



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1036

GNR 153 BNR 15 REGULERINGSPLAN ÅSLANDETER NEDRE

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 153/15
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
79/20	Formannskapet	11.06.2020
51/20	Kommunestyret	25.06.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Åslandseter nedre med planID 2014004, med tilhørende bestemmelser datert 27.05.20, plankart datert 23.12.19 og planbeskrivelse datert 06.01.20.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.06.2020 sak 79/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Åslandseter nedre med planID 2014004, med tilhørende bestemmelser datert 27.05.20, plankart datert 23.12.19 og planbeskrivelse datert 06.01.20.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.06.2020 sak 51/20

Behandling:

Formannskapets forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Åslandseter nedre med planID 2014004, med tilhørende bestemmelser datert 27.05.20, plankart datert 23.12.19 og planbeskrivelse datert 06.01.20.

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Bestemmelser datert 27.05.20

- Reguleringskart datert 23.12.19
- Planbeskrivelse datert 06.01.20
- Samlet saksfremstilling ved utleggelse til offentlig ettersyn 23.01.20
- ROS-analyse datert 23.12.19
- Avkjørsel offentlig vei 23.12.19
- Veg alternativer
- Vei alternativ sør
- Vei alternativ nord
- Frivillig utbyggingsavtale

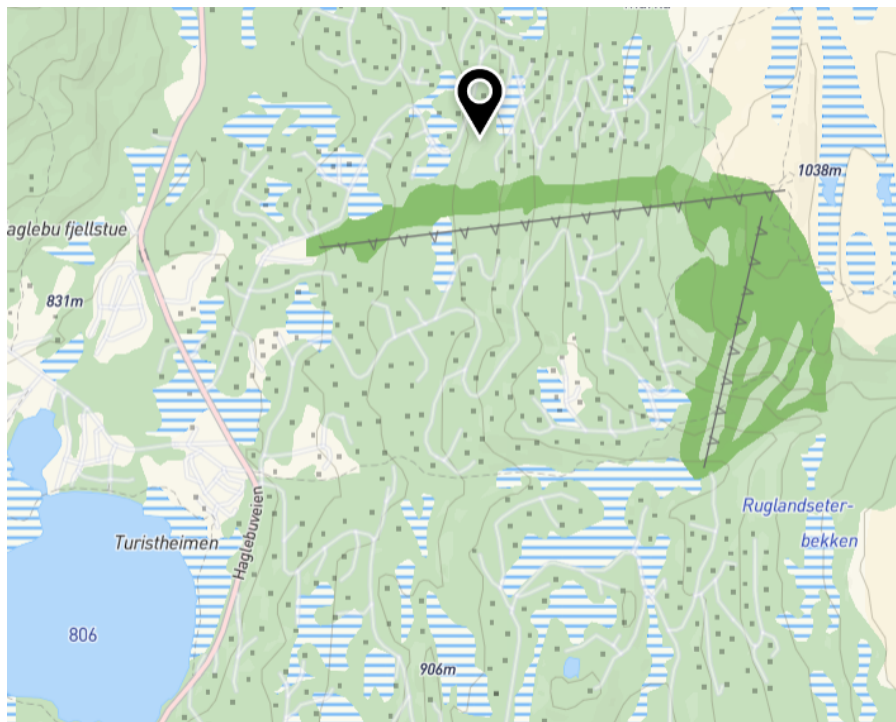
Saksutredning

Konklusjon

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om utbedring av Åslandseterveien. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger. Det er signert frivillig utbyggingsavtale.

Bakgrunn

Tinglyste eiere i området er Åslandseter hyttegrend AS ved Lars Haakon Nerum og Geir John Jellum. Planforslaget er utarbeidet av Hallingkonsult as ved Torger Kolsrud. Planområdet ligger på Haglebu rett nord for alpinbakken, markert i kartet under.



Planområdet er avgrenset av alpinbakke i sør, eksisterende bebyggelse i vest og nord og bilvei og hytter i øst. Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. I gjeldende kommuneplan vedtatt i 2018 er arealene avsatt til fritids- og turistformål, fritidsbebyggelse, LNFR og idrettsanlegg. Eksisterende reguleringsplan Åslandsetra trådte i kraft 24.06.99 og har planID 1999001. Ny plan vil erstatte vestre del av denne. Utklipp av gjeldende reguleringsplan for området;



Gjeldende reguleringsplan for området (arealformål avmerket som blått er turistnæring).

Arbeidet med ny reguleringsplan for Åslandseter nedre startet i 2014. Planen omhandlet da vanlige fritidsboligtomter. Den ble sendt inn til behandling i 2015 og hovedutvalget vedtok at planen ikke skulle legges ut på offentlig ettersyn, men vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanen. I 2017 ble saken tatt opp i formannskapet i forbindelse med kommuneplanarbeidet og følgende ble vedtatt;

«F2. Åslandseter nedre. Område avsatt til fritids- og turistformål.

Endres til formålet fritidsbebyggelse (gult). Bebyggelsen skal tilrettelegges for utleie»

Det forutsettes at det fremmes en ny reguleringsplan som åpner for tettere utbygging med mindre enheter og leiligheter.

