



## SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/1571

**Gnr 143 bnr 549**  
**Reguleringsplan for Sjumø**

Saksbehandler:	Thea Sandsbråten Solum	Arkiv: GNR 143/549
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
75/20	Hovedutvalget for næring og drift	19.11.2020
105/20	Kommunestyret	17.12.2020

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Sjumø med planID 2017001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 27.10.20 og planbeskrivelse datert 20.02.20.

### **Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 19.11.2020 sak 75/20**

#### **Behandling:**

Tilleggsforslag fra Frode Haugen (H):

Nytt rekkefølgekrav til planen: Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av nye tomter. Den må også ta hensyn til kapasiteten ved Eggedal RA.

Kommunedirektørens forslag til vedtak med tilleggsforslag, ble enstemmig vedtatt.

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

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Sjumø med planID 2017001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 27.10.20 og planbeskrivelse datert 20.02.20.

Det settes inn et nytt rekkefølgekrav til planen:

Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av nye tomter. Den må også ta hensyn til kapasiteten ved Eggedal RA.

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 17.12.2020 sak 105/20**

**Behandling:**

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

**Kommunestyrets vedtak:**

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og vedtar reguleringsplan for Sjumø med planID 2017001, med tilhørende bestemmelser datert 04.11.20, plankart datert 27.10.20 og planbeskrivelse datert 20.02.20.

**Det settes inn et nytt rekkefølgekrav til planen:**

Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av nye tomter. Den må også ta hensyn til kapasiteten ved Eggedal RA.

**Vedlegg:**

- Oversiktskart
- Saksframlegg ved utleggelse til offentlig ettersyn HU 31/20
- Reguleringskart datert 27.10.20
- Reguleringsbestemmelser datert 04.11.20
- Planbeskrivelse datert 20.02.20
- Vei SKV6 plan profil
- Vei SKV6 lengdeprofil
- Vei SKV6 tverrprofil
- Rapport kulturminneregistrering
- E-post skiløype og VA
- VA eksisterende
- VA nytt
- Frivillig utbyggingsavtale

**Saksutredning**

**Konklusjon**

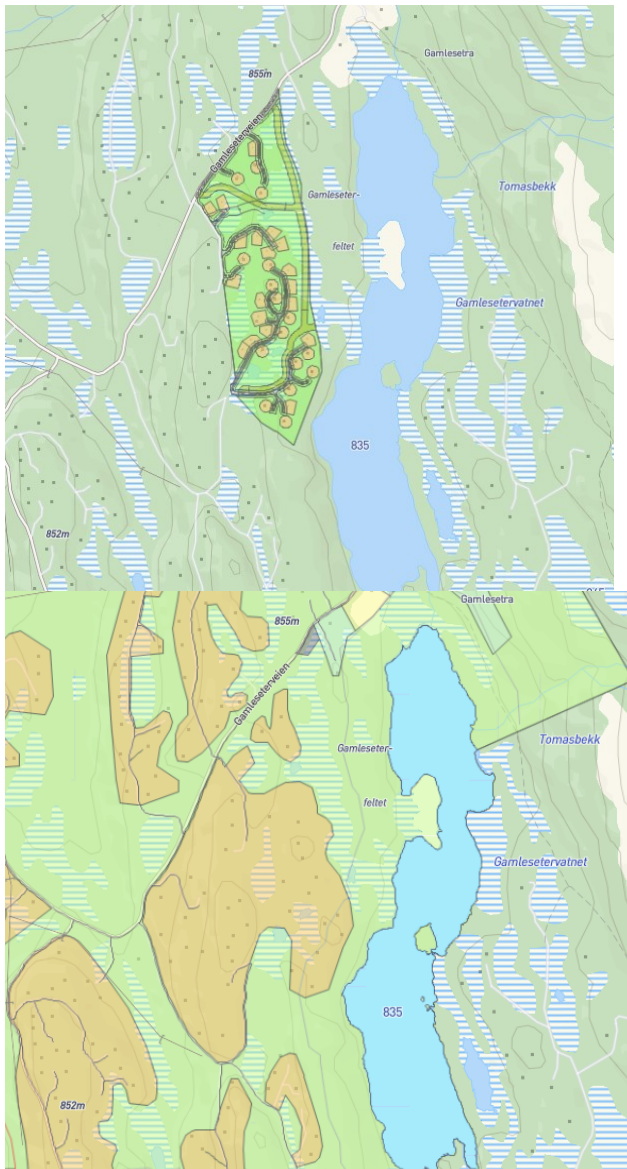
Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Det har vært en minihøring til de nærmeste naboene pga forslag om endring av vegadkomst til ei hytte. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger. Det er signert frivillig utbyggingsavtale.

**Bakgrunn**

Grunneiere i området er Jostein Guttormsen og Anders R. Widding. Numedal Hus As v/siv.ark. Øystein Landsgård har fått utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Sjumø hytteområde, Gamleseterfeltet for å legge til rette for nye fritidstomter på eiendom gnr. 143 bnr. 549 i Sigdal

kommune. Planområdet ligger vest for Gamlesetervatnet nord i Sigdal kommune og er ikke tidligere detaljregulert, men omfattes av kommunedelplan for Norefjell vest, der området er avsatt til fritidsbebyggelse. Det har vært en tomtedelingsplan her fra 60-tallet som de eksisterende hyttene er bygget ut etter. Formålet med planen er å fortette med nye fritidstomter samt å regulere inn vei til disse og til eksisterende fritidsboliger.

Bildet til venstre viser foreslått reguleringsplan og bildet til høyre viser byggeområder i kommunedelplanen (oransj):



Det var oppstartsmøte med kommunen i 2017, da for et større området. Varsel om oppstart ble kunngjort i Bygdeposten 7. juli 2018. Prosessen førte til at området ble mindre, og det ble varslet igangsetting av planarbeid med brev datert 15. oktober 2019 til berørte eiendommer og offentlige etater for det området som planen nå omfatter. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring i hovedutvalg for næring og drift 14.05.20. Høringsperioden var 19.05.20 til 08.07.20. Det kom inn totalt 21 merknader, 15 fra privatpersoner og seks fra offentlige instanser.

Merknadene er som følger;

### **Drammensregionens brannvesen IKS**

De har intet å bemerke.

