



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/1510

Gnr 143 bnr 12
Reguleringsplan Tempelnatten

Saksbehandler:	Shekib Lotfi	Arkiv: GNR 143/12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
66/20	Hovedutvalget for næring og drift	19.11.2020
107/20	Kommunestyret	17.12.2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Tempelnatten hytteområde, del av eiendommen 143/12 med PlanID 2019002 og tilhørende plankart med bestemmelser. Vedtaket forutsetter at:

- tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen.
- tillatt mønehøyde på tomt nr. 26 reduseres fra 5,5 meter til 5 meter. Dette for å redusere ulempene for omgivelser og landskapsvirkningene, og er i samsvar med forslagstillers kommentarer i planbeskrivelsen (side 9).
- inntegnet bilveg opp til tomt nr. 87 og 88 tas vekk. Dette begrunnes i at etablering av bilveg opp til disse to tomtene vil medføre store inngrep i naturen på grunn av stigningsforholdet og skjæring/fylling langs vegen kan bli svært negativt både for nær- og fjernvirkningen av området.
- i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav om at stien i dag på tomt nr. 40 legges om inn på grøntområde mellom tomt 39 og ny tomt nr. 38 før tillatelse til fradeling eller tiltak/byggetillatelse kan gis.
- riktig tomtegrenser til tomt 76 vises i plankartet. Det er avholdt oppmålingsforretning høsten 2020 og klarlagt eksisterende grenser etter matrikkelloven § 33.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 19.11.2020 sak 66/20

Behandling:

Utsendt notat i forkant av møtet, i forhold til feil i planbeskrivelse og behov for rekkefølgekrav om VA plan.

Følgende forutsetninger bør tas inn i vedtaket, under rekkefølgekrav:

«Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av tomt nr. 2, 9, 10, 17, 19, 26, 38, 40, 45, 47, 52, 66, 72, 78 og 79 kan tillates.»

Kommunedirektørens forslag til vedtak med tillegg, ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Tempelnatten hytteområde, del av eiendommen 143/12 med PlanID 2019002 og tilhørende plankart med bestemmelser. Vedtaket forutsetter at:

- tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen.
- tillatt mønehøyde på tomt nr. 26 reduseres fra 5,5 meter til 5 meter. Dette for å redusere ulempene for omgivelser og landskapsvirkningene, og er i samsvar med forslagstillers kommentarer i planbeskrivelsen (side 9).
- inntegnet bilveg opp til tomt nr. 87 og 88 tas vekk. Dette begrunnes i at etablering av bilveg opp til disse to tomtene vil medføre store inngrep i naturen på grunn av stigningsforholdet og skjæring/fylling langs vegen kan bli svært negativt både for nær- og fjernvirkningen av området.
- i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav om at stien i dag på tomt nr. 40 legges om inn på grøntområde mellom tomt 39 og ny tomt nr. 38 før tillatelse til fradeling eller tiltak/byggetillatelse kan gis.
- riktig tomtegrenser til tomt 76 vises i plankartet. Det er avholdt oppmålingsforretning høsten 2020 og klarlagt eksisterende grenser etter matrikkelloven § 33.

Det settes inn følgende rekkefølgekrav:

- Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av tomt nr. 2, 9, 10, 17, 19, 26, 38, 40, 45, 47, 52, 66, 72, 78 og 79 kan tillates.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 17.12.2020 sak 107/20

Behandling:

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

Kommunestyrets vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Tempelnatten hytteområde, del av eiendommen 143/12 med PlanID 2019002 og tilhørende plankart med bestemmelser. Vedtaket forutsetter at:

- tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen.
- tillatt mønehøyde på tomt nr. 26 reduseres fra 5,5 meter til 5 meter. Dette for å redusere ulempene for omgivelser og landskapsvirkningene, og er i samsvar med forslagstillers kommentarer i planbeskrivelsen (side 9).
- inntegnet bilveg opp til tomt nr. 87 og 88 tas vekk. Dette begrunnes i at etablering av bilveg opp til disse to tomtene vil medføre store inngrep i naturen på grunn av stigningsforholdet og skjæring/fylling langs vegen kan bli svært negativt både for nær- og fjernvirkningen av området.
- i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav om at stien i dag på tomt nr. 40 legges om inn på grøntområde mellom tomt 39 og ny tomt nr. 38 før tillatelse til fradeling eller tiltak/byggetillatelse kan gis.
- riktig tomtegrenser til tomt 76 vises i plankartet. Det er avholdt oppmålingsforretning høsten 2020 og klarlagt eksisterende grenser etter matrikkelloven § 33.

Det settes inn følgende rekkefølgekrav:

- **Kapasiteten på vann- og avløp skal forbedres. Det skal foreligge en godkjent vann- og avløpsplan (VA-plan) før fradeling og utbygging av tomt nr. 2, 9, 10, 17, 19, 26, 38, 40, 45, 47, 52, 66, 72, 78 og 79 kan tillates.**

Vedlegg:

1. Plankart med målestokk 1:2 000 og tegnforklaring, datert 14. april 2020.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 15. april 2020.
3. Planbeskrivelse, datert 15. april 2020.
4. Delegert vedtak (1. gangsbehandling), datert 23. juni 2020.
5. Frivillig utbyggingsavtale

Saksutredning

Planforslaget er utarbeidet av Numedal AS v/ sivilarkitekt Øystein Landsgård som plankonsulent på vegne av forslagsstiller Borgar Kolbjørnsrud. Planområdet ligger i høyfjellsområdet opp mot Høgevarde. I dag finnes det 92 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 17 nye fritidsboliger innenfor eksisterende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. I planforslaget er eksisterende festetomter, og nye tomter vist på ca. 700m². Det tillates bare en enhet pr. tomt og tomter til fritidsbebyggelse kan ikke deles. Nye tomter tilknyttes eksisterende infrastruktur i planområdet. I tillegg er det planlagt en sykkelsti/skiløype rundt hele Istjenn. Det er også regulert to kombinerte skiløyper og sommerveger - kjøreveger i kombinasjon med trasé for skiløype, SAA1 og SAA2.

Administrasjonen vedtok 23. juni 2020 å legge forslaget til detaljreguleringsplanen på offentlig ettersyn etter delegert myndighet (se sak D-ND 20/216). Planforslaget ble også sendt på høring i perioden 24. juni – 3. september. Detaljreguleringen er i hovedsak i tråd med overordnede planer, rammer og føringer. I forkant av offentlig ettersyn måtte forslagsstiller ta ut de høyereliggende tomtene i planforslaget for å imøtekomme mottatte innspill fra statlige myndigheter og krav fra kommunens planadministrasjon. Dette fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg (Opprinnelig var det planlagt fortetting med 25 nye tomter, men antall tomter ble redusert til 17 nye tomter). Det foreligger ingen innsigelser mot planforslaget fra statlige eller fylkeskommunale myndigheter. I etterkant av offentlig ettersyn er det kommet mange merknader fra berørte naboer. Merknadene er kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen og senere i brev datert 14. oktober 2020. Administrasjonen mener at tomt nr. 22 og 29 bør tas ut av planen.

