



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/638

Gnr 167 bnr 674

Reguleringsplan Haglebusetra

Saksbehandler: Jostein Harm Arkiv: GNR 167/674

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
64/20	Hovedutvalget for næring og drift	19.11.2020
106/20	Kommunestyret	17.12.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebusetra med planID 2019001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 28.10.20 og planbeskrivelse datert 16.02.20.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 19.11.2020 sak 64/20

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebusetra med planID 2019001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 28.10.20 og planbeskrivelse datert 16.02.20.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 17.12.2020 sak 106/20

Behandling:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og vedtar reguleringsplan for Haglebusetra med planID 2019001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 28.10.20 og planbeskrivelse datert 16.02.20.

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Samlet saksframstilling ved vedtak om offentlig ettersyn HU 15/20 fra 12.03.20
- Reguleringskart datert 28.10.20
- Reguleringsbestemmelser 04.11.20
- Planbeskrivelse datert 16.02.20
- ROS-analyse datert 09.12.19
- Vurdering naturmangfold datert 06.10.20
- Tilbakelagt myr
- Konsekvensvifte
- Beregning klimagassutslipp
- Vurdering av overvann og flomveier datert 05.10.20
- Skisse fordrøyning av overvann 20.10.20
- Nærvirkninger landskap 08.07.20
- Fjernvirkninger landskap 08.07.20
- Frivillig utbyggingsavtale

Saksutredning

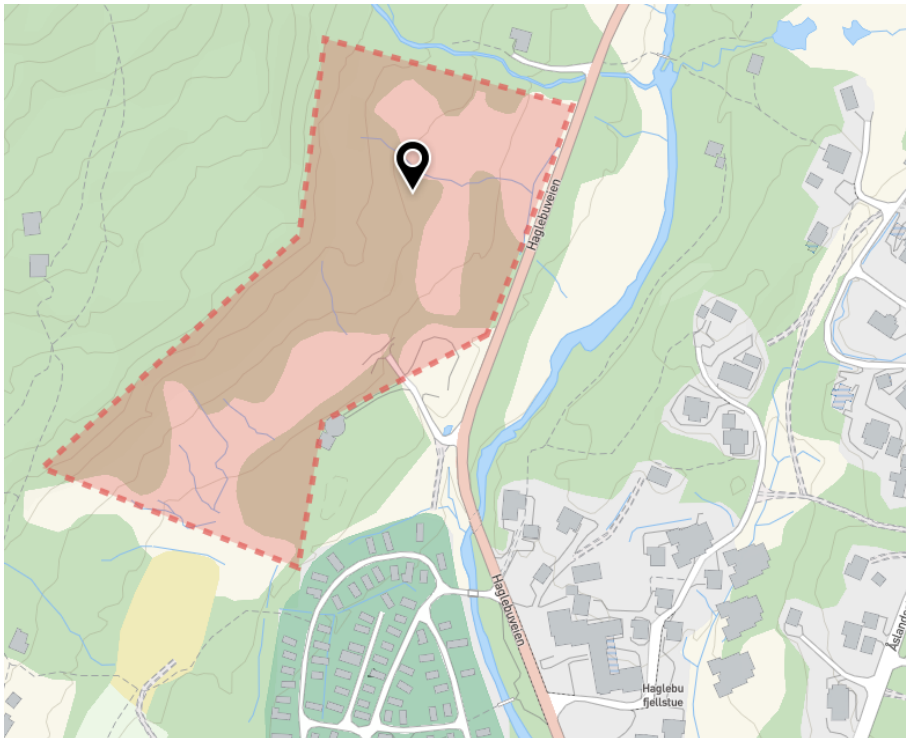
Konklusjon

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen, men noen merknader. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det er gjort en del nye utredninger etter offentlig ettersyn. Det gjelder temaene overvann, flomveier, naturmangfold, landskapsvirkninger og klimagassutslipp. Det er gjort endringer i plankartet med tanke på flomveier og fordrøyning og det er gjort noen mindre endringer i bestemmelsene.

Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger. Det er signert frivillig utbyggingsavtale.

