



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/1741

### Planid 2119005

### Gnr 130 bnr 4 og gnr 130 bnr 188 - Forslag til endring av detaljplan for Skrikarlia - Kvitsteinåsen med planbestemmelser - behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

---

Saksbehandler: Shekib Lotfi

Arkiv: GNR 130/4

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

45/20 Hovedutvalget for næring og drift

27.08.2020

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalget for næring og drift sender forslag til endring av detaljplan for Skrikarlia - Kvitsteinåsen på høring og legger det ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Denne avgjørelsen forutsetter at:

- felt G vist i varslingskartet tas ut av planen ettersom det pågår planarbeid med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell samt at kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum er under utarbeiding. Fylkesmannen har fremmet innsigelse til blant annet deler av dette arealer i forslag til Kommunedelplan. Derfor er det mer hensiktsmessig om arealbruken i området avklares i det overordnet planarbeidet med et helhetlig perspektiv på utviklingen av dette området.
- reguleringsbestemmelsen punkt 3.2 bokstav c endres ettersom bestemmelsen er i konflikt med gjeldende planbestemmelser og og bestemmelser i kommuneplanen. Høyde på fylling kan være maks 1,5 meter. Høyde på skjæring kan være maks på maks 1,5 meter fra ferdig planert terreng. Videre tas vekk setningen om at «Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bebyggelsen». Begrunnelsen er at en fjellvegg som er skjært 4 meter uten sikring, kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig, og vil føre til fare for personskade ved fall til lavere nivå. Det skal også tas vekk setningen om at «Skjæring i løsmasser på mer enn 2,0 m målt fra ferdig planert terreng og brattere enn 1:2 skal ha støttemur i naturstein.» Administrasjonens begrunnelse er at foreslåtte bestemmelser avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.
- bestemmelsen punkt 3.4 tas vekk i sin helhet. Forslaget avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.

- maksimal mønehøyde i punkt 4.2 a må endres fra 7 meter til 6,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomtene A1-A4, A8-A10, A11, A13, og A14-A16. Dette vil gjøre at endringen vil være i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen.

### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 27.08.2020 sak 45/20**

#### **Behandling:**

Felles forslag:

Området F (G i varslingskart) tas med i planforslaget. Dette er en naturlig fortetting av gjeldene planområde. Arealet er ikke en del av villreinområdet og er ikke i strid med nasjonale og regionale interesser. Det ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og bør være et klart eksempel på arealbruk hvor kommunen selv har bestemmelsesrett. (ref. rundskriv H-2/14 og T-2/16 – Retningslinjer for innsigelse i plan og bygningsloven - regjeringen.no)

Felles tilleggsforslag:

Ekstra kulepunkt i vedtaket: 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.

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt med endring av første kulepunkt som felles forslag.

Tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

#### **Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:**

**Hovedutvalget for næring og drift sender forslag til endring av detaljplan for Skrikarlia -**

**Kvitsteinåsen på høring og legger det ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Denne avgjørelsen forutsetter at:**

- **Området F (G i varslingskart) tas med i planforslaget. Dette er en naturlig fortetting av gjeldende planområde. Arealet er ikke en del av villreinområdet og er ikke i strid med nasjonale og regionale interesser. Det ligger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse og bør være et klart eksempel på arealbruk hvor kommunen selv har bestemmelsesrett. (ref. rundskriv H-2/14 og T-2/16 –Retningslinjer for innsigelse i plan og bygningsloven - regjeringen.no)**
- **reguleringsbestemmelsen punkt 3.2 bokstav c endres ettersom bestemmelsen er i konflikt med gjeldende planbestemmelser og og bestemmelser i kommuneplanen. Høyde på fylling kan være maks 1,5 meter. Høyde på skjæring kan være maks på maks 1,5 meter fra ferdig planert terreng. Videre tas vekk setningen om at «Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bebyggelsen». Begrunnelsen er at en fjellvegg som er skjært 4 meter uten sikring, kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig, og vil føre til fare for personskade ved fall til lavere nivå. Det skal også tas vekk setningen om at «Skjæring i løsmasser på mer enn 2,0 m målt fra ferdig planert terreng og brattere enn 1:2 skal ha støttemur i naturstein.» Administrasjonens begrunnelse er at foreslåtte bestemmelser avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.**