### **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

De kommer med generell informasjon og viser til at det er kommunen som har ansvaret for at nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg blir tatt i arealplaner, dispensasjoner og byggetillatelser. Og at dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

### **Mattilsynet**

De skriver at eksisterende VA-kart og nytt VA-kart følger med saken. De viser til at det i saksframlegg kommer fram at bebyggelsen er planlagt tilknyttet Tempelseter Vann og Avløpsselskap AS, og at kapasiteten er vurdert tilstrekkelig både for drikkevann og mottak av avløp. Videre at ved behov kan det bli aktuelt å vurdere muligheten for leveranse av avløp mot Krødsherad når nytt renseanlegg her er operativt. De forutsetter at leveransen av drikkevann følger VA-kart, og at det er lagt inn ytterligere detaljer (ledningsnett, kummer etc) i VA-kart før oppstart av byggarbeidene. Drikkevann er en del av infrastrukturen sammen med vei og avløp.

De minner om at vesentlige endringer av vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet. De vil bli orientert om utviklingen i planprosessen.

### *Administrasjonens kommentar*

Kommunen har fokus på at drikkevannsforskriften skal følges. Dersom det blir aktuelt å sende avløp mot Krødsherad må dette inn i VA-planer. Det er ikke ledig kapasitet ved Eggedal renseanlegg, så det må påregnes at VA må løses mot DVA og Norefjell RA.

### **Marianne og Erik Bjørnstad**

De eier hytte markert som nummer 2 på plankartet og har innspill på plassering av tomt merket som 1. I deres festekontrakt står det at;

### *8. Bebyggelse m.v i nabolaget.*

*Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nærværende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebyggelse innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt 3,4 og 6 første og andre ledd i denne avtalen. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.*

De er ikke på generelt grunnlag i mot fortetting. De skriver videre at tomtegrensen til tomt nr. 1 ligger 13,7 m fra deres hyttevegg. Det betyr at hytte på nabotomt kan komme 14,7 meter fra deres hytte dersom regel om byggegrense på 1 m fra tomtegrensen gjelder. De kommenterte det samme til planlegger i forbindelse med varsel om oppstart. Planlegger har svart at tomta er flyttet noe nærmere Gamleseterveien. Det kan de ikke se av kartene.

De har hatt kontakt med grunneier flere ganger i løpet av planprosessen for å forsøke å bli enige, men ser at deres innspill og endringsforslag ikke er hensyntatt. De vedlegger sin korrespondanse med grunneierne.

De skriver videre at terrenget er tørt og fast lenger nord og nordøst i retning Gamleseterveien, og det vil være uproblematisk å bygge hytte på tomt 1 med en plassering som i langt større grad tilfredsstiller bestemmelsene i festeavtalen. Det vokser store furutrær på området. 50 meters byggegrense kan opprettholdes dersom tomta plasseres slik de foreslår. Foreslått vei inn i området

hvor tomt 1 og 2 ligger ble endret etter innspill fra dem etter varsel om oppstart og før planen ble innsendt til kommunen.

De skriver at plassering av tomt 1 utvilsomt er i strid med betingelsene i deres tinglyste festeavtale, og at de vil gjøre sin rett gjeldende i privat regi dersom planen blir vedtatt. En slik prosess er tid- og ressurskrevende for flere parter. De er redd for at grunneierne vil selge tomter og at utbygger eller privatpersoner overtar problemet. Da blir det dårlig naboskap. De anbefaler Sigdal kommune at de pålegger grunneierne å rydde opp i dette før planen vedtas.

De vil få en økonomisk forringelse av eiendommen sin og di mister opplevelsen av en forholdsvis frittliggende hytte. De er fortsatt innstilt på å bli enige med grunneierne om plassering av tomt 1 uten å måtte engasjere jurister, men de aksepterer ikke plassering av tomt 1 slik det er nå.

#### *Administrasjonens*

Det er flere festere innenfor planområdet som har avtalen som de viser til angående byggeavstand på 50 meter. Disse avtalene er privatrettslige, og prinsipielt ikke noe kommunen blander seg bort i. Samtidig bør ikke kommunen vedta planer som er vanskelig å gjennomføre og som fører til problemer. Det er et punkt i avtalen om at «*Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.*» Fritidsboligeiendommene vil øke verdien ved å få vei fram og innlagt vann. Grunneierne sier de ikke vil selge tomter før de er enige med naboene om festeavtalen, men heller ta kontakt med hver enkelt for å bli enige. Dette blir en sak mellom grunneierne og festerne. Etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd er utgangspunktet at en regulering ikke får innvirkning på private rettigheter, men er bindende dersom man ønsker å iverksette tiltak etter pbl. § 1-6. Noen utbyggingsplikt medfører derfor ikke reguleringsplaner. Private byggeforbud reiser derfor ikke særlige spørsmål i forhold til en senere reguleringsplan ettersom reguleringsplanen i seg selv ikke setter servitutten til side i denne saken, jf. Rt. 2002-145 og juridisk teori Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett 2018, 3. utgave, side 462 flg.

Når det gjelder plassering av tomt 1, så er den justert 5-10 meter i retning Gamleseterveien slik at avstanden blir større til deres hytte. Tomta er ikke dratt helt bort til krysser fordi dette området ikke er avsatt til byggeområde i gjeldende kommunedelplan. Første delen av veie SKV2 må bygges på duk over myr slik at myra ikke punkteres. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

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

De skriver at det nordvest i planområdet er planlagt to nye tomter markert som 5 og 6, og at adkomstvei til nummer 5 går over byggegrense bekk. De mener dette er uheldig og anbefaler at adkomstveien planlegges på en måte som ikke er i konflikt med bekk. De har ellers ingen merknader, men ber på generelt grunnlag om at kommunen kvalitetssikrer plankart og bestemmelser.

#### *Administrasjonens kommentar*

Administrasjonen har vært her på befaring og mener tomt 6 med fordel kan legges nærmere tomt 5. I tillegg at veien til tomt 5 og 6 trekkes vekk fra bekk for å unngå bekkedraget selv om det ikke er noe stor bekk. Dette er endret i plankartet. Plankart har vært hos kartverket for kontroll.

#### **Hanne Opsahl**

Hun representerer sin far som har hytte i området. De har vannkilde (brønn) mellom hytta (merket som nummer 23) og der det er tegnet inn ny vei nordover til blant annet 21 og 22. Hun ber om at brønnen blir bevart.

I nærheten av hytta ligger det et veldig fint naturmerke i form av en steinformasjon. Det har også vært til glede for mange barn som utforsker og leker i skog og mark. De ber om at også dette blir bevart. Det kan løses ved at veien legges på nedsiden av steinformasjonen.