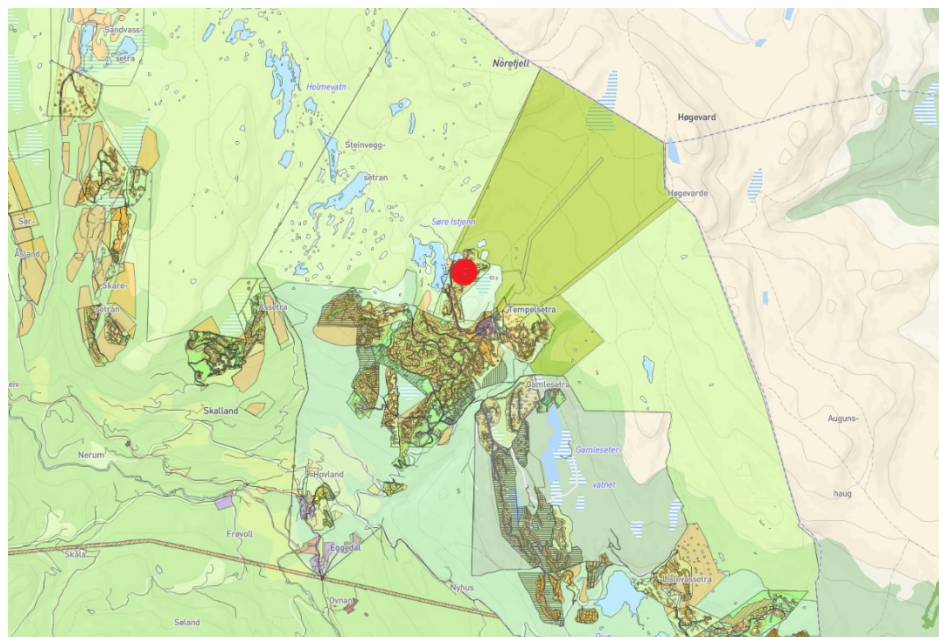
Etter en samlet vurdering finner administrasjonen grunnlag for å anbefale at det fremlagte planforslaget godkjennes med foreslåtte endringer fra planadministrasjonen.

Forhold til overordnede planer

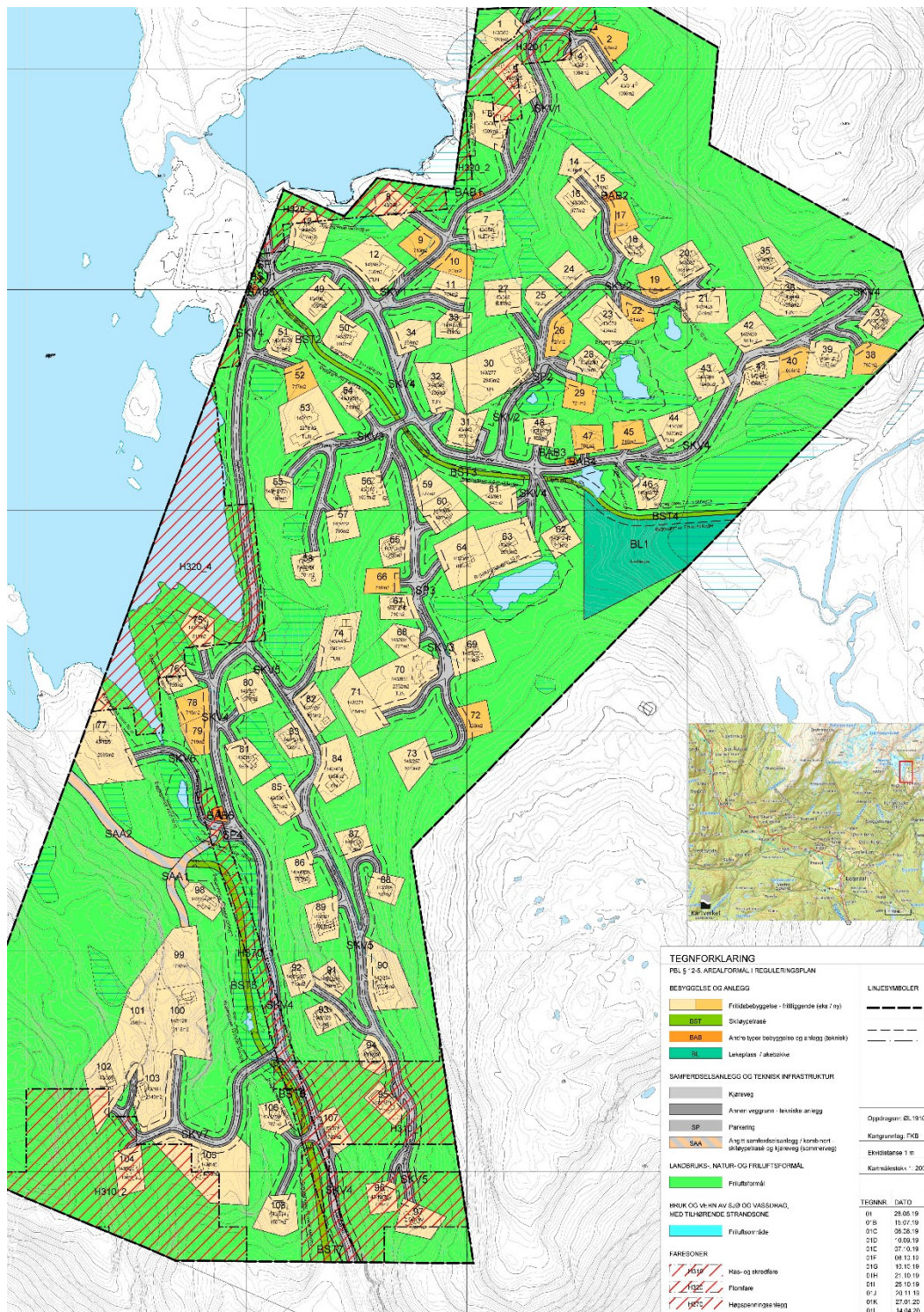
Området er avsatt til bygging med arealformål fritidsbebyggelse i kommuneplanen 2003-2020, vedtatt av Sigdal kommunestyre 19. oktober 2006. Planforslaget følger opp hovedtrekk og rammer i

kommuneplanens arealdel.

Oversiktskart



Varslingskartet viser fortetting av nye tomter med mørkegult farge.



Vurdering og betydning av innkomne uttalelser:

Det kom inn totalt 27 merknader og uttalelser til planforslaget. Fem av disse merknadene eller uttalelsene er fra offentlige myndigheter og resten er fra naboer og andre berørte parter. Administrasjonen vil herunder gi en kort referat fra uttalelsene/merknadene og forslagsstillers kommentarer til disse. Deretter vil administrasjonen vurdere innkomne uttalelser til planforslaget, og hvilken betydning disse kan tillegges, samt om innspillene er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at området har skrin vegetasjon, og inngrep kan bli svært synlige i landskapet. Området ligger tett på et mye brukt høyfjellsområde, med stier og løyper i planområdet og i nærheten av det. Området ligger også inntil vann/vassdrag. I lys av dette ber de om at det legges særlig vekt på vurdering av de landskapsmessige virkningene av planen i dette arbeidet, og tilpasning av inngrep til landskapet, i henhold til råd og anbefalinger i veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse.