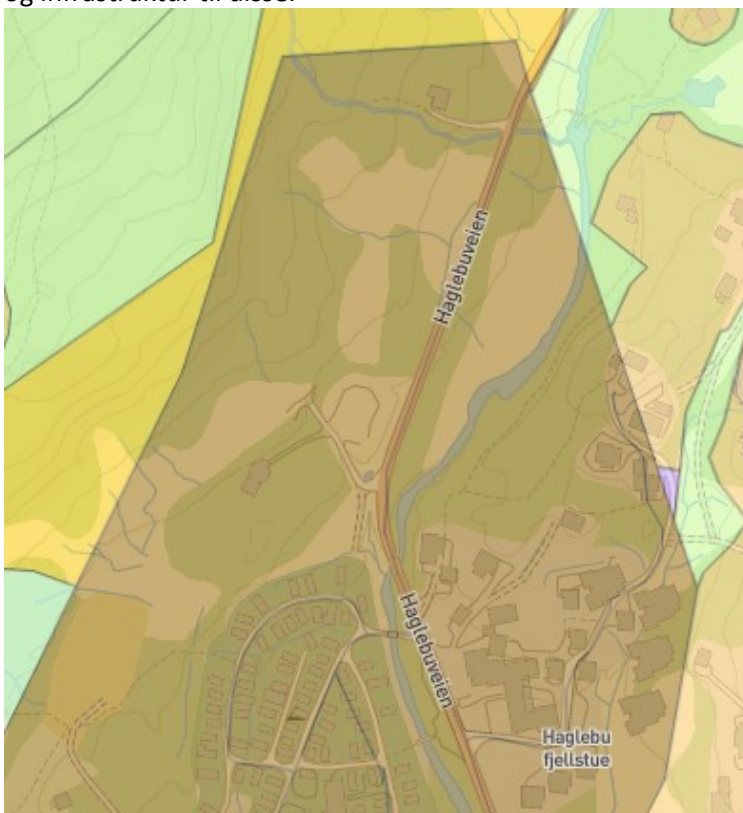
Bakgrunn

Tinglyst hjemmelshaver innenfor planområdet er Hans Kristian Medalen. Planen er utarbeidet etter initiativ fra Haglebuseetra AS v/ Kristian Tunhøvd Medalen og Amund Frøyse og med Blinkhus AS som tiltakshaver. De har fått utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Haglebuseetra for å legge til rette for bygging av fritidsbebyggelse og forretning med tilhørende anlegg på eiendom gnr. 167 bnr. 674. Planområdet ligger nord for Flenta camping, vest for Haglebuvegen, nordvest for Haglebu Skisenter, sydvest for Tjennleinebekken.



Planforslaget er utarbeidet av MG Arkitekter AS. Planbeskrivelsen gjør rede for omfang, konsept og plangrep.

Reguleringsplanen omfatter området som ligger innenfor sentrumsformål i gjeldende kommuneplan (brunt i kart under). I tillegg ligger en liten del innenfor område avsatt til byggeområde (oransje i kart under). Formålet med denne planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse i form av leilighetsbygg og infrastruktur til disse.



Det ble varslet oppstart av planen i februar 2019. Planen kom inn til behandling i kommunen 20. desember 2019. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring i hovedutvalg for næring og drift 12.03.20. Høringsperioden var 19.03.20 til 22.05.20. Det kom inn totalt åtte merknader, to fra privatpersoner og seks fra offentlige instanser. Se vedlagt samlet saksframstilling fra vedtak om offentlig ettersyn og høring for flere opplysninger.

Vurdering

Merknadene er som følger;

Drammensregionens brannvesen

De skriver at beredskapen i Prestfoss og Eggedal er dimensjonert for å håndtere rednings- og slokkeinnsats i «lave» byggverk. Det benyttes bærbare skyvestiger som normalt når opp til vindu i 3. etasje (maks 8,5 meter over planert terreng til underkant vindu). Høyderedskap (lift eller stigebil) er en absolutt nødvendighet for å kunne bedrive effektiv rednings- og slokkeinnsats i «høye» byggverk, og nærmeste ressurs er stasjonert i Drammen. I dette planforslaget er det lagt opp til at en kan bygge mellom 2 og 4 etasjer, og noen med parkering i underetasje. Siden bygg i området BFB er tenkt plassert i skrånende terreng, vil fronten ha i alt 5 etasjer fra bakkeplan og 4 etasjer i bakkant. Gesims- og mønehøyde er tenkt til maksimalt 12,0 og 15,0 meter.

De skriver videre at det i planfasen ikke er gitt hvilke branntekniske løsninger bebyggelsen vil få. Og at dersom byggehøydene vedtas vil ytterste konsekvens være at boenhetene blir prosjektert med «ett-trapperomsløsning», noe som vil forutsette at alle boenheter skal være tilgjengelige for rednings- og slokkeinnsats. I bygninger der underkant av vindu eller overkant balkongrekkeverk er mer enn 8,5 meter over terreng må det benyttes lift eller maskinstige.

Forskrift om dimensjonering og organisering av brannvesen stiller krav om at kommunen dimensjonerer brannvesenet til den risiko som finnes i kommunen. Dersom det åpner for en annen type bebyggelse (ny risiko), vil en endring av det eksisterende risikobildet kunne utløse svært dyre utstys- og bemanningskrav for kommunen. DRBV anbefaler derfor på det sterkeste at kommunen gjennom bestemmelsene til kommuneplanen og reguleringsplaner begrenser byggehøyder til ikke å overstige 3 etasjer, slik at underkant vindu/balkong ikke overstiger 8,5 meter over planert terreng. Det må også etableres tilstrekkelig vannforsyning til å dekke behov for slukkevann og vann til sprinkelanlegg. I henhold til TEK17 §12-3 er det krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenheter. Videre stilles det i § 11-12 krav om automatisk brannsløkkeanlegg i byggverk i risikoklasse 4 hvor det kreves heis. De forutsetter at preaksepterte ytelser til vannforsyning, i Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK) §11-17 følges.

Brannvesenets materiell må sikres tilgang fram til oppstillingsplass i tilknytning til alle bygninger. Det må forventes en innsattid på minst 30 minutter. Da innsattiden er så lang kan en ikke forvente at brannvesenet kan bistå med evakuering. De vil gjerne ha anledning til å uttale seg i forbindelse med detaljplanlegging av infrastruktur, vei og vann.

Administrasjonens kommentar

Det er klart at teknisk forskrift må følges, og det er spesielt viktig når det gjelder brannkrav. Det er ikke aktuelt for Sigdal kommune å anskaffe stigebil, så byggene må være slik at det er godkjent med brannbil som allerede finnes. Branntekniske løsninger i byggverk er en del av byggesøknaden. Å bestemme den branntekniske løsningen kan ikke gjøres før en vet hva slags bygg som skal bygges. Byggehøydene som er satt i bestemmelsene er maksimale grenser for hva som kan bygges. Det kan godt være at det bygges lavere enn dette. Tanken til utbygger er at de to øverste etasjene skal henge sammen slik at de øverste leilighetene har rom både i øverste og nest øverste etasje. De blir da i samme branncelle. Dersom byggene blir for høye med tanke på slokkebil, vil leiligheten få rømningssmulighet til to trappeløp. Tanken er også at underetasjen skal være bredere enn etasjen

over slik at det blir en 3 meters overflate til rigging/transportering av utstyr. På baksiden vil de to nederste etasjene ligge under terrenget på de høyeste bygga. Det er lagt inn et punkt i bestemmelsene om at det skal bygges med brannteknisk løsning slik at tilgjengelig slukkeutstyr i kommunen dekker behovet og kravet. Det er også et rekkefølgekrav om at det skal utarbeides og godkjennes en VA-plan før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene. Denne skal omhandle vann, avløp, slukkevann og overvannshåndtering. Utbygger er klar over at det kreves heis og sprinkelanlegg ved bygg over en viss størrelse/høyde.