De har en avstandsgrense på 50 meter til nye tomter i sin festeavtale, og mener at tomt 24 kommer nærmere enn 50 meter. De legger derfor til grunn at tomt 24 ikke kan realiseres før det er inngått en avtale med dem. Primært vil de at tomt 24 fjernes, sekundært at den plasseres minimum 50 meter fra deres hytte.

Hun lurer på hvilke betraktninger kommunen gjør for å sikre tilstrekkelig beredskap ved utvidelse av hytteområder. Hun viser til erfaringer i forbindelse med korona-pandemien da hytteeierne ikke fikk benytte sine fritidseiendommer pga presset det innebar på lokale helsetjenester.

#### *Administrasjonens kommentar*

Så vidt vi kan se er ikke veien planlagt der vannkilden ligger, men avstanden er ikke stor. Dersom det skulle skje noe med vannkilden i forbindelse med veibygging er det nok vanlig at ny vannkilde bekostes av den som bygger veien. Det kan for eksempel være at de dekker tilkobling til fellesanlegg for vann.

Det ser ut til at steinformasjonen det vises til ligger inne på tomt 24. En kan håpe på at denne ikke berøres av veibygging og hyttebygging på tomt 24, men det er vanskelig å love det siden den ligger innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse. Utbygger/planlegger skriver som svar til kommunen at de ønsker å bevare steinformasjonen ved bygging av veien.

Når det gjelder byggegrense i festeavtalen, se kommentar under merknad fra Erik Bjørnstad.

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. Det har ikke vært noe problem med å benytte hyttene sine etter at det igjen ble åpnet for dette. De har nok heller blitt brukt mer enn normalt denne sommeren. 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.

#### **Viken fylkeskommune**

De viser til at området inngår i regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell og kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum som er under behandling. Siden området er byggeområde i overordna gjeldende plan, motsetter de seg ikke reguleringsplanen.

De ser at bebyggelsen i hovedsak er lagt utenom myr, men berører myr i noen grad ved veiinfrastruktur i nord og deler av skiløype. De mener dette er uheldig da myr har betydning for biologisk mangfold, har en flomdempende og vannrensende effekt og er viktig i klimasammenheng. På bakgrunn av omfanget vurderer de at de ikke har innsigelse, men planfaglige råd om at veger som berører myr tas ut av planen. De anbefaler også at en finner andre traseer for skiløype enn over myr eller i mindre grad berører myr. Eventuelt at kommunens forslag om at der skiløype går over myr, skal den opprinnelige myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at ikke myra punkteres og dreneres, innarbeides i planen.

De skriver videre at veg SKV\_3 kommer i nærføring med bekk. De minner om at fysiske tiltak som berører bekk er søknadspliktige etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag uavhengig av vedtak etter Plan- og bygningssloven. Fylkeskommunen skal motta søknaden.

De skriver at deler av bebyggelse med tilhørende veginfrastruktur har fått en eksponert plassering i forhold til Gamlesetervannet og turområdene der. Det gjelder tomtene 15,16,17,28 og 33. De ber om at det vurderes å ta ut disse tomtene. De ser det som positivt at det er bestemmelser om fargevalg og materialvalg som bidrar til at bebyggelsen harmonerer med omgivelsene.

De har ingen merknad i forhold til fagområdet fylkesvei og automatisk fredede kulturminner bortsett fra at Buskerud må bytte ut med Viken i pkt 8 i reguleringsbestemmelsene.

#### *Administrasjonens kommentar*

Vei SKV2 er lagt på område som er forholdsvis tørt. I og med at det er myr på begge sider er det foreslått at første del av veien mot Gamleseterveien skal bygges med duk oppå terrenget og ikke graves ut. Vei til tomt 5 og 6 (SKV3) og tomt 6 er justert noe mot vest for å trekkes vekk fra bekken. Bekken har for øvrig liten vannføring og det er tvilsomt om det er helårs vannføring her.

Det er også lagt inn i bestemmelsene at der skiløype går over myr skal den opprinnelige myroverflaten i størst mulig grad bevares slik at myra ikke punkteres og dreneres.

Vi mener at tomtene 15, 16, 17, 28 og 33 ikke er spesielt eksponerte. Terrenget heller østover, så de må i tilfelle bli eksponert fra øst. Hovedskiløype går på østsiden av Gamlesetervannet, men det er områder med skog både på øst og vestsiden av Gamlesetervannet som vil skygge for hyttene. Mønehøyden er satt til maksimalt 5,8 meter, så det blir ikke spesielt høye bygg. Terrenget stiger bak tomtene, så silhuettvirkning vil en heller ikke få.

#### **Anne Hasselknippe, Ole-Ivar Bakken, Ann Elisabeth og Audun Ystenæs**

De har hytter merket som 14 og 18 i reguleringskartet. De ønsker ikke opparbeidet vei avmerket fra tomt 15 til 14 da den vil gå over fint tun, eksisterende sti og skiløype. Avmerket vei mellom tomt 18 og 19 ønsker de ikke heller da den vil komme nær hytte og uteplass på sørsiden av 18. De ønsker heller veiadkomst til 14 og 18 vest for tomt 18.

#### *Administrasjonens kommentar*

Administrasjonen har vært på befaring i området og ser at deres forslag til endring av veitrase her virker fornuftig. Endringen med vei fra tomt 18 til tomt 14 har vært på høring til nærmeste nabo uten at de har kommet med merknad/tilbakemelding innen fristen. Plankartet er derfor endret slik de ønsker.

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

De kan ikke se at planen omfatter områder med registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller massetak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven.

DMF har dermed ikke merknader til høringen av reguleringsplan for Sjumø hyttefelt.

#### **Per R. Larsen**

Han skriver at tomt 33 ligger nærmere enn 50 meter fra eksisterende tomt 32, 24 og 35. De har 50 meter som grense i sin festekontrakt. Tomt 33 må derfor fjernes. Tomt 33 er plassert i myrdrag ned mot Gamlesetervannet og ligger omtrent 50 meter fra Gamlesetervannet.

Han skriver også at grunneier gir et inntrykk av samarbeid om prosjektet med velforeningene. Dette samarbeidet ble brutt våren 2019. Velforeningene har etter dette sendt to innsigelser til grunneiere som står ubesvart. Innsigelsene som i det vesentlige omhandler tomter innenfor 50 meter grensen, oppdeling av vei og fordeling av trafikkbelastning. De ber om at følgende anmerkning forsterkes; Det forutsettes at det opparbeides veier til alle eksisterende og planlagte fritidsboliger. Han skriver videre at dagens bebyggelse med få unntak er tilknyttet TVA for egen regning.