- **bestemmelsen punkt 3.4 tas vekk i sin helhet. Forslaget avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.**
- **maksimal mønehøyde i punkt 4.2 a må endres fra 7 meter til 6,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomtene A1-A4, A8-A10, A11, A13, og A14-A16. Dette vil gjøre at endringen vil være i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen.**
- **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.**

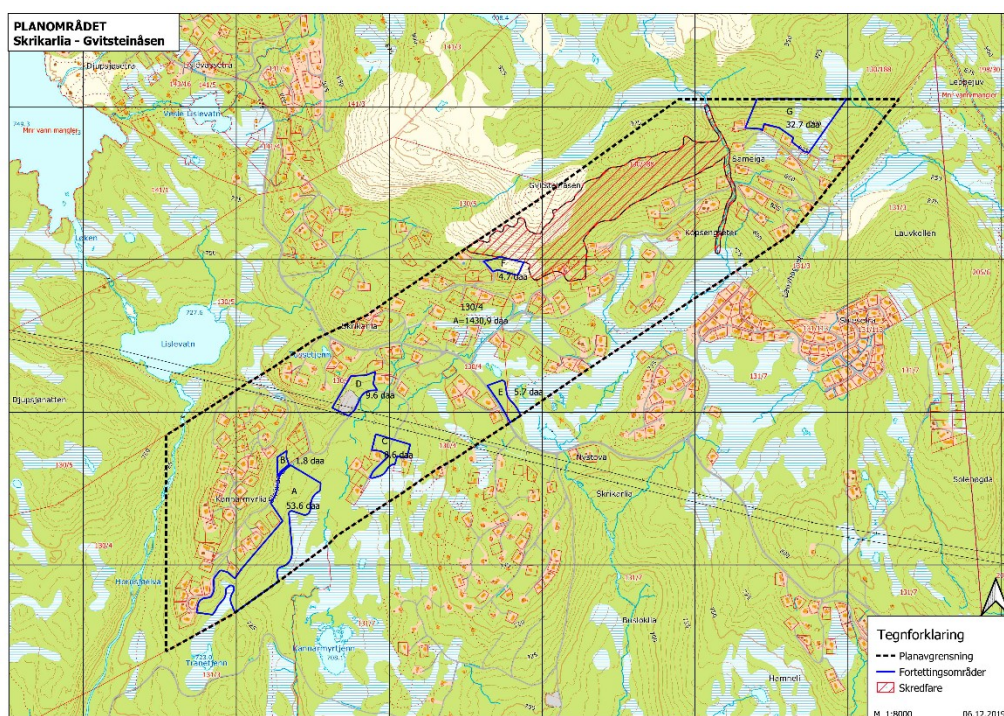
#### **Vedlegg:**

- Forslag til justert planforslag
- Notat til forslag
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- Referat fra oppstartsmøte
- Varsel om planstart
- Utvidet varsel om oppstart
- Varslingskart
- Annonse
- Innspill fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Innspill fra Buskerud fylkeskommune
- Innspill fra NVE
- Kommentarer fra Statens vegvesen
- Uttalelse fra Mattilsynet
- Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning
- Merknad fra hytteeier Tor Anthon Christiansen
- ROS-analyse – Sjekkliste
- ROS-analyse – Skred
- E-post av 05.06.20
- Tilbakemelding på forslag til detaljreguleringsplan

#### **Saksutredning**

Forslag til endring av detaljregulering for Skrikarlia-Gvitsteinåsen legger til rette for fortetting av 31 nye hyttetomter i 7 delområder vist i varslingskartet under (nye delområder vist med bokstav A, B, C,

D, F og G). Planområdet omfatter ca. 1431 dekar og ligger sørøst for Djupsjøen, som del av eiendommen gbnr 130/4 og Kopsengsameiget 130/188. Planområdet utgjør i dag 146 hyttetomter med fritidsboliger og infrastruktur. De foreslåtte 31 nye hyttetomtene utgjør et samlet areal på 113 dekar. Planforslaget med bestemmelser er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel på vesentlige punkter. Foreslåtte områder er i gjeldende plan regulert til friluftsmål, og i kommuneplanen avsatt til LNFR-formål. Planforslaget berører derfor i stor grad grønne områder i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.