Siv Tove og Per Erik Andersson

De spør om det ikke lenger skal være 100-meters grense for vann og vassdrag. Tjennleinbekken går i nordkant av planområdet. Den renner ut i elva Flenta. Den øvre myra er innenfor 100 meters vernesone til Tjennleinbekken og Flenta. Tjennleinbekken har til alle tider vært en anerkjent rein drikkevannskilde for hytteboere og de som går på tur. Den går stri ved plutselig regn og i snøsmeltinga.

De skriver videre at planens nordre område og deler av det søndre området er av landskapstypen sigevannsmyr som er myr påvirka av næring fra vann som siger langs fjellgrunnen under. Denne typen er på tilbakegang over hele landet. Dette har tidligere vært et karakteristisk trekk for landskapet, men betydelige deler er drenert eller tilintetgjort. Disse myrene er av de rikeste i området hva gjelder næringstilgang og artssammensetning, og er siste rest av myrbeltet som dannet grunnlaget for samfunnet der først med jernvinning og siden med beite og slåttemark for setrene. Det vil være synd og mot nasjonale retningslinjer å ødelegge dette landskapselementet.

De skriver at planområdet må innskrenkes. GN5, BFK1, nordre del av BFK2 og de nordre 2/3 av BFB1 må tas ut av planen eventuelt ta ut alt nord, helt sør til GT1. Eventuelt ta ut søndre del av planen også. De mener at snødeponi på GN5 er for nære Tjennleinbekken. Slike deponi inneholder vanligvis ureine masser, og dersom det bygges butikk og serveringssted vil dette øke. Det ligger søppel langs fylkesveien i dag i form av knuste flasker, ølbokser og hele ølglass.

De viser til § 2-8 om kulturminner, og skriver at det er stort behov for å sikre kulturminnene som er funnet. De viser også til dokumenter og funn av mange automatisk fredede kulturminner på Haglebu blant annet en grav. Videre at det skal undersøkes grundig før godkjenning av utbyggingsplaner.

De viser også til § 2-9 om beiterett, og mener at forbudet om inngjerding rundt hyttene må presiseres og ikke minst håndheves. De mener at det ikke er nødvendig med fin grasplen på fjellet, at det er bra at det beiter sau i området, at vi må huske båndtvang, ta opp hundebæsjen og ikke kaste søppel i naturen.

Skogbelte under Seteråsen er tilholdssted for en betydelig bestand av store rovfugler. Utbygging her vil føre til innskrenking av dette området og gi vesentlig mer ferdsel. Noe som er negativt for dyreliv. Til slutt skriver de at de som mangeårige hytteeiere i området setter pris på det vakre området med naturen som kvalitet nummer en, i tillegg kulturarven og eierskapsforholdet til stedets institusjoner som ikke fremstår som pengemaskiner.

Administrasjonens kommentar

100 meters byggegrense som det er vist til gjelder for vernet vassdrag. Dette er en generell grense og en kan regulere nærmere enn dette. Verneplan for vassdrag har som mål å ta vare på et representativt utvalg av norske vassdrag, først og fremst som et vern mot kraftutbygging. Her er området avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen, og da er tanke at det skal kunne utvikles og bygges innenfor området. Det betyr ikke at bekken ikke skal tas hensyn til. Det er ikke lov å gjøre tiltak i forbindelse med bekken uten å søke om det, og bekken er heller ikke en del av reguleringsplanen. Den største delen av Tjennleinbekken ligger høyere i terrenget enn byggeområdene her, og blir ikke påvirket av planen. Vi mener at avstanden til bekken gjør at utbygging innenfor planområdet, ikke skal påvirke bekken og drikkevannskvaliteten. De fleste på Haglebu får drikkevann fra Hagas, men en skal selvfølgelig ikke forurense bekker allikevel. Det er

laget en rapport med tanke på flomfare og ut i fra svarene der laget en hensynssone med bestemmelser. Det er også utført en vurdering av flomveier og overvannshåndtering. Se eget punkt om dette lenger ned i saken. Se også punkt lenger ned i saken om kartlegging av myrrealene.

Når det gjelder snødeponi, så er det fint å avsette områder til dette innenfor en plan når utnyttelsen er høy. En må vise hvor det er avsatt plass til snøen. Det fører sikkert med seg noe søppel i slike hauger, og i hvert fall noe grus. Hovedveiene her blir ikke saltet, og vi ser ikke at disse snødeponiene vil bli noe problem. #5 ligger mot veggen og ikke ned mot bekken. Det er minst like stor fare for forsøpling i bekken fra brøyting av fv. 287. Det må settes ut søplebøtter dersom det kommer butikker her slik at en unngår mye søppel som flyter.

Når det gjelder søppel, er vi enige i at det med fordel kan ryddes bedre, og at vi alle sammen må være flinkere til å ikke kaste fra oss dette. Vi tror allikevel ikke at det vil bli et større problem her enn andre steder.