#### *Administrasjonens kommentar*

Når det gjelder avstand til nye tomter, se tidligere i saken under innspill fra Bjørnstad. Området er ikke merket som myr i offentlige kart. Det er mulig at det allikevel er noe myrlent, men ut i fra ortofoto kan en se at det vokser en del trær på det som er avsatt som tomt. Det er vernet vassdrag i området her. Det kan allikevel reguleres nærmere byggegrense. Vernet går først og fremst på at det

ikke skal reguleres til kraftutbygging. Tomt 33 ligger like langt fra vann som eksisterende tomt 35. Vi mener derfor at plassering av tomt 33 er grei.

Når det gjelder samarbeid med grunneiere og velforening, håper vi for alles del at det er greit. Plan og bygningsloven regulerer hvordan planer skal behandles, så hjemmelshavere innenfor planområdet vil få muligheten til å komme med merknad og eventuell klage uavhengig av hvordan forholdet er til grunneierne. En reguleringsplan gir muligheter for utbygging i form av blant annet veier og fritidsboliger som i denne planen. Den kan ikke regulere om og når veibygging skal skje. Det er noe hytteeierne og hjemmelshavere av grunnen rundt må bli enige om, og så må det byggesøkes til kommunen. Tilkobling til TVA eller andre vann og avløpsselskap må også hver enkelt avklare. Dersom det må graves over andre hjemmelshavere (også grunneiere), må dette avklares dere imellom. Gravingen er søknadspliktig, og besørger ofte av vann og avløpsselskapet. Det er nok helt vanlig at hver enkelt hytteeier må bekoste denne tilkoblingen og betale for veiframføring til hytta. Dette blander ikke kommunen seg opp i.

### **Irene Løhre**

Hun skriver at det i området er hytter bygget på 60-tallet som ligger på naturtomter, spredt og med flotte skogs- og myrområder rundt. De nye tomtene og veier er foreslått tett opptil eksisterende hytter. I deres kontrakter står det at det skal være minst 50 meter mellom hyttene. Tidligere grunneier lovet også muntlig at det ikke skulle fortettes. Det blir derfor helt feil å legge vesentlig mange nye hytter innimellom de eksisterende.

For hele området fra Djupsjøen og opp til Tempelseter er hun sterkt imot ytterligere fortetting eller utlegging av nye hytter, spesielt i den øvre sonen som går opp mot friområder og fjell. Det har vært en voldsom utbygging på sør- og vest-siden av Gamlesetervannet og rundt Tempelseter. Fortsetter denne utbyggingen ødelegges hele det flotte området og den frie fjell- og naturfølelsen blir borte. Det er for sent å angre etter at det er bygget ut. Hun og de fleste som har hytte på vestsiden av Norefjell har stort sett valgt dette området for rekreasjon, natur, vann og de vakre fjellområdene. Skogsområdene nedover i lia er også flotte for tur, ikke bare områdene oppover i fjellet. Noen kan ikke gå så langt og noen ganger tilsier været at en ikke kan gå oppover i fjellet. Turgåere ønsker mest mulig uberørt natur. Naturlig flora og fauna forsvinner også ved utbygging.

Hun skriver også at utbyggingen er stikk i strid med bevaring av miljø som er vår viktigste ressurs. Stier bør bevares og ikke ødelegges med brede stier og skiløyper som gjør innhogg og sår i naturen for å få framkomstmiddel for sykkel, rullestol ol. For at det skal være attraktivt her i framtida, er det viktig å tenke igjennom hva som blir besluttet og utbygd. Natur som er ødelagt kan ikke reverseres. Hun spør om hva som blir vitsen med å søke til Norefjell, når området rundt Oslo med streng markagrense og fokus på natur, vil følges friere og bedre. Hun viser også til [www.nrk.no](http://www.nrk.no) og «Hyttedrømmen som spiser natur». Hun skriver til slutt at hun håper kommunen kan ta en befaring for å se hvor fritt og fint det ser ut nå.

### *Administrasjonens kommentar*

Når det gjelder 50 meters byggeavstand, se tidligere i saken under merknad fra Bjørnstad. Det er nasjonale føringer for at en heller skal fortette allerede eksisterende hytteområder framfor å ta i bruk nye. Også lokalt er dette ønskelig med tanke på at en vil ha mest mulig ubebygde områder hvor en kan gå på tur, på ski og drive friluftsliv. Disse områdene er også bra for dyreliv. Da utnytter en også eksisterende infrastruktur for vei, vann og avløp. Grøntområder mellom hyttetomtene er regulert til friluftsmål med bestemmelser som sier at vegetasjon skal bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det betyr at det ikke kan snauhugges utenfor tomtene og veiene, men at trær og annen vegetasjon skal stå. Siden området er avsatt til utbygging i overordna plan, er det samsvar mellom denne og foreslått reguleringsplan. Det vil som hun skriver komme flere hytter, men det vil fortsatt være areal hvor en kan gå på tur i nærmiljø. Området ned mot og rundt Gamlesetervannet er for eksempel ubebygd.



Når det gjelder opparbeidelse av stier og skiløyper, er tanken at noen skiløyper skal opparbeides slik at de kan kjøres på lite snø og at de skal kunne brukes som sykkelsti i sommerhalvåret. Dette vil ikke bli aktuelt i mange traseer, både fordi det er dyrt og fordi det er ønske om å bevare de fleste stier slik de er i dag og ikke utbedre dem. Det er derimot mange som av forskjellige grunner ikke kan gå på stier, for eksempel de som sitter i rullestol, bruker rullator, de som triller barnevogn og de som har for dårlig balanse til å gå i terrenget. For dem er det fint om noen traseer er opparbeidet slik at de ikke alltid må gå på vei. I dette området er det skiløype på andre siden av Gamlesetervannet som er tenkt opparbeidet og brukes som sykkeløype sommerstid. Løypene innenfor planområdet skal kun utbedres ved at traseen ryddes og planeres slik at løypemaskin kan kjøre der. Det skal ikke gjøres inngrep der løypa går over myr som gjør at myroverflaten punkteres. Dette er lagt inn i bestemmelsene.

Området er befart av flere ansatte i kommunen opptil flere ganger og hovedutvalg for næring og drift har også vært her på befaring. Vi er enige i at det er et fint område, og vi håper og tror at det fortsatt vil bli det etter videre utbygging.