Ønsket om vesentlig økt utnyttelse i planområdet og mulige endringer i nabo/eierforhold i området er grunnen til at det ble varslet ny oppstart av planen. Formannskapetets vedtak har vært klart førende for utforming av planforslaget. Det har vært dialog mellom Sigdal kommune, tiltakshaver og planfemmer. Det ble varslet ny oppstart av reguleringsplanen sommeren 2019. Planen kom inn til behandling i kommunen 23.12.19. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring i hovedutvalg for næring og drift 23.01.20. Høringsperioden var 31.01.20 til 18.03.20. Det kom inn totalt 11 merknader, fire fra privatperson, to fra lag og foreninger og fem fra offentlige instanser.

Vurdering

Merknadene er som følger:

Steinar Alvestad

Han skriver at det ikke er tatt hensyn til at det skal være mulig å komme seg fra heisanlegget med slalåmski eller snowboard ned på Åslandseterveien ved gnr 153/83. Den eneste muligheten med denne planen dersom en ikke skal gå oppoverbakke, er ved gnr 167/381. Dette vil være en vesentlig forringelse av friluftskvaliteten som er der i dag. Utbyggingen vil virke som en stor vegg og blokkere for ferdselen fra skianlegget og ned til hyttene i dette området.

Han mener BFK1 og BFK2 blir alt for tett og i forhold til planene for resten av området og at det er tegnet ned uten å tenke på topologien og hvordan hyttene blir liggende i terrenget. Ved BFK1 blir det en parallell vei til Åslandseterveien som skal være adkomst til hyttene og parkering. Han er bekymret for hvordan en skal bli kvitt snøen og at det ikke blir plass til to biler pr. enhet. Ved BFK2 mener han at det vil bli frest snø opp på skiløypetraseen med grus i. Noe som vil gjøre skiløypa ubrukelig. Han sammenligner denne løypa med slik det er langs Haglebuvannet hvor skiløypa er mer eller mindre ubrukelig det meste av sesongen.

Han stiller seg undrende til at kommunen kan være med på en slik utbygging siden området er regulert til et hyttefelt med spredt hyttebebyggelse og en maksimal bebyggelse på 150 kvm pr tomt. I hans tilfelle ga det en utnyttelse på 7-8%, mens i planen her så er det verre enn tettbebygde strøk i Asker og Bærum. Han har forståelse for at det ønskes en fortetning, men mener dette er langt over grensen for hva man har ellers for området og er redd dette vil bli veldig dominerende og godt synlig i terrenget.

Et scenario som heller ikke er utenkelig er at det på vinteren bryter ut brann i en hytte og biler er parkert slik at det hindrer fremkommelighet for brannvesenet, og ikke minst lurar han på hvordan det er med spredningsfaren når hyttene ligger så tett. Utrykningstiden til Haglebu er ikke den raskeste.

Administrasjonens kommentar

Området som nå reguleres er avsatt til utbygging i kommuneplanen, det vil si den overordna planen som bestemmer hva områdene kan benyttes til. Denne reguleringsplanen samsvarer med kommuneplanen. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til utleieenheter i form av maksimalt 22 hytter på inntil 75 kvm bruksareal på hver. Når dagens kommuneplan ble behandlet ble formålet med dette området endret til fritidsbebyggelse som skal tilrettelegges for utleie, og det ble i vedtaket lagt inn en forutsetning om at området skulle fremmes med tettere utbygging med mindre enheter. Grunnen til dette er at området ligger sentralt på Haglebu med kort avstand til heisen, skiløyper og til spisestedene. Det er altså tenkt at området skal ha høy utnyttelse. Vi mener at det allikevel bør være mulig å komme seg fra skiheisen og bort til Åslandseterveien uten for store problemer. I området Fr1 lengst sørvest i planen, er det et grøntareal som ikke skal bebygges og dette er tilnærmet flatt og det bør være mulig å komme seg fram der også med slalåmski, eventuelt i korridoren mellom tomt H2 og H3.

Reguleringsplaner har ulike bestemmelser, og områder innenfor en reguleringsplan kan også ha ulike bestemmelser. Der Alvestad har hytte er det bestemmelser som tillater 130 kvm fritidsbolig i grunnflate og tilleggsbygg på 30 kvm, mens det i gjeldende plan maksimalt kan bygges 22 hytter på 75 kvm innenfor et gitt område der det nå foreslås høy utnyttelse. Det blir høy utnyttelse i deler av dette planområdet, men det er altså ønskelig. Det er arealeffektivt og en tar i bruk mindre areal enn om hver enhet skulle ha stor tomt. Bygging her vil selvfølgelig bli synlig, men vi mener at dette er så langt ned i lia, at silhuettvirkning ikke er aktuelt og området ikke vil være synlig på langt hold. Det er mulig noen har brukt området til lek i dag, men det har vi ikke fått tilbakemelding på. Det er i alle fall kort vei bort til heistraseen og til skiløypa, så naturområder er det fortsatt tilgang på.