Reguleringsplaner sendes på høring til statlig instans som har ansvaret for kulturminner. I dette tilfelle er det funnet to automatisk fredede kulturminner som det er gitt tillatelse til å frigi. Her forholder Sigdal kommune seg til Viken Fylkeskommunes uttalelse til dette. Bestemmelsene er endret slik som Viken fylkeskommune har krevd.

Det er utarbeidet retningslinjer for inngjerding av fritidseiendommer på fjellet. Her framkommer det at dette er søknadspliktig, og at det er satt grense for hvor stor del som kan gjerdes inn. I tillegg må gjerdet bygges etter visse kriterier som skal sikre at det ikke er farlig for dyra. Det har ikke vært ønskelig med inngjerding av hytteeiendommer, men det har oppstått konflikter mellom fritidsboere og saueierne. Noe som har ført til at færre har sau på beite på fjellet. Det er derfor nå åpnet opp for å kunne søke om å gjerde inn en liten del av tomte etter retningslinjer slik at en kan holde deler av uteplassen fri for sau og sauemøkk. Da er håpet at konfliktene blir færre og at flere slipper sau på beite på fjellet.

Det er ikke registrert fugler eller andre dyr i nasjonale databaser innenfor området som krever spesielle hensyn. Bygging her vil som de skriver gi mer ferdsel i området. Vi tror nok allikevel at fuglene og andre dyr i området vil finne andre områder i nærheten da området ikke skiller seg ut i fra store deler av området rundt. Videre oppover i lia er det ganske bratt og ulendt, og vi tror at det blir lite mennesker som vil gå på tur der. Det er nok mer naturlig å gå i retning Haglebuvannet eller ned på fv. 287 og videre ut på stier derfra.

Området som omfatter denne reguleringsplanen fremstår ikke som mye brukt i dag. Det er stor skog til å være på fjellet her og noe myrer. Det meste av skogen må hugges ved bygging, men det er et begrenset området, og områdene rundt vil fortsatt være uberørte. Det er lite leilighetsbygg på Haglebu og stor sannsynlighet for at de vil bli attraktive og et godt supplement til tradisjonelle fritidsboliger. Området er lite synlig fra andre steder enn når en kjører forbi på fv. 287, og det er derfor et bra sted å legge litt større bygg. Det er laget en enkel 3D modell som viser dette.

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til planen.

Gunvor Eken Gunnerud

Hun har tidligere hatt merknad til parkering som de benytter for å gå til hytte på andre siden av gangbrua over elva. Slik de forstår det kan de nå benytte denne parkeringen som før. Dersom det ikke stemmer regner de med at de får ny parkeringsmulighet av tilsvarende kvalitet uten at de blir økonomisk skadelidende.

Hun ønsker vei til sin hytte fra Heisveien. Hun har forstått det slik at det er lov med sommervei, men at den kommer i konflikt med skiløype på vinteren. Det hadde vært fint med helårsvei med parkering på egen tomt uten at det blir for kostbart. Hun ønsker å komme unna dette trafikknutepunktet der hun parkerer, og ser at andre veier krysser skiløypa.

Hun skriver videre at det er stor trafikk på Haglebuveien og at det derfor er ønskelig med fortau/gangvei i sentrale Haglebu.

Administrasjonens kommentar

Reguleringsarbeidet i dette området startet i 2007. Etter en lang periode hvor det ble lagt på is, er det nå tatt opp igjen. Det er gjort endringer, blant annet på hvor stort område som inngår i planen. Området hvor Gunnerud parkerer bilen når hun er på hytta er ikke lenger en del av planområdet, og det skjer ingen endring der med tanke på hva området er regulert til. Hennes ønske om vei fram til hytta kan ikke vurderes i denne sammenheng. Det må i tilfelle bli en del av planprosess i området der hytta ligger. Så vidt vi vet er det ingen planer om en endring av reguleringsplanen der nå. Det hadde vært fint med gangvei langs hovedveien på Haglebu, men det er ikke planer om det nå.

Mattilsynet

De skriver at det i saksframlegget under punkt om vann og avløp, fremgår at det er dialog med HAGAS for mulig løsning for vann og avløp. HAGAS har kapasitet i dag, men ser utfordringer med flere utbyggingsplaner i området samtidig. Det kan by på kapasitetsmessige utfordringer i framtida. I ytterste konsekvens kan det bli behov for å etablere nye fellesløsninger for vann og avløp pga kapasitetsproblemer. De viser til reguleringsbestemmelsene § 2.1.1 hvor det står at det ikke gis tillatelse til tiltak innenfor utbyggingsfelt BFB1-4, BFB1-2 og BKB før det foreligger godkjent plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv. Det følger ingen VA-plan eller VA-kart med dokumentene.

De forutsetter at leveranse av drikkevann er avklart før utbygging starter opp. Drikkevann er en del av infrastruktur, sammen med vei og avløp. Dersom det blir behov for en ny vannforsyning til et område med ca. 120 hytter vil dette utløse krav om plangodkjenning. De minner om at vannforsyningene skal registreres hos Mattilsynet før byggestart. De ber i tilfelle om at registreringene er fullstendige og blir gjort samtidig slik at de kan vurderes samlet. Dersom planområdet med alle enhetene skal knyttes til HAGAS må vannforsyningen sikre at den har kapasitet til dette før utbygging starter. Endringer i vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet. De ønsker å bli orientert om utviklingen i planprosessen og løsninger for drikkevann.