### **Sumo hytteforening v/ Per Ola Ulseth**

De er naboer til planområdet og benytter seg mye av området sommer og vinter. Det er derfor viktig for dem at utbygging ikke ødelegger og reduserer muligheten for dette. Området har en egenartet natur som er verdt å ta vare på i så stor grad som mulig. De er derfor imot den grad av fortetting som ligger i forslaget. De mener at vei inn til nye hytter fra Gamle seterveien (nordfra) bør forlenges slik at også hytte 14 til 18 kan kjøre inn denne veien. Det er omvei å kjøre Søre Mo setervei og til sjenanse for hyttene på Moseterhaugen. De skriver også at nye hyttetomter og veier ikke må legges i konflikt med gjeldende festekontrakter dersom eiere ikke godtar det. Det er lagt inn for mange tomter, tatt for lite hensyn til lokale miljøforhold og myrer og miljøhensyn er ikke utredet i tilstrekkelig grad.

De foreslår også at tomtestørrelsen bør være maksimalt 850 kvm, at totalareal på bygninger skal være 150 kvm BYA (i tillegg 36 kvm til parkering), at hovedbygget kan være maksimalt 140 kvm BYA, anneks/uthus/garasje maksimalt 30 kvm BYA, og at det kun tillates en etasje på hyttene. De mener også at parkeringsplass i enden av Søre Mosetervei må utvides, at kryssing av skiløype ved Gamleseterveien må bli sikrere og følge dagens trase i retning Gamleseter og ikke flyttes lenger sør da det vil gi en unødvendig forlengelse og uakseptabelt naturinngrep. De er imot skiløype trase langs vestsiden av Gamlesetervannet. Skråninger og fyllinger bør revegeteres med stedlig vegetasjon så raskt som mulig og teknisk infrastruktur må legges mest mulig i veier og være tilrettelagt for framtidige behov som VA, el, lademuligheter for el-bil, evt bredbånd.

### *Administrasjonens kommentar*

Angående fortetting, se forrige merknad.

Det er forholdsvis bratt mellom tomt 11 og 14. Vi har vært her på befaring og mener at en vei her vil bli vanskelig å legge uten at den blir for bratt. Fra midt på tomt 11 til midt på tomt 14 er det 6 høydemeter forskjell og tomtene ligger med en avstand på 4 meter målt i kartet. Vi ser at det ikke er ønskelig med mye trafikk forbi hytta når en er på fjellet. De fleste som er på hytta ei helg parkerer nok bilen når de kommer og bruker den ikke før de skal hjem søndag ettermiddag. Vi mener derfor at det ikke vil bli noe stort problem med stadig trafikk forbi. Det vil antagelig være få uker i året at alle i området er på hytta samtidig også.

Områdene som er avmerket som myr blir lite berørt av dette planforslaget. Store deler av skiløypa er lagt over myr, men har skal det ikke gjøres tiltak som ødelegger myra. På vei SKV2 er det foreslått at del av vei skal legges på duk over myr. Tomt 6 og vei til tomt 6 er trukket vekk fra myrdrag i justert plankart.

Tomtene i området er foreslått rundt 850 kvm. Den største tomten er på 907 kvm. Vi mener det er en grei størrelse. Når det gjelder hva som kan bygges på hver tomt er det ikke stor forskjell fra det de

foreslår til det som har vært på høring. De foreslår at det kan bygges maksimalt 150 kvm BYA på hver tomt, mens det er 170 kvm BYA som har vært på høring. De foreslår hovedbygg som 140 kvm BYA mens det er 150 kvm BYA som har vært på høring. De foreslår største tilleggs bygg som 30 kvm BYA mens det i planen er lagt inn 20 kvm BYA. Bestemmelsene sier at det kun kan oppføres en etasje på hyttene og at oppstue ikke er tillatt.

Som en følge av denne planen vil det kunne bygges vei til de eksisterende hyttene, og vi mener derfor at det vil bli mindre behov for parkeringsplass i enden av Søre Mosetervei slik de foreslår. De nye hyttene vil antagelig bygges med vei fram og ikke ha behov for parkeringsplass der nede. Skiløypa er foreslått lagt om lengst nord i planområdet for ikke å krysse veier til tomt 1 til 4. Det er et ønske om at flest mulig av dagens hytter får veiadkomst fordi det som oftest fører til at hyttene blir mer brukt. Det er derimot ikke et ønske om at skiløyper krysser over veier selv om de går til få hytter. Midt på vinteren vil en kryssing antagelig gå greit, men spesielt i slutten av skisesongen eller år med lite snø, vil kryssinger føre til at en får grus i skisporet eller at det er helt bart, og det er en ulempe å måtte ta av og på skia underveis på en skitur. Vi mener derfor at skiløypa heller bør legges om og at foreslått trase er fornuftig og bra. Det kan også by på problemer at skiløype ligger parallelt med vei da det fort blir grus i skiløypa ved brøyting. Saken har også vært på høring til Eggedal utmarkslag. Det ble på befarung med hovedutvalg og grunneier avklart at en utbedring av eksisterende veikryssing ved Gamleseterveien bør gjøres. Dette er lagt inn i bestemmelsene som et rekkefølgekrav. At skiløypa er lagt med en sving før veikryssing er for å bremse farten på løperne slik at veikryssingen blir tryggere. Å endre løypetrase til nærmere Gamlesetervannet på østsiden er ikke en del av denne reguleringsplanen.

Reguleringsbestemmelsene sier at skjæringer og fyllinger i forbindelse med veibygging skal tilføres stedlig jord og såes til.

Det er fornuftig å legge ned mest mulig av aktuelle rør og ledninger når en graver i forbindelse med vei bygging. Dette er også mest økonomisk og noe som hytteeierene også kan be om når det skal bygges vei fram til hyttene.

### **Marianne Vidvei**

Hun skriver at tomt 28 er plassert mindre enn 50 meter fra hennes tomt merket som 29. Festekontrakten punkt 8 sier at «ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nærværende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse». Hun ber om at tomt 28 flyttes eller fjernes.

### *Administrasjonens kommentar*

Se svar under kommentar til merknad fra Bjørnstad.

### **Tore Samuelsen på vegne av eiere av Nordre Mosetervei 2,4,5 og 6**

Nordre Mosetervei ble anlagt og betalt for over 20 år siden av eiere av nr. 2,4 og 6. Senere har eier av nr. 5 kjøpt seg inn på veien. Veien er etter det vedlikeholdt og besørget brøytet av dem. De anbefaler å legge SKV4 i forlengelsen av SKV3 fordi det gir en mer skånsomt inngrep i naturen da det er fastere grunn, det spares 40 meter veibygging, trafikkstøyen blir bedre fordelt mellom dagens brukere og nye brukere. I tillegg vil trafikk på SKV4 være ugunstig for dagens brukere av Nordre Mosetervei for aking og lek for de minste. Det er også grunnen for at de i dag har bom på vegen i tillegg til sikkerhet. Dette forslaget har tidligere blitt foreslått av grunneierne.