Varslingskartet viser nye hyttetomter i 7 delområder (A, B, C, D, F og G).

I tillegg avviker foreslåtte reguleringsbestemmelser i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel. Dette gjelder blant annet bestemmelser om utforming, størrelse, høyder, skjæring og fylling. Bestemmelsene åpner for større terrenginngrep, ruvende bygninger og utfordringer med sikring mot fall og personskader. Bestemmelsene bryter sterkt med omgivelsene og er lite tilpasset eksisterende terreng og naturelementer.

Utnyttelsesgrad (BYA) er endret fra 200 m<sup>2</sup> til 250 m<sup>2</sup> for enkelttomter inklusiv parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>. Dette innebærer en økning av BYA på samlet bebyggelse på enkelttomter på 16 m<sup>2</sup>. Selv om økningen med 16 m<sup>2</sup> BYA isolert sett kan være beskjeden økning i forhold til tillatt BYA, må denne økningen vurderes i lys av de foreslåtte endringene om utforming, terrenginngrep, størrelse, høyder, skjæring og fylling.

Mønehøyder på noen tomter er foreslått endret fra 5,7 meter til 6,3 og på 12 tomter av de nye tomtene i sør (A1-A4, A8-A10, A11, A13 og A14-A16) 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planforslaget innebærer også endringer fra saltak, type tak og takvinkler slik at det kan bygges med pulttak/sammensatte takflater med takvinkel 10-35 grader.

Når det gjelder terrenginngrep og forholdet til skjæringer og fyllinger er det foreslått at høyde på skjæringer og fyllinger skal være på inntil 2 meter fra ferdig planert terreng. I gjeldende

reguleringsplan (§ 5.1) er tillatt maksimal skjæringer og fyllinger 1,5 meter til eksisterende terreng. I tillegg er det foreslått en ny bestemmelse om forstøtningsmurer som etter ordlyden skal ha maksimal høyde på 2 meter.

Det som i vesentlig grad avviker både fra kommuneplanen og gjeldende plan, er at forslagstiller har foreslått at skjæringer av fjellvegg kan være på inntil 4 meter når denne dekkes av bebyggelsen. Forslagstiller fremholder at dette ikke vil virke negativt på landskapet uten at konsekvensene er nærmere vurdert i planbeskrivelsen. En fjellvegg som er skjært 4 meter uten sikring, kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig, og vil føre til fare for personskade ved fall til lavere nivå.

### **Eiendomsforhold**

Hjemmelshaver i området er Kopseng Hyttegrend DA.

### **Forhold til overordnede planer**

De foreslåtte delområdene er avsatt til LNFR-områder i kommuneplanen 2003-2020, vedtatt av Sigdal kommunestyre 19. oktober 2006. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel på vesentlige punkter.

### **Innkommne merknader til planoppstart**

Etter varsel om oppstart har det ikke kommet inn merknader fra naboer. Merknadene fra de offentlige etatene er kommentert i planbeskrivelsen av forslagsstiller.

Når det gjelder uttalelsen fra Fylkesmannen Oslo og Viken om at Fylkesmannen fremmet har innsigelse til blant annet deler av dette arealer i forslag til Kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum, er dette ikke kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Administrasjonen gjengir et lite utdrag fra merknadene til de offentlige etatene:

### **Fylkesmannen i Oslo og Viken**

Fylkesmannen fraråder at det legges opp til videre utvidelse av bebyggelsen mot nord (felt F og G). I høringsbrev av 9. januar 2020 skriver Fylkesmannen at de har fremmet innsigelse til blant annet dette arealer (felt G) i forslag til Kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Området er i konflikt med tidligere uttalelser og innsigelser, og de anbefaler derfor at dette området tas ut. Forslagsstiller har ikke redegjort for hvorfor han åpner for videre utvidelse mot nord (G) når han vet at Fylkesmannen har fremmet innsigelse til dette arealer i forslag til kommunedelplanen.