I tillegg mener de at det ikke er heldig at det legges opp til ytterligere tomter i ytterkantene av dagens hyttefelt, mot natur- og friluftslivsområdene i fjellet. De viser til at store deler av området er bratt og at flere av tomtene har et tillatt bebygd areal opp mot 200 m² BYA for hovedbygg og enkelte steder opp mot 300 m² BYA totalt. Dette ser de ikke som heldig med hensyn til det sårbare landskapet. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å kreve en lavere utnyttelse enn planen åpner for på disse tomtene. Fylkeskommunen ber også om at stier og løyper og tilgjengelighet for allmenheten ivaretas. Når det gjelder kulturminner, anser fylkeskommunen at det er et lavt potensial for kulturminner i planområdet og har derfor ingen merknader til endringsforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeidelsen av planforslaget er det lagt stor vekt på å ivareta hensyn til friluftsliv, landskap, estetikk og naturmangfold. Stier og løyper gjennom området er ivaretatt og bevart. Forslagsstiller viser til at det er planlagt en sykkelsti/ skiløype rundt hele Istjenn. Denne gir både allmenheten og hytteeierne et tilbud året rundt, også for de som er mindre mobile enn vanlig.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen legger vekt på at bestemmelsene er utformet slik at det blir mindre landskapsvirkning av bebyggelsen på de mest eksponerte tomtene, med lavere tillatte mønehøyder og tillatt bebygd areal. I tillegg er det gitt noen bestemmelser med hensyn til materialbruk, utforming og farger som kan gi bebyggelsen et mer avdempet uttrykk i forhold til omgivelsene. Det er også satt begrensning på maks høyde på fyllinger og skjæringer i bestemmelsene, samt at det er sikret areal til skiløype i planen. For øvrig viser administrasjonen til kommentarer fra forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen viser til at planområdet ligger i svært eksponert område uten mye vegetasjon. En uheldig utbygging av området vil ha store konsekvenser for friluftsopplevelsen i området. Flere av tomtene som er foreslått utfordrer eksisterende turstier, både små lokale internt og ikke minst

eksponeringen mot stien opp til Høgevarde. Videre vil en fortetting som foreslått kunne medføre økt belastning på et fjellområde som allerede har et stort press, både på natur, friluftsliv og landskap. I forslag til kommunedelplan for området er det lagt inn flere nye områder som vil kunne skape ytterligere press. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å nøye vurdere hvor det er ønskelig med fortetting. De vil fraråde at planområdet fortettes av hensyn til belastningen av fjellområdet og at dette bør sees helhetlig før det går videre med planforslaget. Området ligger innenfor leveområdet for villrein og kan derfor medføre en negativ konsekvens for naturmangfoldet. Dersom tomtene blir videreført vil Fylkesmannen med utgangspunkt i den eksponerte plasseringen i overgangssonen mot snaufjellet, anbefale en lavere utnyttelse for tomtene.

Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelsen skriver forslagsstiller at planforslaget redegjør for natur og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Hensynet til landskap er ivaretatt gjennom grundige vurderinger av høyde på bebyggelse og skjæringer/ fyllinger, størrelse og høyde på bebyggelsen er vurdert individuelt for hver enkelt tomt. Det er riktig at Tempelseter er utgangspunkt for mange dagsturister, mange med

Høgevarde som turmål. Tempelnatten hytteområde er skilt fra Tempelseterområdet med en bomvei, det betyr at ingen dagsturister kan bruke dette området som utgangspunkt for turer, de må parkere ved

Tempelseter og gå derfra. Stier og løyper gjennom planområdet er ivaretatt og bevart. Det er planlagt en sykkelsti/ skiløype rundt hele Istjenn. Denne gir både allmenheten og hytteeierne et tilbud året rundt, også for de som er mindre mobile enn vanlig.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til at i planarbeidet er det redegjort for natur- og landskapsforhold.

Planleggingen og plasseringen av nye tomter følger i stor grad anbefalingene til veileder *T-1450*

Planlegging av fritidsbebyggelse. Videre er hensynet til landskap ivaretatt gjennom

høydebestemmelser på bebyggelse, samt skjæringer/fyllinger. Vi har vurdert størrelsen og høyder på bebyggelsen og eksponeringsgrad i landskapet. Forslagsstiller har blant annet fjernet tomtene i de høyereliggende områdene i planen for å imøtekomme innkomne merknader fra Fylkesmannen.

Landskapsinnvirkningen og de sterke allmenne interessene i området er derfor i stor grad ivaretatt. I tillegg er det satt hensynssoner i planforslaget på grunn av naturfarene og fare for skred i området, samt et tilstrekkelig grøntbelte/byggeforbudssone langs de tilliggende vassdragene og myrområdene. I planarbeidet er det redegjort for hvordan de miljørettslige prinsippene etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. For øvrig viser administrasjonen til kommentarer fra forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Mattilsynet

Mattilsynet peker på at Tempelseter vann- og avløpsselskap AS (TVA) må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til alle abonnenter innenfor planområdet. De har ingen ytterligere kommentarer til reguleringsplanen.

Administrasjonens kommentar:

Av planbeskrivelsen fremgår det at TVA har mulighet for en tredobling av kapasitet med god kvalitet på drikkevannet. Reguleringsplanen ivaretar Mattilsynets merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags - og energidirektorat (NVE)

NVE viser til at kommunen ikke har bedt om bistand i denne saken og gir derfor ikke konkret uttalelse til saken. De skriver at dersom det blir behov for bistand i saken, kan NVE kontaktes med en konkret forespørsel.

For øvrig har kommunen ikke mottatt tilbakemeldinger fra Midtkraft AS, Drammensregionens Brannvesen IKS og Buskerud Fylkesavdeling v/ Fortidsminneforeningen.

Merknader fra private parter, Tempelseter Hyttelag og andre berørte

I merknadene fra private og andre berørte parter tas opp en rekke ulike forhold. Noen gjelder planens innhold og andre er mer temaorientert. I hovedsak går disse merknadene ut på at berørte naboer ikke ønsker ytterligere fortetting i området da dette vil etter deres mening ødelegge naturen, utsikten, moltemyrer, dyrelivet og vil påvirke verdien for deres fritidsboliger.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor. Deretter vil administrasjonen se på hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert av forslagsstiller, og hvilken betydning disse er tillagt.

Merknader fra Tempelseter Hyttelag datert 27. august 2020 og 2. september 2020

Tempelseter Hyttelag skriver blant annet at Tempelnatten hytteområde ikke egner seg for videre utbygging/fortetting. Grensesonefunksjonen og hensyn til reinen må tillegges vekt, i tillegg til det faktum at området for det meste ligger rett under 1000 m. I den sammenheng viser de til en uttalelse fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark der de har uttalt at de *«fraråder en ytterligere utbygging i alle områder som grenser opp mot det definerte leveområdet for villrein.»* Tempelseter Hyttelag antar at fylkesmannen i Oslo og Viken har samme syn på ivaretagelse av villreinens leveområde. Uttalelsen er imidlertid ikke tilsendt kommunen.

Tempelseter Hyttelag er betenkt over at det tillates detaljplanarbeid for området når det pågår overordnet planarbeid på regionalt og kommunalt nivå som etter deres mening vil ha betydning for utforming og regulering av området. De fremholder at kommuneplanen for mange vesentlige areal-, miljø- og klimatemata kan være utdatert og at endringer i den gjeldende reguleringsplanen må avventes ferdigbehandling av de overordnede planene.

Tempelseter Hyttelag fremholder at konsekvensutredningen som utbygger legger frem er etter deres mening for snever til å brukes som grunnlag for en politisk avgjørelse. Eventuelle nye utbygginger må sees i lys av størrelsen på eksisterende hyttefelt, og fremtidige planer om utbygging av hyttefeltene rundt

hele Tempelseter. De viser til at utredningen kun tar for seg området i reguleringsplanen og området utenfor reguleringsplanen som utbygger ønsker å bygge i. De etterspør en konsekvensutredning om hvordan økt trafikk i fjellet påvirker naturen og biomangfoldet i området. Tempelseter Hyttelag mener at forslaget om nye hytter nærmest vannet og opp mot selve Tempelnatten, og øverst mot høyfjellet i planen er lite tilpasset. De mener dette gjelder spesielt tomtene 2, 9, 52, 72, 78 og 79. Hyttelaget ber om at disse uansett tas ut av planen.