### *Administrasjonens kommentar*

Det er nok vanlig at hytteeierne betaler for veibygging, vedlikehold og brøyting av veien fram til hytta si. Dette er imidlertid privatrettslige forhold som kommunen ikke blander seg bort i. De ønsker at vei til tomt 7 til 11 legges i forlengelsen av vei til tomt 5 og 6. Grunneierne har sagt at dette er greit for dem. Dette områder er avmerket som myr i grunnkartene, og det er ikke ønske om å legge

vei tvers over mye da myra fungerer som flomdemper og å grave i myr vil frigi CO<sub>2</sub>. En vei over her vil også måtte krysse den lille bekken som renner ut sør for tomt 6. Administrasjonen har vært her på befaring og mener at vei SKV4 til tomt 7 til 11 er en bedre løsning enn å forlenge veien fra tomt 5. Denne veien går i kanten av myra og vi mener dette er en bedre løsning enn å anlegge vei tvers over myra selv om det er områder der som er forholdsvis tørre. Det er fare for at myra på nedsida av veien vil tørke ut dersom den blir avskåret fra resten av myra. Deres forslag til vei blir muligens litt kortere enn den som nå er valgt, men forskjellen er veldig liten og betydelig mindre enn 40 meter. Vei til tomt 5 og 6 er også justert vekk fra bekken som går gjennom myra og som en vei de foreslått vil måtte krysse.

Det vil være en del trafikk akkurat mens veien blir bygget og mens det bygges på tomtene 7 til 11, men ellers er det veldig begrenset trafikk til disse 5 tomtene. De fleste kommer på hytta torsdag eller fredag kveld og reiser igjen søndag ettermiddag. Resten av helga står bilen for det meste stille, og vi mener derfor at trafikkstøy vil være et lite problem. Vi ser at det blir farligere å ake i veien med flere som har adkomst her, men bom på veggen kan en sikkert bli enige om å ha videre dersom det er ønskelig.

### **Sverre Erling Nilsen**

Han har i sin festekontrakt avtale om at det vel utparsellering av nye tomter i nabolaget skal sikres en avstand på minst 50 meter mellom hyttene. Plankartet viser at hytte nr. 17 er inntegnet nærmere enn det avtalen sier. Han ber derfor om at det reguleres i henhold til avtalen.

#### *Administrasjonens kommentar*

Se svar under kommentar til merknad fra Bjørnstad.

### **Endre Smedsrud**

Han legger til grunn at grunneier forholder seg til festekontraktens punkt 8 om at det ved utparsellering i nabolaget skal sikres en avstand på minst 50 meter fra nærværende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på kartskisse (fra 1967). Dette er et krav fra hans side. Han viser også til pkt 4.1 i referat fra oppstartsmøte der det står at en skal unngå mye ved utbygging. Han mener det betyr at spesielt ny tomt #7 ikke kan medtas i planen da 50 meter avstand til hans hytte ikke er mulig.

#### *Administrasjonens kommentar*

Se svar under kommentar til merknad fra Bjørnstad.

### **Anne Kathe Christensen og Tom Christoffersen**

I festekontrakten deres står det at festeren ikke må foresta terrengbehandling etc. som endrer «områdets utmark-karakter». De mener at området derfor skal se ut som utmark (og derved ikke som tettbebygd strøk). De mener at en dramatisk økning av antall hytter, veier og folk radikalt vil endre områdets karakter. Å doble antall hytter i området gjør at det går fra utmarkspreget til hyttelandsby. Det som nå forslås bygget ned er nettopp det mange kommer for å oppleve. Avstanden mellom hyttene tillater naturmangfoldet. Man trenger ikke gå på vei, men kan gå mellom hytter uten å sjenere noen og lage sine egne stier. Deler av foreslåtte nye veier vil gå over myr som må vernes for inngrep.

Området har rikt og variert insektliv, fugler, småpattedyr og planter. Noe av det som gir dem stor glede er tre kjøttetende plantearter, orkideer, haukugle, gran- og furukorsnebb, lavskrike, fjellvåk, kongeørn, vepsevåk, orrfugl, rødstjert, svartmeis, fluesnapper, snømus, bjørkemus, hare og rev. Naturmangfoldet vil være i fare ved fortetting og området vil drastisk endre karakter. Det blir årevis med byggestøy og transport, og mindre ro og fred i området. Det meste av faunaen forsvinner og floraen endrer karakter. Området blir så avstengt at de må gå på veier for å komme til fjellet. Et fjell som allerede er belastet mer enn hva godt er. De ønsker ingen fortetting.

*Administrasjonens kommentar*

De som fester areal er vel hytteeierne, så det som står om terrengbehandling gjelder vel hytteeierne slik vi forstår setningen. En slik avtale er privatrettslig og noe som kommunen ikke blander seg bort i. Området er avsatt til byggeområde i overordna plan så en fortetting er greit ut i fra det. Vår erfaring er at når det kommer nye eiere på eldre hytter ønsker de seg ofte innlagt vann og vei fram til hytta. Reguleringsplanen åpner for dette, men veiene må ikke bygges dersom det ikke er ønske om det. Å fortette i områder er en ønsket politikk også fra sentralt hold. Da kan eksisterende eller ny infrastruktur som vei, vann og avløp benyttes av flere og det tas i bruk mindre nytt urørt areal. Hyttebygging er et viktig inntektgrunnlag for mange i Sigdal, og det er ønske om at det skal fortsette slik. Se også kommentarer tidligere i saken.

Vår erfaring er at de fleste dyr tilpasser seg om det blir fortetting i et område og de fleste vil fortsette å oppholde seg der videre eller trekke til området i nærheten. Hyttebygging foregår som regel nå på en slik måte at hyttene settes opp veldig raskt ved at det kommer ferdige moduler. Det er derfor sjelden lange perioder med støy i den forbindelse i et hytteområde. Det meste av bygginga foregår også på ukedagene mens det er få på hyttene. I området mellom denne planen og Gamlesetervannet er det ikke planlagt utbygging. De kan gå fritt i dette området på vei til fjellet dersom det ikke er ønske om å gå på veg fram til Gamlesetra.