Utbygger har brukt mye tid og ressurser på å tegne bygg som skal passe inn i terrenget. Det stemmer nok derfor ikke at dette er tegnet inn i planen uten å tenke på terrenget. De har brukt Vårdal arkitekter som er en profesjonell aktør til prosjektering. Siden det er forholdsvis bratt i bakkene opp

her, vil det fort bli problemer hvis alle enhetene skulle ha innkjøring rett fra Åslandseterveien. Spesielt på vinterføre kan en se for seg at noen rygger ut i veien, mens det kommer biler nedenfra som trenger fart for å komme opp. Vi mener derfor at det er nødvendig med egne veier til disse enhetene. Det bør være enkelt å unngå at det freses grus ut i skiløypa dersom den som brøyter er bevisst problemstillinga. Det bør være mulig å lagre snø innenfor planområdet. Om det skulle komme veldig store mengder må den kjøres bort. Det er tenkt gjennomkjøring på veggen i framkant av BFK1 for å gjøre brøyting enklere.

Det er satt krav om 25 kvm parkering pr enhet i området med høy utnyttelse. Det vil si at det er beregna 1,5 parkeringsplasser pr enhet. Det er grense på at hver enhet her kan være 100 kvm BYA, og vi regner derfor med at det ikke vil være mange familier i samme enhet samtidig. Det vil antagelig ikke være slik at alle i området er på hytta samtidig heller, slik at en eventuelt kan avtale å parkere hos naboen om en får besøk og de ikke er på hytta.

Teknisk forskrift (TEK17) har brannkrav som må følges ved utbygging. Det vanlige er at fritidsboliger har 8 meter avstand. Denne avstanden kan minskes dersom det gjøres ekstra brannforebyggende tiltak. Dette blir ivaretatt i forbindelse med byggetillatelse.

Veien i framkant av BFK1 er tenkt med gjennomkjøring slik at en kan komme inn fra begge kanter. Det er best om store kjøretøy tar inn i nederste avkjøring da den øvre svingen er trangere, men sporingsskurver viser at større kjøretøy også skal kunne bruke øvre avkjøring. Det er også satt av en del som arealformål annen veigrunn i planen. Dette er areal som kan benyttes til vei dersom prosjektering av veien viser at det er nødvendig.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De savner en bedre vurdering av myrområdet som ligger innenfor planområdet, og de ser det som fordelaktig at hoveddelen av myra blir ivaretatt med regulert grøntdrag. Det bør også sikres med bestemmelser slik at resterende del ikke blir drenert av veggen som er foreslått i nedkanten av myra. De bemerker også at ROS-analysen er tynn, og at det er få begrunnelser for konklusjonene som gis i dokumentet. De oppfordrer kommunen til å ta avbøtende tiltak i planbestemmelsene for å sikre at overvann blir håndtert i videre arbeid ved området. Det bør vurderes om det kan medføre konsekvenser av å lede alt overvannet ut i alpinraseen. Det kan ha konsekvenser for infrastruktur og bygg nedenfor planområdet. De vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser for planforslaget eventuelt vedtas.

Administrasjonens kommentar

Det meste av myrområdene bevares slik de er i dag ved å regulere til grøntkorridorer. Det er ikke tenkt å gjøre tiltak i skiløypa som gjør at myra tørker ut. Veggen legges helt i kanten på myra. Myra har vært tema både i møter og ved befaringer i området og en har vært opptatt av å bevare mest mulig.

Overvann er et viktig tema spesielt med tanke på endringer slik at en framover må regne med at det blir kraftigere nedbør i korte perioder. Det høres fornuftig ut å la overvann gå i retning alpinanlegget. Planlegger har vurdert at grøftesystemet langs eksisterende veinett utenfor planområdet i vesentlig større grad blir påvirket av overflateavrenning i en intens nedbørsituasjon. Det er planlagt at vann langs p_V5 ledes mot sør i planområdet. Området er antagelig lite i bruk i forbindelse med stor nedbør, og det er lite bebyggelse som kan ta skade. I tillegg flater terrenget ut slik at farten på vannet også kommer til å roe seg. Det er lagt inn punkt i bestemmelsene om at overvannshåndtering skal beskrives i byggesaken. Radon blir også ivaretatt i byggesaken da det er satt krav i TEK17. Framkommelighet f.eks. ved brann, se i kommentar til innspill over.

Det digitale plankartet blir sendt kartverket for sjekk, og bestemmelser og plankart gjennomgått før vedtak.

Åslandseter Hytteforening v/ Ole-Johnny Hansen

Medlemmene av Åslandseter hytteforening mener at den pålagte fortetningen vil ødelegge ett tidligere harmonisk hyttefelt, og de har liten tro på at denne fortetningen vil bidra til å bedre vilkårene for heisen.

De skriver at nedre del av veien i sin tid ble opparbeidet av eier av øvre del av 153/15, gradvis ble nedkjørt og ikke oppusset i tråd med stadig mer trafikk. Hytteforeningen fikk etter utallige forsøk kontakt med Mari Enger som representerte grunneier Hans Kristian Medalen. Sammen etablerte de ett veilag etter veiloven sine vedtekter. Grunneiere på øvre del 153/15 ønsket ikke å være med på felles veilag for hele veien. Hytteforeningen mener at denne veien, som er for smal og lite rustet til dagens trafikk, skal ta nye 2000 til 3000 biler pr år, er direkte uansvarlig da veien i dag også brukes mye av myke trafikanter. De støtter også Jan Kåre Halstensen, eier av 153/82, om at det bør være mulig med alternativ adkomst da det neppe er brattere dersom den legges nærmere heisen. Tegninger viser dog at veien på øvre del skal bli breiere ved det nye feltet. Dette er ikke beskrevet noe sted, og de mener dette i det minste må pålegges utbygger.