Administrasjonens kommentar

Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak i byggeområdene før det er laget og godkjent en VA-plan og funnet en løsning både for drikkevann og slukkevann. Vi har vært i kontakt med Hagas som sier at det jobbes med en plan for å få på plass tilstrekkelig slukkevann til området. Det er store kostnader forbundet med VA-planer og Hagas ønsker ikke å bruke mye penger på prosjekter som det ikke blir noe av. Det er på bakgrunn av det satt inn rekkefølgekrav om at VA-plan skal være på plass før det gis byggetillatelse på fritidsbygg og andre tiltak innenfor byggeområdene i planen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De skriver at de i varsel om oppstart viste til viktigheten av å ivareta myrområdene, og at ifølge plandokumentene er dette gjort så godt det lar seg gjøre. I foreslått plankart er store deler av myrområdene foreslått nedbygd, noe kommunen begrunner med at det bør bygges med høy utnyttelse når det først bygges ned myrer. De savner en bedre redegjørelse for hvilke konsekvenser nedbyggingen av myrene vil ha for både naturmangfold, klima og overvann. De oppfordrer kommunen til å foreta en ny vurdering av om nedbyggingen av myrene er i tråd med kommunens, regionale og nasjonale føringer for arealutvikling. Kommunen har i klima og energiplanen mål om å redusere klimagassutslipp. En beregning av å bygge ned myrområdene bør derfor tas med i vurderingene av planforslaget.

Videre mener de at kommunen må vurdere om det er godt nok kunnskapsgrunnlag til å ta stilling til de foreslåtte tiltakene. Dersom kunnskapen er mangelfull bør føre-var-prinsippene legges til grunn og unngå tiltak i myra eller det må skaffes mer kunnskap gjennom kartlegging før et eventuelt vedtak.

De mener at det også burde vært gjennomført en landskapsanalyse som tok for seg et større område rundt. Det foreslåtte utbyggingsområdet er svært tett og bryter til dels med eksisterende bebyggelse. Det burde vært gjort vurderinger på om dette er ønskelig for utviklingen av Haglebu som hytteområde.

De ber om at det for området avsatt til forretning fremgår størrelse på tillatt utnyttelse fastsettes i BRA og at det legges inn hvilke typer virksomheter som kan oppføres i området. Utnyttelsesgraden bør settes til maksimalt 1500 kvm BRA. De minner om målsettingen om at det samlede transportbehovet i regionen skal reduseres.

De vil på generelt grunnlag anmode om at kommunen kvalitetssikrer plankart og bestemmelser.

Administrasjonens kommentar

Det er utført en vurdering av overvannshåndtering og flomveier av kompetent foretak etter at planen var på høring. Dette har ført til endringer i plankartet ved at det er lagt inn areal til flomveien. Det er også gjort endringer i bestemmelsene ved at noen byggeområder har fått krav om torvtak. Se mer om dette temaet lenger ned i saken og i vedlagte rapporter. Det er også gjennomført en registrering av myra med tanke på naturmangfold. Dette er også omtalt lenger ned i saken og ligger som vedlegg. Det er i tillegg gjort en utregning av klimagassutslipp av Asplan Viak. Det er gjort 150 dybdemålinger av myr. Dybden varierer mellom 40 og 250 cm. Oppgravd myrareal er beregnet til 6998 m² og tilbakeført myrareal er 12264 m² med en tykkelse på 30 cm. Det er også lagt inn areal til oppbevaring av myr i plankartet. Denne prosessen har ført til at det har vært mer fokus på tilbakeføring av myr. Beregningen ligger som vedlegg til saken. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at minst mulig myr skal graves opp, myra skal håndteres minst mulig for å unngå at den reagerer med oksygen i lufta og myr skal tilbakeføres til terreng som vist i utregning fra Asplan Viak. Det beste miljømessig er å ikke bygge på myrene, men en må hele veien gjøre vurderinger. Det er her gjort endringer som vil føre til at mindre CO₂ frigis enn slik planen lå til offentlig ettersyn. Eksakte utregninger er ikke enkle å foreta fordi hvor mye myra håndteres virker mye inn på hvor mye CO₂ som frigis. Kommunen har et fokus på å ikke bygge ned myr, men dette er ikke alltid like enkelt å gjennomføre. Det er få andre bakdeler ved å bygge i dette området, og det ligger veldig sentralt til på Haglebu med gåavstand til det meste, noe som antagelig vil føre til at fritidsboere her vil benytte bilen veldig lite mens de er her.

Administrasjonen og hovedutvalg for næring og drift har vært på befaring i området for en tid tilbake. Det var enighet om at dette området er egnet til høy utnyttelse og forholdsvis høye bygg fordi det ligger slik til at det ikke vil bli silhuettvirkning og det er få områder hvor en kan se hit. Samtidig er det veldig sentrumsnært og del av sentrumsformål i kommuneplanen. Utbygging her vil støtte opp under de lokale bedriftene som driver med servering, skiheisen og andre tilbud som er startet opp i det siste som f.eks. ridning. Det er utført en enkel landskapsanalyse både fra nært hold og fjernt hold. Den viser at landskapsvirkningen er liten, og at det ikke vil bli spesielt godt synlig fra avstand. Bestemmelsene er endret slik at utnyttelsen er oppgitt i BRA og %-BYA for det kombinerte formålet. Det er lagt inn i bestemmelsene at det kan være detaljhandel, servering og lager innenfor området.