Administrasjonen siterer følgende utdrag fra Fylkesmannens brev datert 9. januar 2020:

*«Felt G er foreslått utenfor arealene avsatt i kommuneplan. Videre er plasseringen en utvidelse som går opp og inn mot fjellet. Deler av området er også i konflikt med leveområdet for villrein. Vi anbefaler at dette området tas ut av videre planlegging. Området er ikke avklart i overordna plan, noe som bør være en forutsetning. Fylkesmannen fremmet*

*innsigelse til blant annet dette arealer i forslag til Kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Området er i konflikt med tidligere uttalelser og innsigelser, og anbefaler derfor at dette tas ut.»*

Administrasjonens vurderinger er at innsigelsen til dette arealer i forslag til kommunedelplanen vil få konsekvenser for planforslaget ettersom innsigelsesmyndigheten kan oppheve planvedtaket og sende saken tilbake, eventuelt den delen som innsigelsen hefter ved. På grunn av innsigelsen til dette arealet i kommunedelplanen fra overordnet myndighet kan ikke utvidelsen i felt G tillates.

### **Buskerud fylkeskommune (nå Viken fylkeskommune)**

Buskerud fylkeskommune viser til at det er tenkt lagt opp til fritidsbebyggelse i felt G i varslingskartet. De viser til at dette området i gjeldende reguleringsplan er regulert til friluftformål og overordnet plan avsatt til LNFR-formål. De viser til at felt G delvis er i villreinens leveområde, og en utbygging her vil gå på bekostning av villreinhensyn. I tillegg viser fylkeskommunen til at det pågående arbeidet med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell samt kommunedelplanen er under utarbeiding. Det er mer hensiktsmessig om arealbruken i området avklares i det overordnet planarbeidet med et helhetlig perspektiv på utviklingen i fjellområdet, enn i at dette tas i en reguleringsplanprosess før overordnede planer er ferdige og vedtatte.

Buskerud fylkeskommune anbefaler derfor at spørsmål om utbygging oppover mot fjellet settes på vent inntil det foreligger avklaringer i det overordnet planarbeidet. Fylkeskommunen skriver at de kan komme til å fremme innsigelse dersom dette ikke følges opp.

Når det gjelder felt F, mener Fylkeskommunen at dette området synes å ligge i et område med skrin vegetasjon, noe som kan gi landskapsmessig eksponering. De viser til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, som tar opp i seg tilpasning av fritidsbebyggelse etter landskap og terreng. De anbefaler at momentene her tas inn i arbeidet med planen og blir førende. For å følge opp dette anbefaler de at plassering og utforming av fritidsbebyggelsen vurderes ut ifra det stedlige terrenget, og at disse tilpasningene sikres i plankart og bestemmelser.

### **Mattilsynet**

Mattilsynet skriver at formålet med planarbeidet er en endring av enkelte eksisterende planbestemmelser som er uheldige. Aktuelle områder for fortetting ligger i hovedsak i ytterkanten av eksisterende hyttetomter. Mattilsynet etterspør VA-plan med langsiktige felles løsninger for drikkevann, bindende bestemmelser i reguleringsplanen, og en tydelig organisering av drift og ansvar som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav. De forventer at Djupsjøen Vann og Avløp (DVA) er klar for utbygging før Skrikarlia/Gvitsteinåsen og at dette blir den felles løsningen for vann og avløp som alle hytter innenfor planområdet skal knytte seg til.

### **Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)**

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.

## ADMINISTRASJONENS VURDERING

I henhold til pbl. § 12-3 må private forslag til detaljregulering innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Av forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 230.

Videre fremgår det av pbl. § 5-4 at dersom planforslaget er i strid med bestemmelser i loven, forskrift, statlig planretningslinje, statlig eller regional planbestemmelse, eller overordnet plan, kan det fremmes innsigelse.