Tempelseter Hyttelag påpeker at det er kapasitetsproblemer for vann og avløp for Tempelseterområdet. De mener at det bør fremgå av alt planarbeid hvorledes ny bebyggelse påvirker kapasiteten og kostnadsbelastningen for allerede eksisterende hytter. Prinsipielt bør ikke eksisterende hytter belastes økonomisk for at utbyggernes interesser skal gjennomføres på bekostning av eksisterende fritidseiendommer.

Endelig har de påpekt at ved et økt antall hytter får kommunen et økt beredskapsansvar for helse, brann og redning. Tempelseter Hyttelag mener kommunen ved alle endringer i gjeldende planer, også denne reguleringsplanen, og nye planer må sannsynliggjøre at dette ansvaret vil kunne ivaretas før planene eventuelt vedtas.

I brev av 2. september 2020 skriver dessuten Hyttelag at tomt nr. 40 bør tas ut av planen. Dette begrunnes i at på tomten ligger i en blåmerket sti som er mye brukt av folk som kommer fra fossen og skal til Fetjenn og området videre innover.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til at overordnede planer for området som er under arbeid, legger opp til at villreinen «skal ha fortrinn» over 1000 m.o.h. I tillegg at man skal fortette eksisterende hytteområder framfor å ta i bruk nye- og ubebygdeområder. Planforslaget følger dette prinsippet og forslagsstiller har tatt hensyn til villreinstammen i området ved å legge opp til at reinen i området skal «ha fortrinn» over 1000 m.o.h (se kommentarene i planbeskrivelsen på side 13).

Når det gjelder merknader om at kommunen tillater detaljplanarbeid for området når det pågår overordnet planarbeid på regionalt og kommunalt nivå, viser administrasjonen til at dette planarbeidet gjelder fortetting av eksisterende detaljregulering. Planarbeidet er i samsvar med overordnet planarbeid på regionalt og kommunalt nivå. I den sammenheng viser vi til at statlige og regionale myndigheter ikke har fremmet innsigelse til planforslaget.

Hva angår sitatet fra den angivelige uttalelsen fra Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, kjenner administrasjonen ikke til denne uttalelsen eller sammenhengen som kan gi bakgrunnen for å forstå denne påstanden. Det er uansett Fylkesmannen i Oslo og Viken som er berørt myndighet her og har

rett og plikt til å uttale seg før kommunen fatter planforslaget. I den sammenheng viser vi at Fylkesmannen i Oslo og Viken har uttalt seg i saken. De har ikke fremmet innsigelse til planarbeidet.

Videre viser vi til at forslagsstiller har tatt ut flere tomter for å imøtekomme merknadene til flere berørte parter. I tillegg har han tatt hensyn til eksisterende tomter i forhold til plassering av nye tomter. Det er blant annet store avstander mellom hyttene slik at ulempene for eksisterende hytter reduseres. De foreslåtte tomtene 2, 9, 52, 72, 78 og 79 er plassert bak eksisterende tomter og vekk fra vannet eller i sammenheng med bebyggelsen i planområdet. De viktigste fordelene med fortetting i denne planen vil være knyttet til redusert forbruk av arealressurser, samt redusert ressursforbruk for drift og utbygging av infrastruktur.

Hva angår spørsmål om økt beredskapsansvar for helse, brann og redning, følger kommunen forskriften om kommunal beredskap til enhver tid. Bestemmelsene om kommunal beredskapsplikt retter seg mot uønskede hendelser, enten de forekommer i fredstid, ved en sikkerhetspolitisk krise eller ved væpnet konflikt. Når det gjelder de såkalte «hverdagshendelsene», altså ulykker og hendelser i det daglige, håndteres disse blant annet med innsats fra Røde Kors/nød- og redningstjenesten. Sigdal kommune har også inngått samarbeidsavtale med Drammensregionens Brannvesen IKS om brann- og redningstjenesten. Slik administrasjonen ser det, er disse hensynene i tilstrekkelig grad i varetatt i denne saken.

Når det gjelder tomt 40 skriver forslagsstiller at han har lagt inn et grøntområde mellom eiendommen 143/415 (tomt 39) og ny tomt nr. 38 med tanke på å legge stien til dette området. Stien vil da bli flyttet et lite stykke på slutten før en kommer opp til Istjennvegen, følger så denne til stien tar av mot Fetjenn.

Administrasjonen anbefaler at i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav om at stien i dag på tomt nr. 40 legges om inn på grøntområde mellom tomt 39 og ny tomt nr. 38 før byggetillatelse kan gis.

Merknader fra Åge Ryghseter datert 26. juli 2020 - - Istjennveien 164

Åge Ryghseter ønsker ikke fortetting i planområdet, og mener at en så omfattende fortetting vil ødelegge Tempelseter og Isjenn som natur- og friluftsområde. Han har innsigelser mot tomt nr. 17 og fremholder blant annet at dette vil ødelegge utsikten fra eiendommens hans. I tillegg påpeker han at veien tegnet inn i plankartet mellom hans hytte og tomt nr. 16, krever sprenging i terreng. Veien bør legges opp fra Åsmundtjennveien.

Kartutsnitt over tomt nr 14,15, 16, 17 18 som viser vegtraséen



Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller viser til at tomt nr. 14 og 15 er godkjente tomter fra før og at hytte på tomt nr. 16 har eksistert i mange år. Forslagsstiller mener at veien fra Åsmundtjennveien er vurdert som mindre hensiktsmessig på grunn av stigningsforholdet. Når det gjelder tap av utsikt og andre ulemper for Åge Ryghseter sin eiendom (tomt nr 18), viser forslagsstiller til at det er foreslått lavere utnyttelse og høyde på tomt nr. 17 for å imøtekomme hans merknad. Bebyggelsen på tomt nr. 17 blir liggende 4 meter lavere enn bebyggelsen på tomt nr. 18.

Administrasjonens kommentar:

Vi slutter oss til forslagsstillers kommentarer her da det er tatt hensyn til bebyggelsen på tomt nr. 18.

Merknader fra Per Arne Nordal datert 5. august 2020 - 143/172 - Istjennveien 96

Per Arne Nordal opplyser at gbnr 143/172 er en eiet tomt på 1,65 mål etter skjøte og han har vedlagt skylddelingsforretning datert 28. september 1968. Han viser samtidig til at det er utført en feiloppmåling på tomt 30x35 meter som gir areal 1050 m² hvor merker ikke kan gjenfinnes. På forslaget til reguleringsplan er tomten 709 m². Han har rekvirert oppmåling av tomten i juni 2020 etter anbefaling fra grunneier Borgar Kolbjørnsrud. Merknaden hans går ut på at tomten må inntegnes i riktig størrelse og at hytta bør ligge sentralt på tomten.

Forslagsstillers kommentar:

Tomta er nå vist med noenlunde riktige mål, oppmåling vil fastsette endelige grenser for tomta.

Kartutsnitt over tomt 76. Til høyre ser vi det reelle eiendomsgrensen (blå linjer) etter oppmålingsforretning.

*Administrasjonens kommentar:*

Det er avholdt oppmålingsforretning høsten 2020, og klarlagt eksisterende grenser etter matrikkelloven

§ 33. Administrasjonen forutsetter at forslagsstiller korrigerer dette.

Merknader fra Hilde Dishington datert 12. august 2020 - 143/356 - Åsmundtjennveien 6

Hilde Dishington viser til at hun får to nye tomter rett bak hytte hennes som må fjernes da dette blir alt for tett. Hun fremholder at hytta hennes blir helt ødelagt, ubrukelig, samt at det ikke blir noe friareal rundt hytta og naturen blir borte, for nærme myr og vann også.