Det er ønskelig med utbygging i dette området. Den aller største delen av området er del av det som er regulert til sentrumsformål på Haglebu, og innenfor sentrumsformål bør utnyttelsen være stor. Det er også ønskelig med noen områder hvor en kan ha næringsarealer. Det må selvfølgelig være næring som ikke er støyende, men som passer inn i et hytteområde. Det kan for eksempel være et serveringssted, skitulleie, sykkelutleie. Dette er også omtalt under innspill fra Viken fylkeskommune. Det er ønske om areal til for eksempel skitulleie, sykkelutleie, liten butikk, et sted for å smøre ski. Det

kan være mange aktuelle næringer som er knyttet mot fritidsbebyggelse. Det er et klart politisk ønske om å bygge tett på så sentrale områder. I et område nærmere heisen (Åslandseter nedre) ble det lagt inn politisk krav om at utnyttelsen skulle være høyere i et område hvor utbygger ønsket vanlig tradisjonell hyttebygging. Her er det gåavstand til skibakke, badevann, skiløyper og flere spisesteder. Miljømessig er det derfor et perfekt sted å ha høy utnyttelse siden det vil være lite behov for å bruke bilen mens en er her. Det er kort avstand til dette området fra deler av landet med stor befolkningstetthet. De fleste kjører privatbil til fritidseiendommen sin i dag. Da er avstand fra hjem til fritidseiendommen avgjørende for hvor store utslipp det medfører. Dersom en setter en radius på 2 timers kjøring fra dette området dekker du veldig høy del av de som er bosatt på Østlandet. Det er 150 km fra Oslo sentrum til Haglebu. Veldig mange i området mellom Haglebu og retning Oslo har hytte i området fra før. Ved å ha noen spisesteder og små butikker med det viktigste av kolonialvarer, vil det være unødvendig å kjøre mens en er på hytta selv over lenger tid. Plankart er sendt Statens kartverk for kontroll.

Viken fylkeskommune/Viken Fylkesråd

De viser til pågående arbeid med regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell, men siden arealet er avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel vil de ikke kreve at man avventer reguleringsplanen til regional plan er vedtatt. De viser også til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035* som gir viktige føringer for reguleringsplan. Her er det vektlagt fortetting og videreutvikling av etablerte områder for fritidsbebyggelse før en tar i bruk nye områder, med en effektiv bruk av arealene. De er generelt positive til at man bygger videre på etablerte områder som Haglebu. De ber kommunen vurdere konsekvensene for utvikling i Eggedal sentrum av å legge opp til detaljhandel og servering innenfor området siden kommunen ønsker å utvikle Eggedal som fjellandsby. Ved at det legges virksomheter som butikker på Haglebu kan det føre til at færre tilreisende handler i Eggedal. I og med at arealet her er avsatt til sentrumsformål vil de ikke motsette seg det.

De skriver at den regionale planen vektlegger samtidig som fortetting, en balansert utvikling som ivaretar naturverdier. De ser at foreslått utbygging går på bekostning av myr og vil kunne berøre hensyn til villrein da det nordover ved grensa til Flå er et sårbart trekkområde for villrein. De forstår at det er vanskelig å bebygge det avsatte byggeområdet uten å berøre myr, men bemerker at ivaretagelsen av mye er viktig i klimasammenheng og for biologisk mangfold og at det er uheldig at så mye myr bygges ned. Utbygging av området vil sannsynligvis gi mer ferdsel og aktivitet inn i villreinområdet og trykkområdet, noe som påvirker villreinen negativt.

De bemerker at området er dels bratt, og viser til veileder T-1450 som vektlegger tilpasning av bebyggelse og tilhørende infrastruktur til landskap og terreng for å unngå uheldig landskapsvirkning og redusere terrengingrep. Det anbefales at de bratteste områdene, fra 1:4 og brattere ikke bør bygges ut, og at området mellom 1:4 og 1:6 kun bør bygges ut med spesielle hensyn til landskap og terreng. Jo høyere utnyttelsesgrad jo slakere terreng bør kreves. De mener at blokkbebyggelse med mønehøyde opp mot 15 meter vil kunne gi negativ landskapsvirkning, og bemerker at disse er lagt i det bratteste terrenget i planområdet. De ser verdiene av å utnytte området med høy utnyttelse, men anbefaler en mer forsiktig utvikling av området med lavere bebyggelse. De anbefaler også at det innarbeides bestemmelser som sikrer at fyllinger og skjæringer ikke blir så store at de blir til ulempe.

De synes det er positivt at BFB og BFK-områdene er gitt bestemmelser om bruk av tre og mørke jordfarger, og anbefaler at området BKB også får bestemmelser som sikrer en god utforming.

De mener det er positivt at planen legger til rette for stier og løyper og anbefaler at skiløypa knyttes mot løyper sør for planområdet. De anbefaler at kommunen vurderer å stille rekkefølgekrav for å sikre gjennomføringen av fellesgoder som utbedring av løypenettet.

De forutsettes at det gjøres vurderinger på om planforslaget vil kunne påvirke miljømål i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen.

De gjør oppmerksom på at tiltak i bekk/vassdrag er søknadspliktig, og at fylkeskommunen er myndighet på strekninger uten anadrom laksefiske eller kreps.

Det er positivt at det er lagt inn lekeplass og at det er gitt bestemmelser om opparbeidelse av denne, men bemerker at den er nærmest omkranset av vegarealer, riktignok blindveier. De viser til retningslinjer om at lekeareal skal være trafiksikre. Dersom det ikke er mulig å finne areal til lekeplass som er mer skjermet fra veg, anbefaler de at det sikres en form for skjerming mot veg.

De skriver at det ikke er angitt adkomstpiler på plankartet.

Det er utarbeidet en teknisk detaljplan for nytt kryss som er i henhold til vegnormalens krav. Planens arealdel må vise en målsatt sikttekant på minst 6 x 65 meter, og planens bestemmelser må kreve at sikttekanten skal være fri for sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over hovedvegens kjørebanenivå. I tillegg må det legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at krysset skal bygges etter en byggeplan som er godkjent av Viken fylkeskommune. Det er samtidig viktig å sikre et midlertidig anleggsbelte for kryssutbyggingen og at gravingen i tilknytning til offentlig veggrunn meldes til Viken.