Administrasjonen har valgt å ikke avvise planforslaget, men legge frem som et alternativ forslag til forslagsstillers planforslag for utvalget ettersom det ikke har vært mulig å forene synspunktene i denne saken. I lovforarbeidene er det uttalt at kommunen kan gjøre endringer i private planforslag før det sendes på høring, selv om denne reguleringsadgangen ikke fremgår av ordlyden i § 12-11. I rettspraksis er det slått fast at dersom det forslaget som da fremmes, avviker fra det private forslag, må det private forslag følge med som et vedlegg.

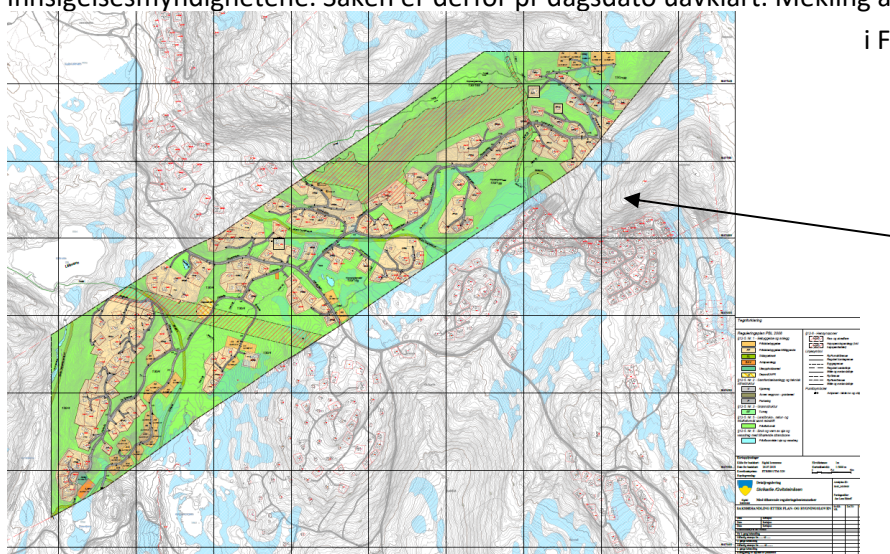
### Utvidelse av fritidsbebyggelse i den nordre delen (felt G)

Kommunen skal i sin planlegging ivareta nasjonale og regionale interesser. Dersom disse interesser ikke blir tilfredsstillende ivaretatt ved utarbeidelse av arealplaner, har berørte statlige og regionale myndigheter innsigelsesrett, jf. pbl. § 5-4. Administrasjonen viser i den sammenheng til at Fylkesmannen i Oslo og Viken har fremmet innsigelse til blant annet til utbygging av dette arealet (felt G) i forslag til kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. I høringsuttalelsen av 9. januar 2020 har Fylkesmannen understreket viktigheten av dette området tas ut av planen.

Ved høringsbrev av 16. desember 2019 har også Buskerud fylkeskommune anbefalt at utbygging oppover mot fjellet settes på vent inntil det foreligger avklaringer i det overordnede planarbeidet. Fylkeskommunen skriver videre at de kan komme til å fremme innsigelse dersom dette ikke følges opp.

Administrasjonen viser også til møtet av 18. august 2020 der formannskapet i Sigdal kommune vedtok at kommunen må be om mekling dersom saken ikke kan løses ved ytterligere dialog med innsigelsesmyndighetene. Saken er derfor pr dagsdato uavklart. Mekling av områder som ikke er

i Fylkestinget 14. september



Dette feltet har fått navnet felt F (ikke Felt G slik det ble varslet i varslingskartet) i planbeskrivelsen etter at varslingskartet ble sendt. Planforslaget viser områder for nye og eksisterende fritidsbebyggelse, de grønne områder til friluftsmål, LNFR-formål, samt infrastruktur, grustak og hensynssoner. I nordre delen åpner planen for 7 nye tomter. Det har kommet innsigelse til dette området i kommunedelplanen.