**Ruth Fallet Kristensen**

Hun viser til at det ble opprettet en skriftlig og tinglyst klausul den gangen de bygget hytte om at det ikke skal fortettes i Gamleseterområdet. Det ligger nå to foreslåtte hytter foran dem, nr 5 og 6. Ved befaring høsten 2019 sa grunneier seg enig i at det skulle være en hytte her, og da er det nummer 5 som må vekk. Disse to tomtene vil komme rett i deres synsfelt og ta deres vakre utsikt. Hun skriver videre at noen områder i fjellet må være uberørt av fortetting. Hun mener dette vil bli en hytteby, noe som bør være uakseptabelt.

*Administrasjonens kommentar*

Se svar under kommentar til merknad fra Bjørnstad, Opsahl, Løhre og Christoffersen/Christensen.

**Styret i Gamleseter vel v/ Per Røymer Larsen, Rolf Berg og Sverre Erling Nilsen**

De skriver at de fleste hyttene som ligger i området ble bygget på 60 og 70-tallet da Olaf Knudson var talsmann for grunneierne. Hyttene ble bygget spredt og uten veitilkomst. I følge Knudson skulle det ikke bli fortetting, og noen hytteeiere har dette skriftlig i sin festekontrakt.

De viser til at det har vært planer om fortetting tidligere, den siste i 2009. Denne ble etter hvert trukket. De tror det i første rekke var fordi Fylkesmannen hadde tungtveiende og avgjørende innsigelser. Brevt fra Fylkesmannen hvor de har innsigelse til reguleringsplan for Gamleseterfeltet hytteområde i 2009 ligger vedlagt merknaden. De undres over at dette brevet ikke blir nevnt i plandokumentene som nå sendes ut. De mener at argumentene ikke er foreldet og er særs viktige for en hyttekommune hele tiden å ha i tankene.

Samarbeidsklimaet i arbeidsgruppa med både grunneiere og hytteeiere ble etter hvert anstrengt, og det har ikke vært aktivitet siden sommeren 2019. De har sendt en oppsummering av dette arbeidet som ble sendt grunneierne i mail i april i år. Mailen ligger vedlagt merknaden.

For Gamleseter Vel er det viktigste at;

- Tomt 24 og 33 fjernes pga avstand til nabotomter
- Tomter fjernes der deres medlemmer har avtale om 50 meter avstand mellom egen hytte og planlagte hytter
- Trafikken må fordeles jevnere nord- og sørfra. Det må kjøres nordfra til tomt 15, 16 og 17. Adkomst til 14 må bli fra vei ved tomt 18.
- Eksisterende hytter må kostnadsfritt få tilgang til å benytte nye veier som anlegges i området.

Sett i lys av Fylkesmannens brev fra 2009 mener de at en økning fra 17 til 33 tomter må være bra.

#### *Administrasjonens kommentar*

Når det gjelder 50 meters byggegrense, se svar under kommentar til Bjørnstad sin merknad. Fylkesmannen i Oslo og Viken har fått varsel om oppstart av reguleringsplan og hatt forslag til reguleringsplan på høring. De har ikke lenger samme svar på høring som de hadde i 2009. Det er grunnen til at dette brevet ikke er nevnt. Fylkesmannen har antagelig andre føringer å forholde seg til nå enn de hadde den gangen. Vi mener som det framkommer tidligere i saken at det er bedre å fortette eksisterende områder framfor å ta i bruk store nye områder. Dette er også føringene som blir gitt fra staten. Angående samarbeid mellom grunneiere og hytteeierene, se tidligere i saken. Endringer av vei til tomt 15, 16 og 17, se kommentar under innspill fra Sjummo hytteforening. Adkomstvei til 14 er endre.

Hvordan kostnadene blir for å få veiadkomst er privatrettslig og ikke noe kommunen blander seg bort i.

#### **Harald Stavseth**

Han har hytte på Moseterfeltet og er dermed nabo til området. Han sendte inn en merknad til kommunedelplan for området når den var på høring, og dette svaret gjelder også i denne saken. Han har generelle betraktninger om hytte- og veibygging i Eggedal. Han støtter også hytteeierne som har avtale om at området er ferdig regulert.

Han skriver at det på Tempelseter har blitt en hyttegrend, men i deres område er det såpass stor avstand mellom hyttene at området har preg av å være naturområde med hytter i. Han mener at denne reguleringsplanen vil gjøre om området til hyttegrend med natur innimellom. På Moseterfeltet, Sjusjøåsen og Gamleseterfeltet er hyttene stort sett bra plassert i terrenget med fin avstand seg imellom. Samtidig er nå området helt mettet. Ved en fortetting vil balansen mellom natur og bebyggelse i området sterkt endres. Det vil gå for langt. Han syner det er fint å kunne gå små turer i nærheten av hytta, og ikke at en må helt opp på fjellet for å komme bort fra bebyggelse og veier. Da kan en nyte naturen og fred og ro. Dette er også viktig for de som ikke er så mobile fysisk sett. Det er viktig å ta vare på disse verdiene, og det mange søker når de drar til fjells.

Byggeprosessen er også svært forstyrrende og vil antagelig foregå i en lengre periode. Han kommenterer at folkehelsen kanskje vil bli bedre for de som kjøper hytte her, men at de som allerede har hytte her vil det virke motsatt. Han har forstått det slik at artsmangfoldet er spesielt i området, og mener at fagfolk må vurdere konsekvensene for flora og fauna. Uavhengig av om artene kan leve andre steder er de en del av den rike friluftsopplevelsen hyttelivet byr på i området. Han kommenterer også at det står i saken at «Ny fritidsbebyggelse vil ikke ha noen negativ konsekvens for sine omgivelser» og mener at dette utsagnet er oppsiktsvekkende og tyder på at det ikke i tilstrekkelig grad er drøftet både positive og negative sider av grunneierens planer. Han mener at saksframstillingen er for lite nøytralt, og at «forsiktig fortetting» ikke stemmer når antall tomter dobles og «minst mulig terrenginngrep» mangler en referanse som inkluderer muligheten for å droppe nybygging og bevare naturen. Det er lite beskrivende for en naturødeleggelse som nødvendigvis vil være en konsekvens av et slikt prosjekt. Han mener at Sigdal kommune bør vurdere om grensen for nybygging er nådd. Ikke la det bli et nytt Hafjell eller Gaustablikk. Eggedal er noe mye finere.