De skriver videre at det er lagt opp til at myke trafikanter skal få en god forbindelse mellom planområdet og campingplassen, og at gående og syklende kan benytte lokalt vegnett langs fv. 287.

Det ble funnet to automatisk fredete kulturminner i form av kullgroper her ved arkeologisk registrering. De to kullgropene ligger i konflikt med utbyggingen og er friggitt uten krav om ytterligere arkeologisk undersøkelse. Bestemmelsene må endres på dette punktet. De varsler innsigelse dersom dette ikke endres. De kan ikke se at verneverdige bygninger eller etter reformatoriske kulturminner vil bli berørt av planforslaget.

Administrasjonens kommentar

Dette området ligger meget sentralt til på Haglebu med gangavstand til blant annet flere spisesteder, alpinbakke, mange mil med skiløyper og turløyper på sommertid, Haglebu fjellkirke og opparbeidet sti rundt Haglebuvannet. Det er sånn sett veldig mye en kan foreta seg her uten å måtte ut å kjøre bil først. Det er en stor fordel med tanke på klima. Det er planlagt med høy utnyttelse her og effektiv bruk av arealene. Det samsvarer godt med sentrumsformål i kommuneplanen.

Når de gjelder planens påvirkning for Eggedal sentrum og utvikling der, er vi ikke bekymret for det. Det er ganske langt å kjøre fra Haglebu til Eggedal sentrum for å spise middag. Det tar over 20 minutter med bil. Det er nok derfor mer aktuelt å stoppe der for å spise på veg hjem fra hytta på søndag ettermiddag. På veg til fjells er det også mange som stopper der for å handle mat og andre varer som til oppussing, kjøkkenartikler og turklær. Nå som Vinmonopolet har kommet i Eggedal sentrum stopper mange også av den grunn og handler på de andre butikkene samtidig. Sigdal har mange områder med hytter hvor det er naturlig å handle i Eggedal sentrum. På veg til blant annet Tempelseter, Djupsjøen og Sandvasseter kjører en gjennom Eggedal sentrum. På Tempelseter er det restaurant, men de andre områdene har ikke det. Det er også hytteområder og mange turister som drar for å gå tur til Madonnaen på Bjønneskortenatten. Spesielt mange av dagsturistene stopper i Eggedal på turen sin ifølge de som driver cafe og butikk i Eggedal. Vi tror nok heller at det er handelslekkasje i retning Nesbyen fra Haglebu-området spesielt i lengre ferier som påske og sommerferien når det er behov for å handle mat i løpet av oppholdet. Administrasjonen er derfor positive til å regulere til næring i en liten skala. Området kan også benyttes til f.eks. utleie av sykler og annet utstyr.

Når det gjelder utbygging på myr, se svar under merknad fra Fylkesmannen og under naturmangfold lenger ned i saken.

Vi ser at utbygging her vil gi mer folk i fjellet og dermed mer aktivitet også i områdene hvor villreinen oppholder seg, men avstanden til disse områdene er stor. Det vil i tilfelle bli dersom en går lengre fjellturer at en vil komme inn i områdene hvor reinen er i blant. Reinen er nok ikke spesielt redd for folk da en kan oppleve å ha dem på nært hold i fjellområdene her uten at det ser ut til at de blir

skremt av det. Vi ser derfor ikke på det som et stort problem med utbygging her med tanke på reinen.

Deler av området er som det står i merknaden forholdsvis bratt. Det er imidlertid høyt fjell i bakkant så silhuettvirkning vil en ikke få. Dessuten er det areal i framkant av det meste av området mot veien som ikke er foreslått til utbygging og hvor vegetasjon blir stående. Dette vil dekke for mye av utbyggingen. Det er laget enkle landskapsanalyser med tanke på å finne ut om utbygging vil bli godt synlig på avstand både på nært hold og på avstand. Disse ligger vedlagt i saken. Disse viser at tiltak her vil bli lite synlig både på nært hold og på avstand.

Vi tror ikke utbygging her vil påvirke miljømål i vesentlig grad. Påvirkning vil i dette tilfelle vesentlig komme fra avrenning i tilfelle. Det går delvis vei mellom utbyggingsområdet og Flenta og delvis en campingplass. Det skal også opparbeides infiltrasjonsområder som vil bidra til å redusere avrenningen fra området. Det er også planer om fordrøyningsområder som vil bidra til mindre avrenning.

Bestemmelsene er endret med tanke på tekst om frigitte kulturminner. Det ligger inne et rekkefølgekrav om gjennomføringsavtale/godkjent byggeplan hos Viken Fylkeskommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Det ligger også inne en hensynssone i plankartet der sikttrekanten er med bestemmelser som sier at det ikke kan være sikthindringer mer enn 0,5 meter over bakken. Det er lagt inn tekst i bestemmelsene om at det skal sikres midlertidig anleggsbelte for kryssutbyggingen og at graving i tilknytning til offentlig veigrunn skal meldes Viken. BKB har fått endret bestemmelser når det gjelder utforming slik de foreslår. Det er lagt inn tekst i bestemmelsene om at lekeplass skal skjermes mot vei.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

De skriver at aktsomhetskartet for flom og skred viser at området er potensielt utsatt for naturfare. Det er positivt at det er gjort reelle vurderinger av flom- og skredfare i forbindelse med planarbeidet. De mener at rapporten gir et godt grunnlag for å ivareta sikkerheten mot flom- og skredfare. De skriver videre at ROS-analysen ikke har tatt inn kunnskapen fra utredningen selv om rapporten forelå før ROS-analysen. I følge ROS-analysen er ikke flom en aktuell problemstilling.