Ut over dette får vi håpe at Hallingkonsult sin kommentarer nesten nederst på side 26 blir tatt til etterretning hvor de har tillit til at brukere av veien finner frem til gode ordninger for drift og vedlikehold av felles adkomstvei.

For å få adgang til feltet er det satt opp en bom som i det vesentlige er bekostet av eksisterende hytteiere. Denne bør opprustes skal den ta flere hytter, dette bør bekostes av utbygger/nye hytteiere.

Som det fremgår av kommentarene til Hallingkonsult mener de at dette er privatrettslige saker, men kan kommune pålegge nye hytteiere å betale til Eggedal Turlag så kan de vel også legge føringer i disse to sakene.

Administrasjonens kommentar

Det er som beskrevet under innspill fra Alvestad allerede åpnet for 22 hytter innenfor området i gjeldende reguleringsplan, så endringen er ikke så stor som den kan virke som. En må jo håpe at noen av de som kjøper seg fritidsbolig her rett ved heisen, kommer til å benytte seg av den i blant. Hallingkonsult har laget tverr- og lengdeprofiler på to ulike veialternativer i området for å få fram fakta om de ulike veiløsningene. Det ene alternativet er å endre Åslandseterveien, se vedlegg alternativ nord. Det andre alternativet er å lage ny vei i sør over tomt H3 og H4, se vedlegg alternativ sør. Utredningen viser at alternativet fra sør vil ha en stigning på litt over 15 % når veien legges med jevn stigning. Denne løsningen vil medføre veifylling/skjæring på om lag 2 meter. Alternativet i nord (dagens veg) har i dag en stigning på 16-17% i svingen nord for eiendom 153/82. Det er derfor lett å forstå at denne veien kan være krevende vinterstid. Hallingkonsult mener at denne veien forholdsvis enkelt kan utbedres for å bli mer framkommelig. Med deres forslag vil veien få en stigningsprosent under 13%. Det viser at den beste løsningen er om dagens vei endres slik alternativ nord viser. Utbyggere (Åslandseter hyttegrend as) har sagt seg villige til å gjennomføre en utbedring langs denne delen av Åslandseterveien. De delene av Åslandseterveien som ligger inne i planforslaget er vist med vegformål helt ut til tilstøtende eiendomsgrenser for å sikre mulighet for utbedring og breddeutvidelse der det er mulig. For å sikre at dette blir gjort, legges dette inn som et rekkefølgekrav i planen.

Ellers er vi enige i at drift og bruk av veien er privatrettslig, og at en må gå ut i fra at det går an å få til en avtale slik at alle kan benytte veien. Det vil bli flere å fordele utgiftene på for vedlikehold og brøyting.

Jon Kåre Halstensen v/ Buttingsrud advokatfirma

Han skriver at veien som er forutsatt brukt til området er smal og bratt. Halstensen tomt ligger i innersving i den skarpe svingen der veien går inn til den øvre delen av planområdet. Han har vei på tre kanter av tomta og har «orkesterplass» til biltrafikken i svingen. Han har ofte sett farlige trafikksituasjoner i den aktuelle svingen hvor det er bratt, smalt og uoversiktlig. Han opplever så

godt som hver helg at biler setter seg fast eller at farlige situasjoner oppstår. Bilene må ha god fart nedenfra for at de skal komme opp forbi svingen. Myke trafikanter er spesielt utsatt i svingen. Det ferdes mange gående og syklende opp denne veien fordi det er en naturlig adkomst til fjellet. Trafikken har økt de siste årene på grunn av utbygging øverst i feltet, og denne reguleringsplanen vil føre til enda mer trafikk og trafiksikkerheten vil bli dårligere. Det er bygninger nær inntil veien i svingen, noe som gjør at veien ikke kan utvides her, i alle fall ikke tilstrekkelig. Han mener ut i fra dette at adkomst til området BFK2 og H4 bør komme fra sør til nord for å unngå mer trafikk i det kritiske punktet i svingen. Det er allerede store støy og støvplager fra trafikken. Noe som vil øke ytterligere dersom planen blir realisert. Dette tilsier også at trafikken til BFK2 og H4 heller bør komme fra sør til nord. De stiller seg undrende til Hallingkonsult sin kommentar til Halstensens merknad om at stigningen i terrenget ikke gjør det praktisk mulig å «snu veg adkomsten» dvs å legge adkomsten sør til nord. De synes dette er merkelig da terrenget ikke er noe brattere sør i planområdet enn i nord hvor den aktuelle svingen er. De lurer på om det er andre vikarierende grunner. De ber også om at det fastsettes tider for når det kan være byggeaktivitet slik at de som allerede har hytte her blir tatt hensyn til.

Administrasjonens kommentar

Hallingkonsult har gjort vurderinger på alternativ veiløsning og på om Åslandseterveien kan utbedres. Se kommentar under Åslandseter hytteforening sitt innspill. Det er en korridor på 8 til 10 meter mellom fradelte tomter der Åslandseterveien ligger og her er det mulig å utbedre veien. Se tidligere i saken og i vedlegg angående vei.