Han mener at det heller bør bygges i nye områder nedover i liene framfor å ødelegge områdene der det er hytter fra før. Det er de økonomiske interessene som bestemmer utbyggingen, og at kommunen bør vise hytteeierene en takknemlighet for at de legger igjen penger her.

#### *Administrasjonens kommentar*

Det meste av disse merknadene er kommentert tidligere i saken. Hyttebygging er som tidligere skrevet en viktig næringsvei i kommunen, det er allikevel rett som han skriver at det må balanseres

slik at det fortsatt er attraktivt å ha hytte i området. Det er store uberørte arealer oppover mot fjellet som er flotte for turgåing og i tillegg nærtur-områder for eksempel rundt Gamlesetervannet som er fine dersom en ikke kan eller vil gå langt. Området er avsatt til utbygging i overordna planer og sånn sett er planen i samsvar med det. En reguleringsplan gjelder fram til den blir avløst av en ny eller blir oppheva.

### **Kjell Olav Kristiansen og Lotte Marie Glad**

De har ikke funnet grunnlag for å komme med innsigelser (merknader) til planen basert på en samlet vurdering av fordeler og ulemper. Dersom kommunen vurderer å etterkomme innspill fra høringen vil dette kunne endres.

De skriver at Viken fylkeskommune sitt innspill om å ikke legge veger på myr nord i planområdet må bero på en unøyaktig avlesning av plankartet dersom de sikter til SKV2. Slik den er planlagt vil den ikke gå over myr.

De skriver at det er tegnet inn en ny skiløypetrase svært nær deres hytte. De har tidligere påpekt forhold knyttet til trasevalget til planlegger og grunneier. Plankartet har allikevel ikke blitt endret, men det er opplyst i revidert planbeskrivelse at traseen kan endres dersom det er akseptabelt for turlaget. De har derfor lagt til grunn at de får gehør for sine innvendinger. Siden det har kommet kommentarer angående skiløypa fra andre ønsker de også å gjøre kommunen oppmerksom på sine synspunkter. Skiløypa ligger nær deres hytte og også nær bekken som er avmerka som vernesone. Det betyr at skiløypa vil måtte gå nær hytta deres for å unngå bekken. De vil også påpeke at myra nord for pytten er svært våt og farlig og er et sårbart myrområde. Det vil derfor være uforsvarlig og vanskelig for løypemateriell å følge foreslått trase. De tror Turlaget er enig i dette. Alternativt vil skiløypa legges rundt deres hytte. Dette er uakseptabelt og invaderende gitt at det foreligger bedre alternativer. De mener traseen heller bør legges sør for pytten, men utenfor tomt 9. Dette vil bli en kortere trase i forhold til en mulig framtidig hovedtrase langs vestsida av Gamlesetervannet og løypa vil ligge på tryggere grunn. Faren for skade på myrene reduseres også.

De viser til ny foreslått trase for vei til tomt 8,9,10 og 11 fra Sjummo hytteforening i forlengelsen av SKV3. Det er forståelig at beboere i Nordre Mosetervei ønsker å unngå trafikk. Forslaget deres flytter imidlertid dette problemet til naboene som har hytte på tomt 3,4 og 5. De ser seg ikke tjent med deres endringsforslag. Totaliteten i planen med vei, skitrase og mange nye hytter i flere siktretninger blir derfor lite ønskelig for dem. Endringen av vei kan ikke gjennomføres uten å gå imot Fylkesmannens ønske om å ikke krysse bekk. Løsningen vil gjøre større inngrep i myrområdet enn forslaget som har vært på høring siden SKV4 er lagt i utkant/utenfor myrområdet. Viken fylkeskommune har i sitt høringssvar bedt om at inngrep i myr unngås.

### *Administrasjonens kommentar*

Forslaget til endring av vei fra andre som de viser til er ikke imøtekommet. Slik vi tolker merknaden deres har de da ingen merknad. Vi kommenteres allikevel det de skriver for å opplyse saken. Veiene nord i planområdet ligger fortsatt inne, men der de eventuelt går over myr må de legges på duk og ikke grave opp myra. Vi har vært her på befaring og er enige i at ikke er veldig vått her.

Det er ikke snakk om vern i området der skiløypa går over myr, men en byggegrense som gjør at en ikke kan søke om tillatelse til tiltak her. Det bør derfor ikke være noe problem at skiløypa går der den er regulert. Det er mindre avstand mellom tomt 9 og pytten enn mellom deres hytte og pytten. Hytta deres ligger høyere enn skiløypa. Det er ikke meningen at det skal gjøres tiltak i myra der skiløypa er regulert. Dette er lagt inn i bestemmelsene. Vi er enig i deres kommentar om at endring av vei vil gi større inngrep i myrområdet og denne endringen er derfor ikke foreslått i endelig plankart. Det er ganske god avstand mellom deres hytte og tomt 5 (ca 70 meter) og tomt 5 ligger ca 6 meter lavere i terrenget. Vi mener derfor at tomt 5 og 6 ikke vil ødelegge for utsikten deres i noen stor grad.

**Tor Dahle**

Han har videresendt en e-post fra grunneier Anders Widding der det står at grunneierne anbefaler deres forslag til veiløsning der SKV4 anlegges i forbindelse med SKV3.

*Administrasjonens kommentar*

Grunneierne har sendt inn kommentarer til merknadene og der står det som Dahle sier at de mener det er greit om veien endres slik de ønsker. Etter vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn og høring er reguleringsplanen å regne som kommunen sin plan. Kommunen har mange hensyn å ivareta i forbindelse med planbehandlingen. Det viktigste er å se til at planen blir best mulig, og at nasjonale og lokale føringer og hensyn ivaretas. Når det gjelder denne veien, har flere fra administrasjonen vært her på befaring og er enige om at den veiløsningen som nå legges fram og som var på offentlig ettersyn og høring, er den beste samlet sett. Det er spesielt med tanke på å berøre myra minst mulig og at veien blir liggende mer skjult i terrenget

**Endringer etter offentlig ettersyn**

Veiløsning til tomt 14 er endret etter offentlig ettersyn. Her har det vært en minihøring til berørte parter. Det har ikke kommet merknader på denne høringen.

**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**

Det er populært friluftsområde her hele året. Det går mange stier i området både til snaufjellet og rundt i området. Det går skiløyper i mange retninger, og det er alpinbakke ikke langt unna på Tempelseter og på Norefjell. Det er også flott rundt Gamlesetervannet sommertid. Det er derfor mange muligheter for å være ut og bevege seg. Dette er positivt med tanke på folkehelse. Mange er mer aktive når de er på hytta enn hjemme.

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 ned 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.