotfi
Dato: 23.06.2020

D-ND 20/216

**FORSLAG TIL ENDRING AV DETALJPLAN FOR TEMPELNATTEN HYTTEOMRÅDE
MED GNR 143 BNR 12 OG PLANID 2019002 - BEHANDLING FØR HØRING OG
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Avgjørelse etter delegert myndighet:

Administrasjonen sender planen til høring og legger den ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-11.

SAKSUTREDNING

Forslag til revidering av detaljregulering for Tempelnatten hytteområde legger til rette for fortetting av 17 nye tomter slik det er vist i plankartet datert 14. april 2020. Planområdet har vært gjenstand for en rekke planprosesser internt i kommunen og i dialog med Fylkesmannen i Buskerud (nå Fylkesmannen i Oslo og Viken). I 2004 egengodkjente Sigdal kommune detaljplan for området, men vedtaket var ikke juridisk bindende da Fylkesmannen hadde innsigelse til utbyggingen på grunn av områdets sårbare karakter. Så ble flere tomter tatt ut, innsigelse trukket og planen ble endelig vedtatt i 2008. Det har i ettertid vært varslet oppstart av nytt planarbeid to ganger, begge med formål om fortetting av planområdet. Det første varselet ble gjort i 2011 og det siste i 2018.

Foreliggende planforslag omfatter opprinnelig tomter som lå utenfor avgrensningen i kommuneplanen og samtidig la planen til rette for fritidstomter på sårbare og eksponerte områder ved flere småvann, myrer, samt på områder nyttet i friluftssammenheng. I brev av 14. januar 2020 varslet kommunen forslagsstiller om mulig avvisning av planforslaget. Planforslaget ble deretter omarbeidet og sendt kommunen på nytt til behandling.

Planforslag

I det omarbeidede planforslaget er eksisterende fritidsbebyggelse og nye tomter markert slik at de foreslåtte endringer fremgår på en grei måte av plankartet. I dag finnes det 92 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. En eksisterende tomt er fjernet. I henhold til planforslaget er eksisterende festetomter, og nye tomter vist på ca. 700m². Det tillates bare en enhet pr. tomt og tomter til fritidsbebyggelse kan ikke deles.

Nye tomter tilknyttet eksisterende infrastruktur i planområdet.

I tillegg er det planlagt en sykkelsti/skiløype rundt hele Istjern. Det er også regulert to kombinerte skiløyper og sommerveger - kjøreveger i kombinasjon med trasé for skiløype, SAA1 og SAA2.

Følgende endringer er gjort etter varsel om mulig avvising:

- Fritidsbolig 143/155 og adkomstvei til denne er tatt ut av planforslaget
- Byggeområdene på eiendommer med gbnr. 143/128 og 143/12/61 er endret slik at det blir i tråd med gjeldende plan. Det er satt tilstrekkelig byggegrense mot vannet slik at det ikke åpnes for utbygging nærmere Istjenn enn hva som er dagens tilfelle ved fritidseiendommen 143/12/61.
- Planlagte nye tomter 108, 122-126 og 115-116 er tatt ut av planforslaget.

Kommunen hadde i tillegg innvending til tomt 117, men denne er videreført i revidert planforslag.

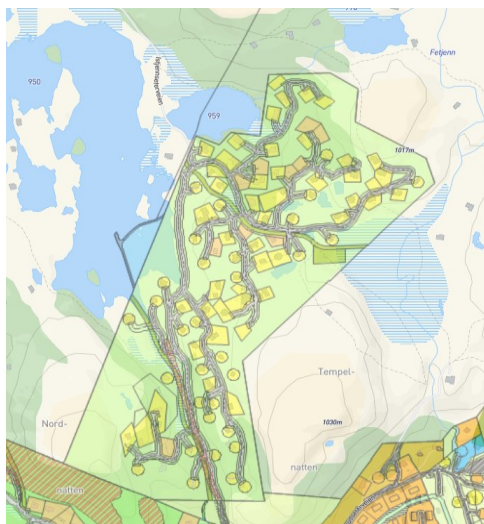
Etter administrasjonen oppfatning ivaretar planforslaget i stor grad viktige samfunnsinteresser som naturområdets kvaliteter, skiløype, infrastruktur, viktige myrområder, samt utforming av ny bebyggelse.