Når det gjelder støv- og støvplager, så ser vi at det kan være et problem, og at det vil øke med mer utbygging. Det er allikevel bare halvparten av fritidsboligene som har adkomst slik at de må forbi denne svingen. Støvplagene er bare aktuelle i sommerhalvåret, og det gjelder antagelig også støvplagene da en på vinteren er mindre utendørs og snøen tar av en del for støyen. Det er liten hastighet her og antagelig ingen jevn trafikk av biler, så det meste av plagene ved støy og støv er antagelig begrenset til da de fleste kommer til fjells torsdag og fredag ettermiddag og søndag ettermiddag når de fleste skal hjem. Når det gjelder støvplager så kan dette løses ved å ha på støvdempende midler som f.eks. at veien saltes. Hvor ofte dette må gjøres kommer an på hvor stor trafikkmengden er, men om det gjøres et par ganger i sommerhalvåret som en del av vedlikeholdet vil det ha stor effekt.

Vi mener at å fastsette tider for når det kan være byggeaktivitet er en dårlig løsning. Det kan for eksempel være familier som vil bygge på hytta si og vil gjøre jobben selv. Da er det naturlig at de har fri i helger og ferier, og det ville være dumt om de ikke skulle få kunne snekkere når de har fri fra jobb. De fleste firmaer tar fri i helgene når flest folk er på hytta. Mange av disse enhetene vil antagelig bygges samtidig for å selges etter ferdigstilling, og byggeperioden vil derfor foregå over en kortere periode enn om det er enkelttomter som selges.

Mattilsynet

De vurderer at vanntilførsel er ivaretatt i planen ved at området skal kobles til Haglebu vann og avløpselskap, at det er hensynssone for vann og avløpsledninger i plankartet og rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at før det gis tillatelse til fradeling av boenheter innenfor området skal det foreligge tekniske planer for tilkobling til vann og avløp.

De minner om at vannverket må vurdere sin kapasitet til å utvide slik at de har reell mulighet til å sikre tilstrekkelig og trygt drikkevann til alle boligenhetene. De minner også om at endring og utvidelse av vannforsyning skal registreres hos Mattilsynet. De peker på at kommunen og tiltakshaver har ansvaret for å sikre at utbygging med senere bruk av enhetene i planområdet bidrar positivt til økologisk og kjemisk tilstand i Simoa og Drammenvassdraget.

Administrasjonens kommentar

Kommunen er klar over sin rolle innenfor vann og avløp.

Direktoratet for mineralforvaltning

De kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. De har derfor ingen merknader til forslag om reguleringsplan for Åslandseter nedre.

Veilaget Åslandseterveien nedre v/ Mari Enger

De mener at Åslandseterveien er for bratt, smal, svingete og har en standard som ikke tåler ytterligere trafikk. Den er også nedslitt, og de mener at planlagt adkomstvei ikke er en gjennomførbar løsning. De er ikke enige med Sigdal kommune i at dette er en sak som kan løses mellom grunneierne. De er av den oppfatning at valgt veitrase' verken er egnet til forbedringer eller forenelig med ytterligere trafikkøkning. De mener at ROS-analysen burde ha omfattet veiforholdene. Veilaget har tidligere påpekt sannsynligheten for ulykker på veien og de mener det er stor risiko forbundet med ferdsel på veien. Erfaring tilsier at det forekommer flere nestenulykker der veien er smal, bratt og svingete. Veien er ikke egnet for myke trafikanter og veibanens bredde tilsier kun et kjørefelt.

De viser til at det i planbeskrivelsen og ROS-analysen framkommer at framkommeligheten for utrykningskjøretøyer er god. De er av en annen oppfatning og mener at dette burde vært utredet ytterligere. De viser videre til de siste dagers hendelser innen beredskap og helse, noe som har satt fjellheimen klart og tydelig på kartet. De tenker på covid 19 pandemien og hytteforbudet, og lurer på hvordan kommunen kan tillate ytterligere utbygging i fjellet uten at det er tatt høyder for beredskapen i området. Kommunen opplyser selv at det er opptil 25.000 innbyggere/tilreisende her i påsken, og de lurer på om det er tilstrekkelig beredskap. De viser også til at det ble gitt beskjed om å returnere til fast bosted i forbindelse med epidemien av beredskapsmessige hensyn.

De ber om at deres merknad blir tatt alvorlig og utredet. De har forståelse for at utbyggere vil utvikle sine områder, men mener at det ikke må gå på bekostning av eksisterende hytteeieres helse og risiko. De anbefaler en befaring før endelig vedtak av planen både på vinterstid og sommertid.