Administrasjonens kommentar:

Tomt nr. 9 og 10 er trukket vekk fra tomt 8 helt mot Åsmundtjennveien, og det er over 14 meters avstand mellom tomt nr. 9 og 8 (143/356). Tomtene nr. 9 og nr. 10 ligger også lenger fra vannet enn hennes hytte. Vi viser ellers til at regionale myndigheter ikke har hatt merknader på grunn av avstanden til vann til disse tomtene. Administrasjonen slutter seg derfor til forslagsstillers kommentarer i planbeskrivelsen da forslagsstiller i stor grad har tatt hensyn til bebyggelsen på tomt 8.

Merknader fra Marit Kolbræk mottatt 13. august og 1. september 2020 - 143/357 - Tempelsvingen 22

I forbindelse med varsel om oppstart har Inger Johanne Baggerånås på vegne av Marit Kolbræk skrevet at en fortetting i kombinasjon med dominerende bygg vil forringe de naturkvaliteter som de oppsøker på en hytte, og ønsker derfor ikke noen fortetting slik det legges opp til. Hun skriver at det må være en misforståelse at tomt nr. 72 er foreslått midt i en myr på ca. 1000 meter over havet. Hun viser til at både tomten og veien opp til den må dreneres. Hun hevder å ha mistet utsikten mot Hardangervidda på grunn av tidligere utbygging og fortetting. Når det gjelder foreslåtte tomt nr. 66, skriver hun at hun vil miste utsikten til Istjenn.



Forslagsstillers kommentar:

Det er vanlig at det skjer en viss utvikling og fortetting etter hvert i et hytteområde. Ved vurdering av alle foreslåtte nye tomter mener forslagsstiller at han har tatt rimelig hensyn til de eksisterende hytteeierne. Forslagsstiller viser til at eiendommen 143/357 aldri har hatt utsikt mot Hardangervidda og heller ikke de andre hytteeierne i området. Drotninggutunatten og Holmevassnatten setter en effektiv stopper for det - det har aldri vært fysisk mulig.

Administrasjonens kommentar:

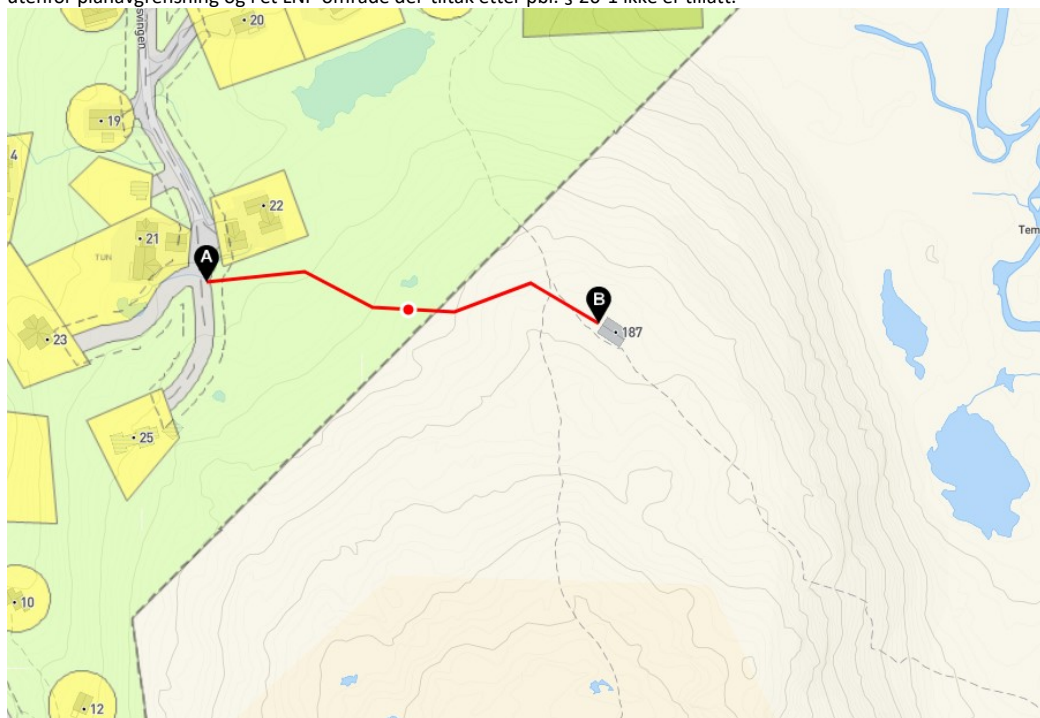
Administrasjonen slutter seg til forslagsstillers kommentarer i planbeskrivelsen. For øvrig viser vi til at det er over 30 meter avstand mellom tomt nr. 69 og 72 og over 72 meter avstand mellom tomt nr. 69 og 66 slik at en fortetting ikke vil forringe de naturkvaliteter hun har anført her.

Merknader fra Tina Holth- Ekeberg datert 20. august 2020 – 143/155 - Istjennveien 187

Tina Holth- Ekeberg ser ingen grunn til at veitraseen opp til hennes hytte skal fjernes fra planforslaget. Hun mener at opprinnelig forslag med veitraseen opprettholdes. Særlig med tanke på at brukstilgjengeligheten deres bedres fra tilnærmet lik null, samtidig som terrenginngripen er minimal og uten sjenanse eller til hinder for allmennferdsel.

For øvrig vises til hennes brev i sin helhet.

Kartutklippet viser fremføring av vegtrase på ca. 170 meter med en høydeforskjell på ca. 20 meter. Fritidsboligen til høyre ligger i sin helhet utenfor planavgrensning og i et LNF-område der tiltak etter pbl. § 20-1 ikke er tillatt.



Administrasjonens kommentar:

Administrasjon har vært negative til ny fremføring av vegtrase til fritidsboligen og varslet avvisning av planforslaget tidligere. Vi har bedt forslagsstiller om å fjerne forslaget til ny fremføring av vegtrase med begrunnelse at fritidsboligen på gbnr. 143/155 ligger i sin helhet i et LNF-område med spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel og utenfor planavgrensning i reguleringsplan for Tempelnatten. Administrasjonen viser likeledes til at den foreslåtte vegtraseen blir på ca. 170 meter og vil ha en høydeforskjell på 20 meter. På grunn av stigningsforholdet i terrenget innebærer forslaget større terrenginngrep i et åpent landskap, sprenging av fjell, vegskjæringer og fyllinger i et område som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Disse hensynene var heller ikke vurdert i planbeskrivelsen eller vist ved terrengprofiler eller tredimensjonale tegninger som kunne vise hvordan terrenginngrep oppleves fra siktlinjer i landskapet. Forslaget var uansett i strid med kommuneplanens arealdel ettersom kommuneplanen ikke åpner for tiltak etter pbl. § 20-1 k) og l) som vesentlig terrenginngrep og anlegg av veg i dette området. Veitraséen og hennes eiendom er derfor tatt ut av reguleringsplanen.

Merknader fra Kristin Bakka datert 30. august og 10. september 2020 – 143/358 - Tempelsvingen 20

Kristin Bakka er sterkt imot ytterligere fortetting av hytteområdet. Hun viser blant annet til at det har gjennom de siste 10-15 årene vært bygget mange nye og store hytter/tun på et lite område med gamle hytter bygget på 1960 og 70-tallet. Bygging av infrastruktur med veier, strøm og vann har endret den opprinnelige floraen og muligens også skremt bort dyreliv som hare, rev og reinsdyr. Hun mener at dette har forringet opplevelsen av å være på fjellet i nærmest uberørt natur. Å bygge ut Tempelnatten som ligger over tregrensa og som det siste friområdet i umiddelbar nærhet, vil hindre

utsikten og adkomsten, sti til topp. Når det gjelder de konkrete ulempene for hennes eiendom, viser hun til at dette fører til innsyn ovenfra.



Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller skriver at Kristin Bakka foreslår spesielt at tomt nr. 66 flyttes, eventuelt trekkes nedover for at den ikke skal bli for dominerende. Forslagsstiller viser til at på eiendommen til Kristin Bakka (tomt 64) kan det bygges inntil 200 m² BYA med mønehøyde på hovedbygg inntil 6,3 meter og med tillegg av 36 m² til utvendig parkering. På foreslåtte tomt nr. 66 er utnyttelsesgraden redusert. Det kan det bygges inntil 170 m² BYA, med mønehøyde inntil 5,5 meter og med tillegg av 36 m² til utvendig parkering. Bebyggelsen på tomt nr. 66 blir dessuten lavere 6 meter enn bebyggelsen på tomt nr. 64. Han mener at de har tatt hensyn til bebyggelsen på tomt nr. 64 i forhold til det som er foreslått på tomt nr. 66 og at merknadene bør avvises.

Administrasjonens kommentar:

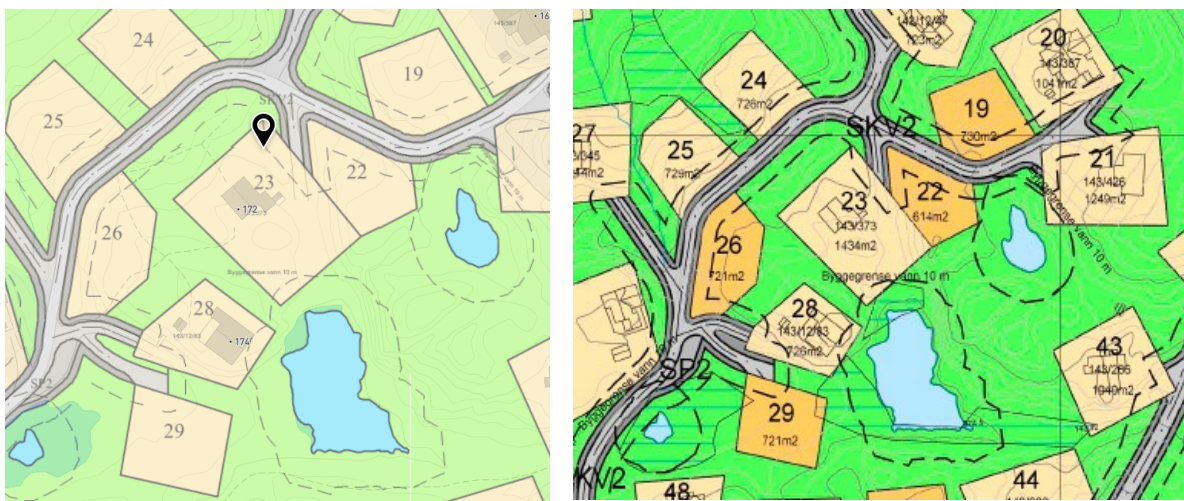
Administrasjonen mener at foretting i dette tilfellet er miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Det vil gi positive miljøeffekter og ivareta områdets preg og kvaliteter, samt at den ikke vil avskjære de eksisterende områder fra turområder. Når det gjelder de konkrete ulempene for Kristin Bakka sin eiendom, viser administrasjonen til at det er 40 meters avstand mellom disse to tomtene (nr 64 og 66). Avstanden vil være enda større mellom hyttene. Administrasjonen slutter seg til forslagsstillers kommentarer.

Merknader fra Stig Sypriansen og Anne Kristin Biagi datert 31. august 2020 - 143/373 - Istjennveien 172

Stig Sypriansen og Anne Kristin Biagi viser til at tomt nr. 22 grenser til deres eiendom og for å få lagt inn vann og kloakk på denne tomten vil det måtte påregnes sprengningsarbeid, noe de er svært bekymret for da denne tomten ligger nære oppkommet og litt under vannspeilet som ligger mellom tomt 21 og 22. De viser til at fra dette tjernet går det en bekk ned til tjernet som ligger nedenfor tomt 23 og 28. De hevder at ved sprenging på denne tomten kan man treffe en vannåre fra øvre tjern, grunnet mye sprekkdannelser grunnfjellet. Det øvre tjernet er et oppkomme som selv i de

tørreste sommer forsyner det nedre tjernet og områdene rundt med vann. De er derfor bekymret for konsekvensene dette kan få for det nedre tjern, og videre nedover på myrene mot Istjenn og Åsmund i form av uttørking av våtmarksområdet og endring av vannretning. De viser til at de tok opp denne problemstillingen ved forrige planarbeid i 2010, da det var inntegnet en tomt noe større enn dagens 22 på dette stedet.

Stig Sypriansen og Anne Kristin Biagi fremholder at tomt nr. 29 også er plassert midt i myra i siget mellom to tjern, på samme måte som tomt nr. 22. De er bekymret for at denne tomten også kan ha konsekvenser for våtmarksområdet og tjernene rundt. De stiller spørsmål om det er tatt konsekvensanalyse på innvirkningen fortettingen har på våtmarksområde og vannretningen. De mener dessuten at tomt nr. 26 blir liggende på samme kotehøyde som hytte 143/12/83. De fremholder at eier av denne hytten mister all utsikt mot Isjenn og Åsmund.



Forslagsstillers kommentar:

Tomt nr. 22 er plassert på en eksisterende, - gruslagt parkeringsplass. Han mener at sprenging i forbindelse med bygging på denne tomten burde det neppe være behov for. Tomt nr 29 er flyttet fra opprinnelig plassering til et område syd for tomt nr. 29 og er slett ikke plassert midt i myra slik de hevder. Tomt 29 er plassert i et tørt område med vegetasjon. Forslagsstiller hevder at han har tatt tilbørlig hensyn til Stig Sypriansen sin eiendom i forhold til det som foreslås på tomt nr. 22 og 29. Forslagsstiller mener at merknaden bør avvises.

Administrasjonens kommentar:

Fortetting eller utvidelse av eksisterende hytteområder stiller krav til gjennomtenkt planlegging. Slik administrasjonen ser det, blir tomt nr. 22 inneklemt inntil tomt nr. 23 slik at grøntområdet imellom tomtene gjøres om til et byggeområde. Tomt nr. 22 blir også en skrå, liten og inneklemt tomt og tett på nabotomten.

Tomt nr. 29 og adkomstveien til denne ligger på et myrområde og lokaliseringen innebærer også nedbygging av grønnstruktur som er viktig for leke, rekreasjon og landskapsopplevelse. Fortettingen

med tomt nr. 22 og 29 vil redusere kvaliteten på omgivelsene. Administrasjonen er derfor enig i Stig Sypriansen og Anne Kristin Biagi sine merknader og anbefaler at tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen.