Eiendomsforhold

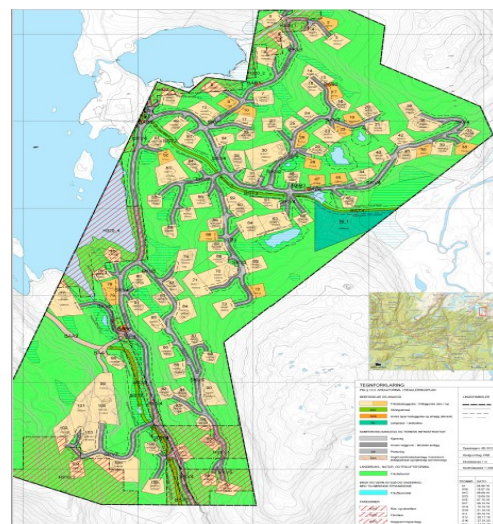
Hjemmelshaver i området er Borgar Kolbjørnsrud.

Forhold til overordnede planer

Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse i kommuneplanen 2003-2020, vedtatt av Sigdal kommunestyre 19. oktober 2006. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Kartutsnittet av gjeldende detaljplan for Tempelnatten.



Varslingskartet viser aktuelle områder for fortetting.

Innkome merknader til planoppstart

Etter varsel om oppstart har det kommet inn 22 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Av merknader fra offentlige etater trekker administrasjonen fram følgende:

Buskerud fylkeskommune (nå Viken fylkeskommune)

Buskerud fylkeskommune viser til det pågående arbeidet med både *Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell* og *Kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum*. Dersom planforslaget går utover rammene i gjeldende overordnet plan, anbefaler de at forslagsstiller avventer arbeidet med reguleringsplanen inntil avklaringer foreligger i disse planene.

Videre viser fylkeskommunen til at området har skrin vegetasjon, og inngrep kan bli svært synlige i landskapet. Området ligger tett på et mye brukt høyfjellsområde, med stier og løyper i planområdet og i nærheten av det. Området ligger også inntil vann/vassdrag. I lys av dette ber de om at det legges særlig vekt på vurdering av de landskapsmessige virkningene av planen i dette arbeidet, og tilpasning av inngrep til landskapet, i henhold til råd og anbefalinger i veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse.

Buskerud fylkeskommune ber også om at stier og løyper og tilgjengelighet for allmenheten ivaretas. De bemerker videre at planområdet har myr. Myr er viktig for biologisk mangfold, kan ha en flomdempende og vannrensende effekt og er viktig i en klimasammenheng. I henhold til den regionale areal- og transportplanen skal myr- og våtmarksområder ivaretas.

Når det gjelder kulturminner, anser fylkeskommunen at det er et lavt potensial for kulturminner i planområdet og har derfor ingen merknader til endring av reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen i Oslo og Viken viser blant annet til at deler av planområdet ligger i et sårbart fjellområde hvor tiltak vil bli godt synlig for omkringliggende områder. I planarbeidet må derfor redegjøres for natur- og landskapsforhold. De forutsetter at videre planleggingen legger veileder *T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse* til grunn for vurderingen og eventuelt plasseringen av nye tomter. Videre må hensynet til landskap ivaretas gjennom grundige vurderinger av høyde på bebyggelse og skjæringer/fyllinger. Det henvises spesielt til kap. 13 i veilederen - om plassering av bebyggelsen og landskapstilpasning som bør ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen ber om at størrelsen og høyder på bebyggelsen blir kritisk vurdert når det gjelder eksponeringsgrad i landskapet. Grunnleggende studier av landskapsprofiler i området bør være basis for valg av bebyggelsens tilpasning til terrenget. Det samme gjelder planlegging av nye vegger.

Fylkesmannen har tidligere uttalt seg til fortetting av samme planområdet og mener det fortsatt ikke bør legges opp til fortetting i de høyereliggende områdene i planen. Dette basert på landskapsinnvirkningen og de sterke allmenne interessene i området.

Deler av planavgrensningen er omfattet av fareområde for skred. Det må i planforslaget vises hvordan naturfarene i området er vurdert og fulgt opp. Fylkesmannen ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen. I tillegg må i planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Fylkesmannen ber om at det sikres et tilstrekkelig grøntbelte/byggeforbudssone langs de tilliggende vassdragene og myrområdene.