Administrasjonens kommentar

Se kommentar under Åslandseter hytteforenings innspill når det gjelder utbedringer av adkomstveien i området. Begrensninger i framkommelighet gjelder vel først og fremst vinterstid siden vegen er forholdsvis bratt. Stigningsprosenten blir under 13 med foreslåtte utbedringer. Det bør være akseptabelt og kommer også brukerne oppover i veien til nytte. Kommunen kan ikke blande seg inn i private avtaler om bruk og vedlikehold av vei, men har sett at det trengs en utbedring av veien her. Det er derfor satt rekkefølgekrav om at deler av veien må utbedres, se også vedlagte profiler for vei. Det er i dag en gjeldende reguleringsplan som tillater en god del bygging innenfor området uten at det gjøres nye vedtak. Utbedring av veien vil være en fordel for alle som i dag benytter veien, og gjøre at veien blir tryggere for både kjørende og myke trafikanter. Første delen av Åslandseterveien opp til skisenteret har god bredde, videre har veien vanlig standard for en hyttevei fram til den omtalte delen som skal utbedres.

Når det gjelder beredskapen i fjellet, mener vi at den generelt er god. Det er blant annet avtale med Sigdal Røde kors. Pandemien er en spesiell situasjon, og mye av grunnen til at alle skulle oppholde seg på bostedsadresse var for å ikke dra med seg smitte fra sted til sted slik at de bidro til smittespredning. Det oppholdt seg noen smittede på hyttene sine i Sigdal, men frykten var at veldig mange skulle gjøre det og ta opp kapasitet for pleiepersonale. For næringslivet er det viktig at hjula

holdes i gang. Hvor mye hytteutbygging det skal være er et prinsipielt spørsmål. Slik det har vært i Sigdal til nå, er det et politisk ønske om utvikling i fjellet.

Det var befaring i området med hovedutvalget i forrige periode. Flere av dagens medlemmer var med på den. I tillegg var det en befaring høyere opp i Åslandseterveien i forrige hovedutvalgsmøte, så medlemmene har kjørt den omtalte veien.

Knut Einar Moen

Han skriver at hyttene ligger alt for tett og bryter sterkt med eksisterende bebyggelse, det er for mange hytter (ref. koronavirus), HAGAS har neppe tilstrekkelig kapasitet (ref. vedvarende brunt vann), det vil medføre alt for stor belastning på dårlige veier, både lokalt i hytteområdet og nedover i Eggedal/Sigdal.

Administrasjonens kommentar

Som beskrevet over, er området regulert til fritidsbebyggelse og det er lagt inn krav om at det planlegges med høy utnyttelse her siden området ligger så sentralt på Haglebu med kort vei til alpinanlegg, skiløyper og spisesteder. Bebyggelsen på området med høy utnyttelse vil skille seg ut fra resten av området, men det er tenkt at enhetene skal være av samme type og flere helt like slik at det ikke blir «rotete». For beredskap og koronavirus, se over. Kapasiteten er sjekket ut med HAGAS, og drikkevannet må sjekkes i henhold til drikkevannsforskriften og Mattilsynets regler. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at Åslandseterveien skal utbedres. Når det gjelder fv. 287, er det Viken Fylkeskommune som har ansvaret for den. De er i gang med utbedringer på deler av strekningen. Det er også planer om utbedringer lengst nede i Sigdal. Området ligger inne som byggeområde i overordna plan, og planen har vært på høring til Viken Fylkeskommune.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

De skriver at i ROS-analysen som følger planen er overvann trukket frem som en mulig utfordring i området. Det ligger føringer for at overvannet skal samles i grøfter langs veien og føres ut i terreng i alpinområdet. I områdene som alpinbakken drenerer til er det flere bygninger og infrastruktur. Store regnhendelser kan gi skader på bebyggelse, infrastruktur, miljø og kan medføre fare for liv og helse. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal infiltreres, fordrøyes og overføres trygt til resipient. Det må også vises hvordan dette skal gjøres uten at det fører til negative konsekvenser for infrastruktur, bygninger m.m. Terrengets og grunnens naturgitte forutsetninger for å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann bør opprettholdes, jf. PBL. § 3-1 i). NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Administrasjonens kommentar

ROS-analysen peker på at overvann kan skape problemer ved ekstremnedbørsmengder. Plankonsulentene påpeker at det ikke er spesielle forhold i dette planområdet, men det er generelt slik at jo flere harde flater som etableres jo større er utfordringen med overvann. Vann langs nytt veinett i denne planen vil drenere mot alpintrase'. I dette området er det gode naturgitte områder for infiltrasjon og fordrøyning av overvann. Terrenget flater ut og det er større avstand til bygninger og infrastruktur. Det er satt krav i planen om at overvannshåndtering skal beskrives i byggesaken.

Viken fylkeskommune

De er fornøyd med at løypenettet er hensyntatt i planbeskrivelsen ved at dagens skiløypetrase er regulert som egen hensynssone og tilstøtende areal som grøntområde. Etter det fylkeskommunen kan lese fra det vedlagte plankartet er det også planlagt en tilkomstløype

gjennom det nye byggeområdet som ser ut til å kunne serve både ny bebyggelse og eksisterende hytter nord for nytt byggeområde (merket med hensynssone friluftsliv). Fylkeskommunen synes det er positivt at det tilrettelegges for at nye fritidsboliger skal ha direkte tilknytning til Haglebu skisenter.

I planbeskrivelsen fremgår det av håndtering av avfall/ avfallsplan at nærmeste avfallskonteiner er i krysset mellom Haglebuveien og Åslandseterveien ca. 1 km fra planområdet.

Fylkeskommunen anbefaler å etablere lokal miljøstasjon/containerplass innenfor planavgrensningen.