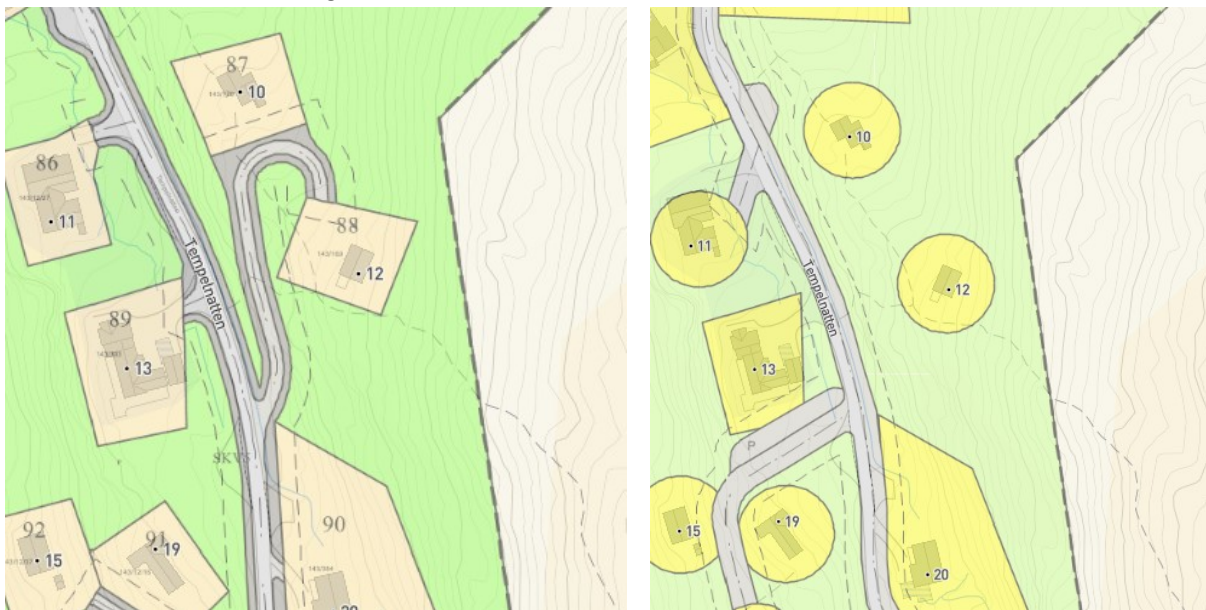
Når det gjelder tomt nr. 26 viser administrasjonen til forslagsstillers kommentarer, samt at de statlige- og regionale myndigheter ikke har hatt innsigelse til forfettingen her.

Merknader fra Tove og Jon Nordberg datert 31. august 2020 – 143/384 - Tempelnatten 20

Tove og Jon Nordberg viser til samtale med grunneier Borgar Kolbjørnsrud at inntegnet bilveg opp til tomt

nr. 87 og 88 på forslag til plankart ikke skal etableres. De hevder at etablering av bilveg helt opp til disse tomtene vil medføre altfor store inngrep i naturen. Det vil kreve sprengning av en stor knaus og bygging av en flere meter høy støttemur på begge sider av vegen. Den høye skjæringen vil fremstå som svært uproporsjonal med resten av landskapet og hyttebebyggelsen rundt, og vil synes som et varig sår i terrenget på lang avstand.

Planforslaget til venstre viser veitraseen og adkomst til tomtene 87 og 88. Til høyre viser eksisterende plan eiendommene uten adkomstvei til tomt nr. 87 og 88.



Administrasjonens kommentar:

Forslagsstiller skriver at han er enig i at denne adkomstveien tas ut av planen. Administrasjonen tar merknadene til følge. Veganlegget vil medføre stort terrenginngrep og skjæring/fylling langs vegen kan bli svært negativt både for nær- og fjernvirkningen av området.

Merknader fra Bjørg Langleite og Morten William Jancey datert 19. september 2019 – 143/390 Istjennveien 158

De ønsker ikke at tomt nr. 14 og 15 skal endres i samsvar med reguleringsplanen fra 2011. I planforslaget fra 2011 er adkomstvei og tomtene (nr. 14 og 15) trukket noe vekk fra deres eiendom. De fremholder at endringen vil medføre at bygningsmasse på disse tomtene vil oppføres nærmere

deres eiendom. I tillegg mener de at planbeskrivelsen viser et misvisende bilde av foreslått tomt nr. 17. De hevder at store deler av denne tomten ligger i et myrdrag. Bjørg Langleite og Morten William Jancey fremholder at atkomstvei til tomtene 14, 15 og 17 er lagt tvers over og helt i myrdraget som går langs den nordøstlige grensen for deres eiendom. De frykter at atkomstveien sterkt vil påvirke og muligens helt eller delvis drenere/tørke ut dette myrdraget. De foreslår derfor at tomt nr. 14 og 15 endres og/eller avvikles.

De har i tillegg observert plassering av tomtene nr. 22 og nr. 29, som skaper stor bekymring for tilhørende vann-, myr- og våtmarksområde. Plassering av tomt 29 mener de er i direkte og oppå vannsystemet mellom det store vannet og vannet nedenfor. Arbeid på tomt 22 vil også sterkt kunne påvirke det nærliggende vannet og konsekvensen kan bli at de 2 nedenforliggende vann, med tilhørende myr og våtmark, blir totalt tørrlagt med påfølgende svært alvorlige konsekvenser for sårbar natur/miljø i området.

Forslagsstillers kommentar:

Reduksjon av tomtene 14, 15 og 17 er foreslått for å unngå at tomtene berører myrområdet som ligger nord for disse tomtene og strekker seg helt nedover mot veien forbi Åsmundtjenn. Utviklingsmuligheter på Bjørg Langleite sin eiendom bestemmes av gjeldende- og fremtidige planbestemmelser for området. På deres eiendom kan det bygges inntil 200 m² BYA med mønehøyde på hovedbygg inntil 6,3 meter med tillegg av 36 m² til utvendig parkering. Det foreslås ingen endring av dette i planbestemmelser som foreslås i ny plan.

Når det gjelder adkomstveien viser forslagsstiller at den er lagt inntil deres tomtegrense for å skaffe eiendommen adkomst. Myrområdet på deler av eiendommen (143/390) berøres ikke av den foreslåtte adkomsten.



Administrasjonens kommentar:

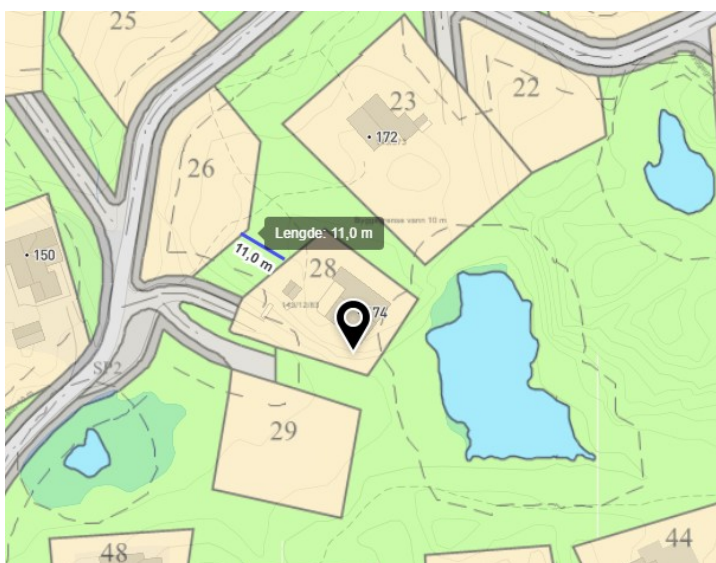
Administrasjonen tar til følge merknadene som går ut på at tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen (se begrunnelsen under merknader fra Stig Sypriansen og Anne Kristin Biagi). Ellers administrasjonen slutter seg til forslagsstillers kommentarer.