Ved brev av 27. april 2020 varslet administrasjonen forslagsstiller om at administrasjonen ikke ville legge ut planforslaget på offentlig ettersyn slik den forelå. Dette ble også kommunisert til grunneier tidligere. Administrasjonen mente derfor at foreslåtte tomter i nord måtte tas ut i denne runden og at forslagsstiller måtte vente med planbehandlingen til kommunen har kommet nærmere en avklaring av regional plan og kommunedelplanen.

Forslagsstiller skriver 5. juni 2020 at utvidelsen er sammenfallende med området H66 hvor Fylkesmannen i Oslo og Viken (merknad KDP 20.11.2019) og Buskerud fylkeskommune (merknad KDP 25.11.2019) ikke har hatt innvending i motsetning til en rekke andre områder. Administrasjonen er ikke enig i dette. Vi viser til utklipp fra Fellesinnspillet til kommuneplanen Tempelsetter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2019-2035 datert 30. oktober 2018 side 17. Av innspillet fremgår ikke at det var foreslått tomter i den nordre delen av planen:

### 3.5.2 SKRIKARLIA -KVITSTEINÅSEN

#### 130/4 og 130/188 Skrikarlia – Kvitsteinåsen: ca. 1430 dekar

#### Godkjent reguleringsplan

Felt:	Dekar:	Beskrivelse:	Antall:
130/4		Langstrakt planområde. Kupert område, noen bratte partier og en rekke myrer. Eldre furu- og granskog.	Fortetting med inntil 20 tomter
			20

Av Fellesinnspillet fremgår det at forslagsstiller ønsket fortetting med inntil 20 tomter, men det var ikke vist i plankart hvor fortettingen skulle skje. Forslagsstillers oppfatning og saksframstilling stemmer heller ikke med Fylkesmannens uttalelse av 9. januar 2020 og Buskerud fylkeskommunes uttalelse datert 16. desember 2019 i denne saken. Slik administrasjonen ser det, bygger dette enten på feilaktig oppfatning eller feilaktig framstilling av saken.

Med bakgrunn i foranstående vurderinger anbefaler administrasjonen at felt G i varslingskartet tas ut av planen ettersom det pågår planarbeid med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell samt kommunedelplanen er under utarbeiding. Det er mer hensiktsmessig om arealbruken i området avklares i det overordnet planarbeidet med et helhetlig perspektiv på utviklingen av dette området.

#### Reguleringsbestemmelsen punkt 3.2 c

Av reguleringsbestemmelsen punkt 3.2 c fremgår det at:

*«Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og snitt. Høgde på fylling skal være maks 2 m. Høgde på skjæring skal være på maks 2 m målt fra ferdig planert terreng. Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 m målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes*



*av bebyggelsen. Skjæring i løsmasser på mer enn 2,0 m målt fra ferdig planert terreng og brattere enn 1:2 skal ha støttemur i naturstein. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling. Kommunen kan vurdere særskilte forhold som gjør det nødvendig med større skjæring/fylling i hver enkelt byggesak.»*

Bestemmelsen avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen åpner for større terrenginngrep og utfordringer med sikring mot fall og personsikkerhet. Bestemmelsene bryter sterkt med omgivelsene og er lite tilpasset eksisterende terreng og naturelementer.

Basert på foreslått bestemmelse i punkt 3.2 c, har administrasjonen laget en 3D modell for å kunne se på om bebyggelsen vil kunne tilpasses eksisterende terreng og omgivelsene. 3D modeller viser en fritidsbolig som er på ca. 150 m<sup>2</sup> og har mønehøyde på 6,7 meter fra planert terreng. Fylling er på 2 meter høyde med skråning 1:1,5 og fjellskjæring er på 4 meter.



Konsekvenser vil være at bestemmelsen åpner for større terrenginngrep noe som gjør vanskelig å oppnå et godt estetisk resultat. Bebyggelsen utformes og høydeplasseres slik at den i minst mulig grad følger terrengets form. En fjellvegg som er skjært 4 meter gir synlige skader og kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig. Dersom tiltaket ikke sikres med gjerde eller på annen måte, vil tiltaket føre til fare for personskaade ved fall til lavere nivå. Skjæringer/fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skrånninger eller lignende tiltak, se *Estetikk i plan- og byggesaker* (T-1179).

