



MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Arkivsaknr.: 18/4293-27
Løpenr.: 7220/20
Arkivnr.: GNR 167/72
Saksbeh.: Thea Sandsbråten Solum
Dato: 24.06.2020

D-ND 20/212

Gnr 167 bnr 72 med flere Reguleringsplan for Haglebutunet

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Haglebutunet på gnr 167/72 m.fl med planID 2018007 ut på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket forutsetter at;

- 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.

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 23.06.20
Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 22.06.20
Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 23.06.20
Vedlegg 5 – Støyvurderinger
Vedlegg 6 – Trafikkanalyse
Vedlegg 7 – Flomfarevurderinger
Vedlegg 8 – Illustrasjonsplan datert 15.06.20
Vedlegg 9 - Terrengsnitt

Saksutredning

Konklusjon

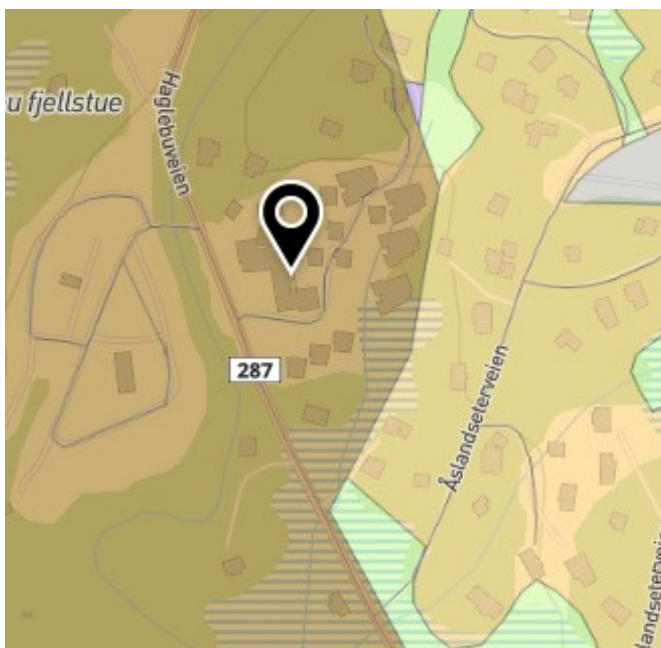
Turistnæring og hyttebygging er et satsingsområde i Sigdal kommune. Det er spesielt fokus på utvikling som gir varige arbeidsplasser. Administrasjonen mener at arealeffektiv utbygging her så sentralt på Haglebu, vil støtte opp under driften av Haglebu Fjellstue og andre serveringssteder i nærheten samt drift av skiheisen. Kommunen ser derfor positivt på at området reguleres med høyere utnyttelse. Forslag til reguleringsplan for Haglebutunet vurderes godt nok utredet til at den kan legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Bakgrunn

Grunneier er Haglebu Fjellstue AS. Tiltakshaver er HegMo AS ved Egil Vilhelmshaugen. Planforslaget er utarbeidet av AD Arkitekter AS ved Terje Tollefsen. Planområdet ligger på Haglebu. Haglebu Fjellstue og området med nye leilighetsbygg bak fjellstua omfattes av planen.

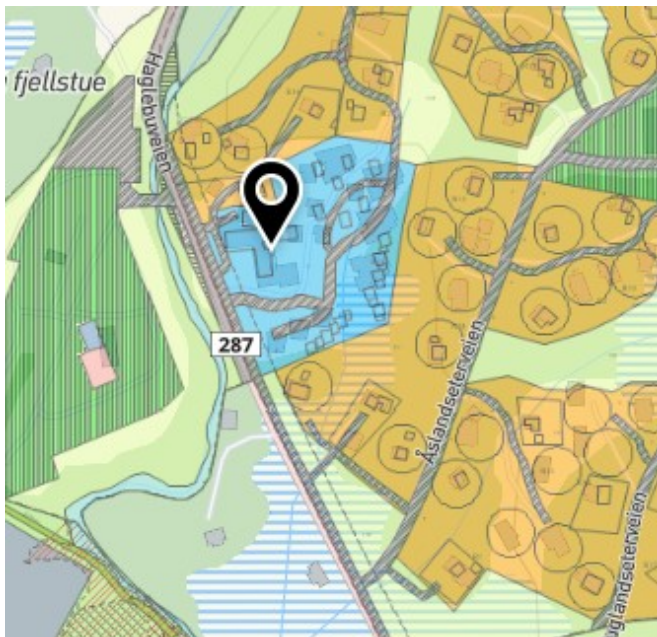
Formålet med planen er å regulere planområdet i tråd med kommuneplanen og tilrettelegge for utnyttelse og utviklingsmuligheter med fortetting av hytter/fritidsleiligheter for salg og utleie, næringsvirksomhet i form av fjellstue og ta vare på og utvikle løypetraseer og stisystem. Det er ønske om å tilrettelegge for ca 30 leiligheter i tillegg til påbygg på Haglebu fjellstue med en 2. etasje med ca 10 utleierom.