Det går fram av planmaterialet at store deler av planområdet er myrområder. Det går også fram at det er kunnskap om at myrene kan betraktes som naturlige fordrøyningsbasseng for overvann. I bestemmelsene er det lagt inn gode føringer for håndtering av overvann, der det legges opp til infiltrasjon i grunnen, fordrøying og videre avledning. NVE savner en nærmere vurdering av hvordan vannet som i dag holdes igjen i myrområdene skal håndteres.

De skriver at reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal infiltreres, fordrøyes og overføres trygt til resipient. Arealer til fordrøying og avledning bør reguleres inn i planen. 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. Det må også være en vurdering av om resipienten har kapasitet til å ta imot overvannet.

Administrasjonens kommentar

Beklageligvis ble ikke siste utgave av ROS lagt ved til politisk behandling. I den oppdaterte versjonen datert 19.12.19 er kunnskap om flom tatt inn.

Det er foretatt en flom og overvannsvurdering. Denne har resultert i at det er avsatt områder i plankartet for å håndtere infiltrasjon, fordrøying og avledning. Rapporten er vedlagt.

Overvann og flomveier

Skred AS har gjort en vurdering av overvann og flomveier i området. De konkluderer med at utbygging i området i marginal grad vil påvirke flomvannføringa i Flenta. Flomtoppen i Flenta vil ikke

sammenfalle med maksimal avrenning til resipient i fra planområde. Området mellom planområdet og Flenta kan derimot oppnå økt ulempe i form av økt vannmengde og mulige endrede drenveier. De skriver at deler av myrområdene som er tenkt utbygd har lokalt en god fordrøyende effekt, som avtar nedover i vassdraget. De har foreslått en overvannshåndtering som kan kompensere for den reduserte fordrøyende effekten til myrene, men det anbefales uansett å tilstrebe å opprettholde myrområdene.

De har identifisert flomveier for områder oppstrøms. Flomveiene må håndteres i planen og sees i sammenheng med flomveiene ut fra planområdet. De har utarbeidet anbefalinger som bør innlemmes i reguleringsplanen og utomhusplanen for å minimere effekten på Flenta og områdene mellom elva og planområdet, samt sikre en intern håndtering av overvann og flomveier. De foreslår å tilstrebe bruk av åpen overvannsløsninger der 3-leddsstrategi legges til grunn for håndtering av overvann og flomveiene.

Det er lagt inn områder i plankartet som er tenkt til infiltrasjon, fordrøyning og avledning. Det er lagt inn i bestemmelsene at foreslåtte flomveier, terskler, interne drensveier og infiltrasjonsgrøfter skal legges inn i utomhusplanen. Anbefalingene i rapporten og endringene i bestemmelsene og plankartet er diskutert med hydrolog i Skred AS.

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.

Deler av arealet består av myr og det er gjennomført **naturtypekartlegging** etter Miljødirektorets håndbok 13 og konsekvensutredning etter Statens vegvesen håndbok v712 av Asplan Viak.

Utredningen viser at det er berggrunn med bergarter som er harde og gir lite næring i form av avrenning, og gir som oftest grunnlag for fattig jordsmonn. De skriver at myrene er delvis fattige, men hovedsakelig intermediære jordvannsmyrer med nokså ensartet feltsjikt. Rapporten konkluderer med at inngrep i myrene vil føre til at naturverdiene på disse vil bli noe forringet. De vurderer konsekvensgraden ved utbygging av myrene til noe miljøskade, 1 minus for delområdet. Myrene kvalifiserer ikke til naturtypelokalitet, og har lav verdi.

Det er funnet registreringer i MIS- registeret for dette området. I vest overlapper tomta med et område med naturtype gammel granskog med utforming høyereliggende granskog i hogstklasse 5, og den er kategorisert som nøkkelbiotop etter MiS-metodikken av typen livsmiljø gamle trær. Det er ingen øvrige områder som kvalifiserer til naturtypelokalitet. Det er ingen trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. Noen gamle trær innenfor den store MiS-figuren (miljøregistreringer i skog) vil trolig gå tapt som følge av utbyggingen. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldets om følge av tiltaket vurderes som begrenset. Den planlagte utbyggingen vil ikke ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning iht §10 blir derfor ikke vurdert nærmere. Grunneier i området har sendt innspill til revisjonsprosessen som foregår når det gjelder MIS-registreringer og har bedt om at den delen av MIS-figuren som ligger innenfor planområdet fjernes. Vi har vært i kontakt med en av Vikens representanter i utvalgsmøtet, og han sier at det er tatt hensyn til innspillet, men kartet er ikke rettet enda. Se også samlet saksframstilling ved utleggelse til offentlig ettersyn og høring som ligger vedlagt saken.

Skrednett viser at deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsområdet for jord og flomskred og mindre deler innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er derfor utført en flom og skredfarevurdering av kompetent foretak. Det er lagt inn hensynssone med bestemmelser ut i fra rapporten.

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 enda ikke godkjent av medlemmene i Eggedal Utmarkslag. Utbyggere har underskrevet frivillig utbyggingsavtale som ligger som vedlegg til saken. I denne avtalen er det lagt inn punkt 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.

Skiløype er lagt nær bebyggelse i bakkant av byggeområdene. Dette er ei løype som ikke er der i dag, og den er tenkt som tilførselsløype til eksisterende skiløyper i retning Haglebuvannet. Dette er et område som er tenkt med høy utnyttelse, og administrasjonen mener at det er greit om skiløypa legges nær byggeområdet her da det er snakk om en tilbringerløype nærmest for å få «ski in- ski out».