I henhold til den regionale areal- og transportplanen skal myr og annen våtmark i skog- og fjellområdene ivaretas. Fylkeskommunen anbefaler at så mye som mulig av myrområdene i planområdet blir ivaretatt. Slik det ser ut til i vedlagt forslag til plankart er det i stor grad lagt opp til dette. Det er ellers hensiktsmessig om det i planen redegjøres for innvirkning på og ivaretagelse av friluftslivsinteresser tilknyttet området.

Planforslaget berører fylkesveg 287. Trafikktallene er basert på års døgntrafikk hvor det heller kunne vært fordelaktig å undersøke hvordan utbyggingen ville påvirket trafikken i perioder hvor den antas høyere, blant annet i påske- og juleferie. Ved å benytte seg av trafikktallene for påsken 2019 finner de en trafikk på cirka 750 biler som ligger over de 550 fra planbeskrivelsen. Trafikken antas allikevel ikke stor nok til å skape vesentlige utfordringer. De forutsetter at frisikt på 6x72 meter ivaretas i planforslaget.

Fylkeskommunen utførte sommeren 2014 en arkeologisk registrering av planområdet. Det ble funnet 4 kullgroper, alle automatisk fredete kulturminner i medhold av lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd. Tre av kulturminnene ligger innenfor bebygde hyttetomter, og er derfor regulert til hensynssone H730-1 til H730-3 – båndlagt etter særlov (kulturminneloven). Som avklart med planfremmer Hallingkonsult AS ligger den fjerde kullgropa – Id 25086 – i konflikt med planlagt tettbebyggelse, og i dialog med planfremmer er det et ønske om at det blir gitt dispensasjon etter kulturminneloven for dette kulturminnet i sammenheng med sluttbehandling av planforslaget. På plankartet er kull grop med Id-25086 lagt inn med bestemmelsesområde #1. Reguleringsbestemmelsene må oppdateres i tråd med fylkeskommunens vedtak.

Fylkeskommunen vurderer at reguleringsplan for Åslandseter nedre kan godkjennes under forutsetning av at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser (under Generelt): *«Den berørte kullgropa, id 25086, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.» Fylkeskommunen forutsetter at denne teksten innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Om den ikke gjør det har de innsigelse til planforslaget.*

I reguleringsbestemmelsene under pkt 5. Hensynssoner kulturminner (innledningen s. 1) skal det stå H730-1 – H730-3. Dette må rettes opp før endelig vedtak.

Bygningsvern og etter reformatoriske kulturminner De kan ikke ser at verneverdige bygninger eller andre etter reformatoriske kulturminner blir berørt av planen, og har følgelig ingen merknader til planforslaget med tanke på bygningsvern og etter reformatoriske kulturminner. De ser det som positivt at det er utarbeidet bestemmelser som sikrer at bygningenes utforming, farge og materialvalg skal ha en god tilpasning til terreng og omgivelser og at det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming, jamfør reguleringsbestemmelsene § 1.

Administrasjonens kommentar

Dagens skiløypetrase er ivaretatt i ny plan med hensynssone og grønnstruktur rundt slik at det også er mulig å endre traseen noe om det er ønskelig. Vi er usikre på om fylkeskommunen tenker på hensynssone for infrastruktur når de skriver tilkomstløype til nye byggeområder. Her er det nok ikke tenkt å kjøre opp skiløyper, men traseen kan allikevel benyttes for å komme inn på løypa om en ønsker det. Alle enhetene her vil ha kort avstand til skiløype også om en går veien.

Renovasjonsordningen i Sigdal vil bli endret. Det jobbes med ulike alternative modeller. Dette er ikke avklart enda, men en går ut i fra at det vil bli flere fraksjoner på sortering enn i dag, og muligens også flere avfallspunkter i fjellet.

Det meste av myrområdene ivaretas i denne planen. Skiløypa går over myr og friluftsområde Fr1 er også i område med myr. Vi tror denne planen vil ha positiv effekt på folkehelsen. Det blir mange enheter med kort avstand til turterreng med oppmerka stier, skiløype og alpinbakke. I tillegg ligger området såpass sentralt på Haglebu at det er gode muligheter for å gå til Haglebuvannet og serveringsstedene i nærheten framfor å bruke bil. Folk er nok ofte mer ute og mer aktive når de er på hytta enn hjemme. Med så mange gode turmuligheter nære, tror vi ikke dette området som nå reguleres har blitt benyttet mye som turterreng tidligere.

Vi er enige i at det mest sannsynlig vil ha liten innvirkning på fv 287 med trafikk til dette området. Området ligger også inne i kommuneplanen som utbyggingsområde, uten at Statens vegvesen har kommet med noen merknad eller innsigelse tidligere. Det var tidligere Statens vegvesen som hadde ansvaret for fv. 287.

Bestemmelsene er endret slik de ønsker når det gjelder tekst om kulturminner.