Den største delen av området er avsatt til sentrumsformål og resten til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I bestemmelsene til sentrumsformål i kommuneplan står det at en skal etablere møteplasser som innbyr til felles lek og opphold innenfor sentrumsformål. Innenfor fritidsbebyggelse skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 mål og det er kun tillatt med en boenhet pr tomt, evt. en seksjonert fritidsbolig.



Det mørke brune er sentrumsformål og det lyse brune/oransj er fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Det er en gjeldende reguleringsplan for området, Medalen, med planID 2005005.



Den største delen av planområdet for Haglebutunet er regulert med formål turistbedrift/utleiehytter (blått) og noe som fritidsbebyggelse (oransj) i gjeldende reguleringsplan for området (Medalen).

Ny plan vil altså erstatte deler av reguleringsplan Medalen. Området grenser i vest til Fv 287. Mot nord, øst og sør grenser det til regulererte fritidsboliger. Det har de siste to årene blitt bygget 4 bygg med 4 leiligheter i hver innenfor området. Det er tenkt at videre utbygging skal fortsette i samme stil, men ikke alle i samme størrelse.

Området ligger ca 815 moh. En stor del av planområdet er forholdsvis flatt, men området stiger mot nord. Planområdet er nesten 24 dekar stort, samsvarer med kommuneplanens arealdisponeringer, og er ikke i konflikt med statlige og regionale planer og retningslinjer. Planen omfattes derfor ikke av krav om planprogram og konsekvensutredning.

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanen i november 2018 med frist for innspill 07.12.18. Forslagstiller har mottatt 13 innspill til planen. Innspillene er kommentert og besvart i planbeskrivelsen. 6 innspill er fra offentlige instanser og 7 fra private. De private er blant annet opptatt av å bevare skiløypa og ha nok parkeringsplasser til leilighetene.

Vurderinger

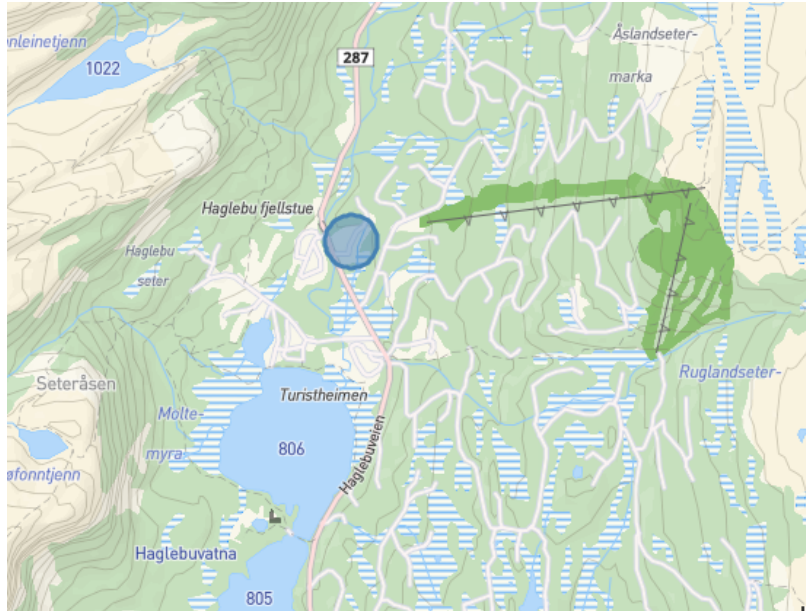
Adkomst og beliggenhet

Planområdet ligger nord for Haglebuvannet, rett ved fv 287 og ca 200 meter fra parkeringsplassen ved Haglebu skiheis. Det er avkjøring til området direkte fra fv 287. Det er laget en trafikkanalyse for området. Veiarealet er utflytende og dårlig definert i dag, og den sikkerhetsmessige standarden er mangelfull. Det er derfor plan om å samle avkjøringer og «stramme opp» området mot fv 287 og lage mer definerte busslommer. Byggegrense mot fv 287 er videreført fra gjeldende reguleringsplan på 15 meter.

Parkering har vært et viktig tema så langt i planprosessen. For administrasjonen har det vært viktig å få inn nok parkeringsplasser til leilighetene og til besøkende på Haglebu fjellstue. De fleste som kommer hit kjører bil da det er begrenset med kollektivtilbud. Slik forslaget ligger nå er det lagt inn 2 parkeringsplasser pr. leilighet, i tillegg til 8 parkeringsplasser for utleiedel på Haglebu fjellstue og 20 parkeringsplasser til selve fjellstua.