Administrasjonen mener derfor at denne bestemmelsen utfordrer bestemmelser i gjeldende plan, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Inngrep i terrenget vil føre til stor innvirkning på estetiske forhold og personskaader ved fall til lavere nivå. I tillegg kan terrenginngrep få konsekvenser for en eventuell skred- og flomfare. Større terrengarbeider, i form av oppfylling/påfylling, utgraving, utsprengning, planering og lignende, vil i stor grad endre områdes karakter. Videre vil terrengarbeider på en tomt kunne påføre nabotomten betydelige ulemper ved dårlig planlegging. Kommunen skal derfor vedta planbestemmelser om hvordan terrenget skal utformes. Ved utarbeidelsen av en plan må derfor kommunen ha et bevisst forhold til planens innhold og detaljnivå.

Administrasjonen anbefaler følgende endringer:

Høyde på fylling kan være maks 1,5 meter. Høyde på skjæring kan være maks på maks 1,5 meter fra ferdig planert terreng.

Videre tas vekk setningen om at «*Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bebyggelsen*». En fjellvegg som er skjært 4 meter uten sikring, kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig, og vil føre til fare for personskaade ved fall til lavere nivå.

Det skal også tas vekk setningen om at «*Skjæring i løsmasser på mer enn 2,0 m målt fra ferdig planert terreng og brattere enn 1:2 skal ha støttemur i naturstein.*» Administrasjonens begrunnelse er at foreslåtte bestemmelser avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

#### **Reguleringsbestemmelsen punkt 3.4 om forstøtningsmurer**

Bestemmelsen punkt 3.4 tas vekk i sin helhet. Forslaget avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.

#### **Reguleringsbestemmelsen punkt 4.2 a om mønehøyder**

Maksimal mønehøyde i punkt 4.2 a må endres fra 7 meter til 6,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomtene A1-A4, A8-A10, A11, A13, og A14-A16. Endringen vil være i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen.

### *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**

Hovedutvalget for næring og drift sender forslag til endring av detaljplan for Skrikarlia - Kvitsteinåsen på høring og legger det ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. Denne avgjørelsen forutsetter at:

- felt G vist i varslingskartet tas ut av planen ettersom det pågår planarbeid med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell samt at kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum er under utarbeiding. Fylkesmannen har fremmet innsigelse til blant annet deler av dette arealer i forslag til Kommunedelplan. Derfor er det mer hensiktsmessig om arealbruken i området avklares i det overordnet planarbeidet med et helhetlig perspektiv på utviklingen av dette området.
- reguleringsbestemmelsen punkt 3.2 bokstav c endres ettersom bestemmelsen er i konflikt med gjeldende planbestemmelser og og bestemmelser i kommuneplanen. Høyde på fylling kan være maks 1,5 meter. Høyde på skjæring kan være maks på maks 1,5 meter fra ferdig planert terreng. Videre tas vekk setningen om at «*Høgde på skjæring kan være på maks 4,0 målt fra ferdig planert terreng når denne dekkes av bebyggelsen*». Begrunnelsen er at en fjellvegg som er skjært 4 meter uten sikring, kan gjøre opphold og ferdsel svært farlig, og vil føre til fare for personskade ved fall til lavere nivå. Det skal også tas vekk setningen om at «*Skjæring i løsmasser på mer enn 2,0 m målt fra ferdig planert terreng og brattere enn 1:2 skal ha støttemur i naturstein*.» Administrasjonens begrunnelse er at foreslåtte bestemmelser avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.
- bestemmelsen punkt 3.4 tas vekk i sin helhet. Forslaget avviker i vesentlig grad fra gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.
- maksimal mønehøyde i punkt 4.2 a må endres fra 7 meter til 6,3 meter over gjennomsnittlig planert terreng på tomtene A1-A4, A8-A10, A11, A13, og A14-A16. Dette vil gjøre at endringen vil være i tråd med gjeldende plan og kommuneplanen.