Hans Kristian Medalen

Han er grunneier på det meste av Åslandseterveien sørvest for planområdet, dvs det meste av området mellom fv. 287 og dette planområdet. Han slutter seg til veilagets merknad med tanke på vegens beskaffenhet. Fra fv. 287 og til skisenteret har Haglebu Skisenter og veilaget i samarbeid utført nødvendig vedlikehold og satt veien i tilstrekkelig stand for besøkende og hytteturister. Han skriver videre at fra Haglebu skiheis og videre oppover Åslandseterveien er det grunneier på 153/15 som i utgangspunktet iht avtale skal holde veien i stand. Dette er ikke gjort. Denne veistrekningen ble bygget på 1980-tallet, og det er ikke gjort utbedringer eller vedlikehold av noe slag. Det kan virke som det er viktigere å bygge og selge framfor å utbedre eller gjøre noe med veisituasjonen. Medalen anser at veien ikke er i god nok stand til å ta mer trafikk enn i dag. Den er allerede overbelastet og uegnet. Han frykter også alvorlige hendelser, da det ofte berges biler fra grøfta.

Medalen mener at tidligere merknader ikke har blitt tatt alvorlig, og at det er skremmende at nye reguleringsplaner vedtas uten at infrastrukturen er på plass eller en plan for hvordan det kan løses. Han vil ikke akseptere ytterligere trafikk på veistrekningen.

I forbindelse med planlagt frisiktzone i veikryss fv. 287- Åslandseter har grunneier ikke blitt forespurt. Sigdal kommune har i dag søppelkonteinere i krysset som da må ha annen plassering. Medalen hadde satt pris på at utbygger på forhånd hadde spurt, før slike planer blir lagt ut på offentlig ettersyn. Det er ikke gitt at han som grunneier aksepterer frisiktsonen eller på annen måte tillater utvidede adkomst til veien.

Det er ikke gitt at grunneier vil akseptere å frigi frisiktzone, eller på annen måte tillate utvidete adkomstrettigheter på veien. Han viser til tidligere beskjed om at han vil bli orientert underveis i prosessen. Han burde bli kontaktet slik at de kunne finne en løsning.

Han ber om at veien blir befart før endelig godkjenning av planen og at andre adkomster blir vurdert.

Administrasjonens kommentar

Det er satt rekkefølgekrav om utbedringer av veien, og kommunen blander seg ikke bort i det privatrettslige. Se tidligere i saken om dette. Vedlikehold og drift av Åslandseterveien må løses uavhengig av denne plansaken og styres av lovverk. Vi har forstått det slik at det foreligger tinglyste avtaler om veirett.

Det utarbeida temakartet over krysset mot fv. 287 dokumenterer at krysset er utforma etter veinormalen. Kartet viser også frisiktzone. Vi er enig i at det er best å snakke sammen og bli enige om bruk av vei og frisiktsoner på forhånd, og oppfordrer til bedre samarbeid framover. At frisiktsonene i kryss holdes fri for vegetasjon over 0,5 meter over bakken er i alles interesse. Dette er

også en plikt å overholde dette gjennom vegloven uavhengig av planarbeid. Så lenge veien blir brukt til alminnelig ferdsel så må frisktsonen holdes fri for vegetasjon. Sjøppelkteinere bør ikke stå i frisktsonen. Det er gitt beskjed til de som har ansvaret for renovasjon.

Angående befarung, se tidligere i saken.

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 gjort søk i tilgjengelige databaser med tanke på naturverdier og biologisk mangfold, men det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter veken av rødlistearter eller fremmedlistearter. 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. Det er områder som er avmerka som myr, men det aller meste av dette er avsatt til grøntområder. Se tidligere i saken.

Folkehelse- skiløype og stier

Haglebu er populært friluftsområde hele året. Det går mange stier i området både til snaufjellet og ned mot sentrum, skiløyper i mange retninger og alpinbakke i ytterkant av planområdet. Området ligger «midt i smørøyet» når det gjelder aktiviteter og bør derfor være positiv med tanke på folkehelse. Mange er mer aktive når de er på hytta enn hjemme. En ser for seg at dette vil bli et flott område spesielt for småbarnsfamilier med så kort vei til alpinbakken og stier og skiløype rett utenfor døra. Det er også gåavstand til serveringssteder og kort vei til Haglebuvannet hvor en kan fiske og bade på varme sommerdager. Her er det også fin tilrettelagt tursti rundt vannet med gapahuker.

Denne er fin både med barnevogn og rullestol.

Området som er tenkt utbygd benyttes nok i liten grad av barn og unge i dag. Slalåmbakken ligger rett ved og skiløype går innenfor området. Eksisterende fradelte tomter i området er store og det er god mulighet til å leike der.

Frivillige utbyggingsavtaler

Det har vært møter mellom administrasjonen og styret i Eggedal utmarkslag for å komme fram til et rammeverk for frivillige utbyggingsavtaler. De har blitt enige om et utkast til avtale. Denne er ikke godkjent av medlemmene i Eggedal Utmarkslag. Utmarkslaget har satt den en gruppe som skal jobbe videre med saken. Grunneier har underskrevet den frivillig utbyggingsavtalen som administrasjonen og styret i utmarkslaget kom fram til. Denne ligger som vedlegg til saken. I denne avtalen er det lagt inn punkter som sikrer at den skal avløses av ny ferdig framforhandlet avtale når forhandlinger og forankring av avtale mellom Sigdal kommune og Eggedal Utmarkslag er ferdig.