Det er utarbeidet en støytredning for planområdet av Brekke & Strand AS. Støysonekartet viser at mindre deler av planområdet langs fv 287 ligger innenfor gul støysone. Planlagt fritidsbebyggelse vil ikke ha overskridelse av anbefalte grenseverdier for boliger verken på fasade eller utendørs oppholdsareal.

Oversiktskart – Haglebutunet ligger i området ved blå sirkel.



Vann, avløp og strøm

Området er tilknyttet Haglebu vann og avløpsselskap (Hagas). Det er etablert ny VA-ledning i forbindelse med bygging av de 4 leilighetsbygga som er bygget de to siste åra. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at «Tilfredsstillende vannforsyning skal være sikret fram til eiendomsgrense» før det gis rammetillatelse. Det er lagt inn to områder med formål energianlegg i plankartet som er tenkt for trafostasjon, etter avtale med Midtkraft.

Folkehelse og nærmiljø

Det er fine turmuligheter i området både vinter og sommer. På vinteren kjøres det skiløyper igjennom planområdet. Denne løypa er del av et stort nett med skiløyper som strekker seg mange mil i flere retninger. En kan gå til Tempelseter og Norefjell i sørøst, Sloko i sørvest og nordover i Hallingdal. Det er alpinbakke i gangavstand fra planområdet. På sommeren er det like gode muligheter til å gå på beina i milevis med stier i de samme områdene som skiløypene går. Det er merka stier til turisthyttene Dalabu i vest og Toveseter i øst. I tillegg er det merkede løyper til topper som Haglebunatten. Det er opparbeidet en natur- og kultursti rundt Haglebuvannet som er tilrettelagt for rullestol og barnevogn. Det er mulighet for bading, fiske og båtliv i Haglebuvannet. Disse mulighetene er i gåavstand, så en trenger ikke ut i bil først. Det er satt av områder innenfor planen til lekeplass. Her er det også tenkt å sette opp benker slik at det kan bli et samlingspunkt for alle aldre. De fleste er mer aktive ute i naturen når de er på hytta enn om de er hjemme. I dette området er det gode muligheter for mange typer friluftsliv. For administrasjonen har det vært viktig å få en korridor til skiløypa uten fritidsboliger slik at en ikke føler at en kommer til et veldig privat område når en går forbi. Det har derfor vært et tema å få «luft rundt» skiløypa underveis i planprosessen. Slik det er foreslått nå vil skiløype og adkomstvei til fritidsboligene i BFR-området gå parallelt. Det er ikke optimalt med tanke på at det fort kan havne grus i skiløypa, men er foretrukket framfor å få fritidsboligene tettere på løypa med uteplass for bygg i området BFR i retning skiløypa. Det er satt byggegrense mot skiløypa i plankartet.

Det er lagt inn krav om planfritt kryss mellom skiløype og adkomstvei til BFR-området. Skiløype er tenkt lagt over bilvei. Dette har blitt diskutert med de som har ansvaret for løypekjøring i Eggedal turlag. Det er en fordel at løypa går over veien og ikke motsatt, slik at en ikke får grus fra brøyting ned i skiløypa.

Naturverdier

Planområdet ligger ved fv 287 ca 815 moh i et delvis flatt område med stigende terreng mot nord og øst. Mot øst stiger terrenget til 1015 moh med Brennatten bak som ligger på 1213 moh. Mot nord stiger terrenget opp gjennom skogbelte og i vest ligger Berghammeren på 1263 moh. Planområdet ligger sør- og vestvendt og har gode solforhold. Det er ikke landbruksinteresser i området, så jordvern er lite aktuelt.

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 påvirket. Planfremmer har vurdert forholdet til naturmangfoldloven i planbeskrivelsen. Det er ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap som viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet. Det er registrert «Statlig sikret friluftsområde» på begge sider av Fv 287 og i kanten av planområdet. Langs elva Flenta på utsiden av planområdet er det registrert naturtyper av nasjonal interesse. Det er ikke tenkt å gjøre tiltak som vil påvirke dette.

Planbeskrivelsen konkluderer med at planen vurderes å ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldloven, og at det ikke vil ha negativ effekt i forhold til naturmangfoldloven.

Grunnen i området består av elve- og bekkeavsetninger. En liten del av området er markert som myr i grunnlagskart. Innenfor området er fra før Haglebu fjellstue med utleiehytter i området rundt. Store deler av området har blitt benyttet som parkeringsplasser for utleiehyttene og fjellstua. Skiløype går også i dag gjennom planområdet. Det er derfor lite urørt natur innenfor planområdet. Området som står avmerket som myr er i beste fall grunnlent myr, men er nok noe uttørket.