Mattilsynet

Området skal knyttes til etablert vannforsyning og avløpsanlegg, TVA. Mattilsynet peker på at vannverket, TVA, må vurdere sin kapasitet og leveringsikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til alle abonnenter innenfor planområdet.

Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varslet om oppstart.

Tempelseter Hyttelag

Tempelseter Hyttelag mener blant annet at Norefjell har en unik og viktig villreinstamme som må beskyttes. Det er etter lagets syn ikke grunnlag for ytterligere omfattende utbygginger eller fortettinger. De er kjent med at det foreligger avstandsbegrensninger inntatt i skjøter hvor det ikke er tillatt med bygging nærmere enn 100 meter fra eksisterende eiendommer i området. Hyttelaget viser til at dette ikke respekteres i planen. Forslaget innebærer svært mange nye hytter og leiligheter. Hyttelaget mener at det ikke er bærekraftig med så mange nye fritidsboliger i et allerede tettbygd område. De varsler derfor allerede nå at de ikke støtter planen.

Naboer og berørte

Når det gjelder merknader fra naboer og berørte, går disse i hovedsak på at naboer og berørte ikke ønsker fortetting og flere nye tomter. De begrunner dette med at antall hytter i området økes med om lag 30 % og at en slik fortetting med hytter vil svekke områdets karakter som naturområde vesentlig.

Merknadene er kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Kommunens vurdering:

Forslagstiller ønsker å fortette deler av eksisterende fritidsbebyggelse, og på den måten utnytte allerede utbygget infrastruktur. Dette er positivt i den grad at inngrepene i naturen ikke blir større enn nødvendig. Forslaget er også endret underveis ved at man har fjernet flere foreslåtte tomter utenfor byggeområdet i gjeldende kommuneplan, slik at planen i stor grad er i tråd med kommuneplanens arealdel. Størrelse, plassering og høyder på nye fritidsboliger er tilpasset eksisterende bebyggelse og landskapet gjennom reguleringsbestemmelsene. Dette innebærer minimale innvirkninger på miljø eller samfunn med den arealbruken og de tiltakene som er foreslått i denne planen. Dette basert på landskapsinnvirkningen og de sterke allmenne interessene i området. Planen legger til rette for en mer arealeffektiv utnyttelse av et utbygd område for fritidsbebyggelse uten at dette foringer friluftslivet eller naturkvalitetene i området. Planbestemmelsene for utforming av bebyggelsen sikrer den ønskede utbygging og videre utvikling av området. Av den grunn skli bebyggelsen bedre inn i landskapet. Det er positivt at planforslaget følger i hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Friluftsliv

Planforslaget bygger ned grønne områder i et populært friluftsområde. Lysløypa/turtraseen ivaretas likevel i ny plan og muliggjør bruk og ferdsel på tvers av området. Nye tomter vil ikke virke negativt på friluftslivet i området.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Bekker, flom og myrområder

Planlagt utbygging vil skje vekk fra faresoner og vil ikke virke inn på områder merket flom, ras og skred. Det er sikret et tilstrekkelig grøntbelte/byggeforbudssone langs de tilliggende vassdragene og myrområdene.

Naturmangfoldsloven

Naturbasen viser at det ikke er gjort nye funn i dette planområdet. Området er næringsfattig og planlagt fortetting vil ikke ha nevneverdigvirkning på naturmangfoldet i området. Det er ikke foreslått tomter på myrområder innen planområdet.

Oppsummering og konklusjon

Planen legger til rette for at hyttebyggingen skjer som fortetting av allerede bebygde område. Administrasjonens vurdering er at fortetting i dette tilfellet vil være miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur blir derfor totalt sett mindre enn for et helt nytt felt med samme antall hytter i et ubebygde område. Ved fortetting ivaretas områdets særpreg og kvalitet slik at stier, løyper, viktige grøntdrag gir klare føringer for den videre detaljeringen. I tillegg er det satt byggegrense mot veg, løyper og stier slik at disse hensynene skal være i tilstrekkelig grad ivaretatt.

Med bakgrunn i foranstående vurdering mener administrasjonen at forslag til revidering av detaljregulering for Tempelnatten hytteområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-11.

Vedlegg:

Plankart med tegnforklaring datert 14.4.2020

Planbeskrivelse, detaljplan for Tempelnatten 15.04.2020

Reguleringsbestemmelser datert 15.04.2020

3D modeller