Byggehøyder og utnyttelse

Området er foreslått utbygd med fritidsbygg med flere boenheter i hver i form av leiligheter. Det er planlagt noe variasjon i byggene med tanke på høyder og volum ut i fra hvor de ligger. I områder med ganske flatt terreng er det tenkt at en kan bygge samme type bygg som de som allerede er bygget med mønehøyde maksimalt på 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I områdene hvor terrenget er stigende og der det er større fare for å ta utsikt fra naboene, er planen å bygge med 1 etasje og loft og med maksimal mønehøyde på 8,3 meter. Bebyggelse tilknyttet fjellstua kan ha mønehøyde på maksimalt 10,5 meter. Her er tanken å bygge på en etasje med utleierom i den delen som ligger mot sør. Takform skal være saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader for hele området. Utnyttelsesgraden er satt til 70 % i områdene BS og 50 % i BFR. Tanken er å ha samme stil på bygg som det som allerede er bygget innenfor området. Hyttene er tenkt bygget i stav og laft og med torvtak. Hver enkelt bygning er delt og forskjøvet for å gi en bedre arkitektur og estetikk og for å minimere oppfatningen av bygningenes volumer.

I kommuneplanen er maksimal mønehøyde satt til 6,3 meter for areal til fritidsbebyggelse. I sentrumsformål er det ikke satt grense for mønehøyde, men det skal avklares i reguleringsplan. I området BFR er det tenkt en etasje og loft med bygningskropp som er forskjøvet slik at den trappes etter terrenget som vist på side 26 i planbeskrivelsen. Siden området ligger helt ned mot fylkesveien er det ikke stor fare for silhuettvirkning da området ligger omtrent på det laveste av sentral-området

på Haglebu. Det er laget en illustrasjonsplan som viser hva som er tenkt i området. Den er ikke juridisk bindende.

Rekkefølgekrav

Det er satt en del rekkefølgekrav som må være på plass før det kan gis byggetillatelse. Det dreier seg om vannforsyning, dokumentasjon på erosjonssikring og effektbehov/plan for energiforsyning. I tillegg er det rekkefølgekrav som skal innfris før det gis brukstillatelse på fritidsboligene. Det dreier seg om at leikeplass og utoppholdsareal, ski- turløype, gruset gangveg, trafikksikker adkomst, godkjent løsning for overvann og felles parkering skal være opparbeidet/etablert før brukstillatesle eller ferdigattest kan gis.

Kulturminner

Det er utført kulturminneregistreringer i området og frigitt kulturminner tidligere. Det er ikke SEFRAK-bygg i planområdet.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utført en ROS-analyse for området. Den konkluderer med at det ikke er fare for at noen uønskede hendelser havner i «rød sone», dvs at sannsynligheten er stor og konsekvensen er kritisk, farlig eller katastrofal. Det er noen områder som havner i «gul sone». Disse er omtalt i planbeskrivelsen. Det er ikke vurdert å være fare for hendelser som krever tiltak. Langs elva Flenta som ligger rett på utsiden av planområdet i nord og vest, er det ifølge NVE sine sider fare for flom da området ligger innenfor aktsomhetsområde flomfare. Det har derfor blitt gjort en flomvurdering av kompetent foretak (Skred AS). Fareområdet for flom er ifølge denne rapporten mindre enn aktsomhetsområdet viser og gjelder området langs Haglebuveien. Det er lagt inn hensynssone flomfare i plankartet som stemmer overens med Skred AS sine konklusjoner. Konklusjonen er at det ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå. Det er ikke fare for skred eller jord og flomskred ifølge tilgjengelige databaser. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at godkjent løsning for overvann skal være etablert før det gis brukstillatelse/ferdigattest. 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.

Haglebutunet vil bli et område med konsentrert fritidsbebyggelse som vil bygge opp under drift av Haglebu fjellstue og andre serveringssteder på Haglebu. Næringsgrunnlaget for Haglebu skisenter vil også bli bedre. Det vil styrke kommunens satsing på turistnæring og annen næring i forbindelse med utbygging og videre etter at leilighetene er tatt i bruk.

Frivillige utbyggingsavtaler

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.

Planbehandling

Å vedta å legge reguleringsplan ut på offentlig ettersyn og høring behandles normalt i hovedutvalg for næring og drift etter delegasjonsreglementet. På grunn av pandemien med covid 19 ble det i kommunestyret i april bestemt at de ordinære hovedutvalgsmøtene skulle utgå våren 2020. De kurante sakene kan avgjøres av administrasjonen og resten av sakene behandles i stedet av formannskapet. Denne reguleringsplanen legges derfor ut på høring som delegert sak.