Merknader fra Håkon og Inger-Anne Hembre Endresen datert 2. september 2020 – 143/12/83 Istjennveien 174

Håkon og Inger-Anne Hembre Endresen opplyser at de kjøpte hytta 9. september 2013 og de la stor vekt på beliggenhet og utsikt, og mindre vekt på hyttas størrelse og byggeteknisk verdi. For dem er tomt nr. 26 den mest ødeleggende og de ønsker primært at tomt 26 bør tas ut av planen. De fremholder at høyden vil frata dem all utsikt til Istjenn og Osmundtjenn. Dersom tomten ikke tas ut av planen, ønsker de lavere tillatt mønehøyde enn 5 meter og at det stilles krav til møneretning øst/vest ved utbygging av tomten. I tillegg ber de om at det stilles krav til plassering av bebyggelse på tomten eventuelt at tomten forskyves mot nord. De påpeker også at det i planbestemmelsene er anført maks 5,5 meter mønehøyde på tomt 26. I deres illustrasjoner er 5 meter benyttet.

Endresen gjentar deres bekymring påpekt i oppstart med planarbeid for at sprengningsarbeid på tomt 22 skal ødelegge oppkommet i området og dermed det viktige tilsiget av vann til tjernet bak deres hytte.

Endresen fremholder at innkjøring til tomt 29 og deler av tomta er foreslått lagt i myr. De er bekymret for hva disse inngrepene vil gjøre med helhetsinntrykket rundt hytta deres og for området generelt. Sammenligner man Norges kart sin inntegning av tjernet mellom deres hytte og hytte 143/12/70 med plankart i sakspapirene, fremholder de at tjernet er tegnet vesentlig mindre. Endelig ønsker de at innkjøring til tomt 29 som tegnet inn parallelt med deres innkjøring avvises.



Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelsen skriver forslagsstiller at foreslått tomt nr. 26 er lagt inntil felles adkomstvei og ligger lavere enn hytta på eiendommen 143/383. Stien fra felles adkomstvei opp til eiendommen 143/383 er i dag erstattet av nybygd vei opp til eiendommen. Tomt 26 foreslås beholdt med begrensning i størrelse og med maksimal tillatt mønehøyde på 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Tomt 22 foreslås beholdt der den er plassert, tomten er foreslått på opparbeidet plass i tilknytning til bygging i området. Det vil kun kreve svært begrensede grunnarbeider for å kunne bebygge denne tomten.

Tomt 29 foreslås flyttet til et område syd for eiendommen 143/383. Dette området ligger mye lavere enn

Bebyggelsen på eiendommen 143/383 og vil neppe forstyrre utsikt eller soltilgang i særlig grad.

Administrasjonens kommentar:

Merknadene tas delvis til følge. Administrasjonen anbefaler at tomt nr. 22 og 29 tas ut av planen. Slik administrasjonen ser det, blir tomt nr. 22 inneklemt inntil tomt nr. 23 slik at grøntområdet mellom tomtene gjøres om til et byggeområde. Tomt nr. 22 blir også en skrå, liten og inneklemt tomt og tett på nabotomten. Tomt nr. 29 og adkomstveien til denne ligger på et myrområde og lokaliseringen innebærer også nedbygging av grønnstruktur som er viktig for leke, rekreasjon og landskapsopplevelse. Fortettingen med tomt nr. 22 og 29 vil derfor redusere kvaliteten på omgivelsene.

Når det gjelder tomt nr. 26 viser vi til at det er over 11 meter avstand mellom tomt nr. 26 og 28. Avstanden mellom framtidig bebyggelse på tomt nr. 26 og eksisterende bebyggelse på tomt nr. 28 vil trolig være over 20 meter. Det faktum at Håkon og Inger-Anne Hembre Endresen kjøpte eiendommen 9. september 2013 og de la stor vekt på beliggenhet og utsikt er av privatrettslig karakter. Reguleringsplaner endres ofte og planer gir derfor ingen garanti for at området ikke blir bebygd eller fortettet med bebyggelse i framtiden. Fordelene med fortetting er redusert forbruk av arealressurser og redusert ressursforbruk for utbygging av infrastruktur. Slik administrasjonen ser det, kan ikke tomt nr. 26 tas ut av planen av den grunn. Det er imidlertid mulig å redusere tillatt mønehøyden fra 5,5 meter til 5 meter for å redusere ulempene for omgivelsene og naboeiendommen.

Når det gjelder møneretning, mener administrasjonen at møneretningen som hovedregel bør innrette seg etter terrenget og ikke motsatt, og møneretning bør følge terrengkoter. Plassering av bygg godkjennes av kommunen i byggesaker, jf. pbl. § 29-4. Ved nabovarsel gis naboer og andre berørte alltid anledning til å komme med innspill i en byggesak. Håkon og Inger-Anne Hembre Endresen har derfor mulighet til å komme med innspill når eiendommen blir bebygd.

Merknader fra Tore Henning Helmersen datert 2. september 2020 – 143/353 - Åsmundtjennveien 9

Tore Henning Helmersen skriver at ved innløsning av tomt nr. 7 (143/353) og oppmåling med grunneier i 2005 ble det forspurt flere ganger om det skulle komme flere hyttetomter og fortetting i

område. Dette ble det svart klart nei på fra grunneier. Det skulle være et område med god plass og god avstand mellom tomtene. Ingen tomter skulle ha tomtegrense mot hverandre ble det sagt. Tomtene skulle være på minst 1000 m². Nå har det vært flere runder med godkjenning av nye tomter. Tomt nr. 11 er ennå ikke bebygget og når det da kommer forslag om å lage en tomt til som nr 10 og den ligger helt i grensen til nr. 11 blir dette veldig tett. Tomt nr 10 ligger i en myr og myr landskap er noe en tar vare på for å binde Karbon. Synd at dette skal bli ødelagt som myrområde og som naturlig plass mellom tomtene. Tomt nr 11 var vel i utgangspunktet større, men nå er det blitt tomt 11 og 10 på ca. 700 m².

Tomt nr. 9 og tomt 10 ligger helt ut i veien og vil bryte med hvordan standard på tomtene er fra før. Alle tomtene ligger et godt stykke inn fra veiene. Veiene i Istjenn område brukes som turområde og da er det lite fornuftig at hyttene ligger helt ut i veien. Både for hytteeiere og turgåere.

Han mener at Tempelnatten hytteområde ikke egner seg for videre utbygging/fortetting. Dette begrunner han med grensesonefunksjonen mot høyfjellet, at landskapet rundt Istjenn er over tregrensa og svært åpent, det er ingen trær eller andre trekk i landskapet som bidrar til å dele opp eller skjerme hyttene fra omgivelsene eller hverandre. De tomtene som allerede er regulert må bebygges før ev. nye tomter kan reguleres inn. Hvem skal betale for ev. ny/utvidet infrastruktur på vann og avløp med 17 nye tomter. Med så tett hyttebygging reduseres også verdien av hyttene som har hatt plass rundt hver tomt.

Til venstre ser vi forslag til fortetting og til høyre er utsnitt av gjeldende plan.



Forslagsstillers kommentar:

Tomt nr. 11 er en eksisterende tomt. Tomt nr. 9 og 10 er flyttet dit etter tidligere ønske fra Sigdal kommune for å frigjøre et større område ut mot Åsmundtjenn for bebyggelse. Ut fra kartgrunnlaget har vi plassert tomt nr. 10 inntil myra som ligger mellom tomt nr. 7 og nr. 10. Det er flere eksisterende- og bebygde tomter som ligger med tomtegrense i veikanten i dag. Forslagsstiller nevner eksempelvis tomt nr. 4, 11, 12, 20, 21, 24, 25, 41, 42, 53, 59, 66, 69, 70, 71, 82, 83, 84, 90,

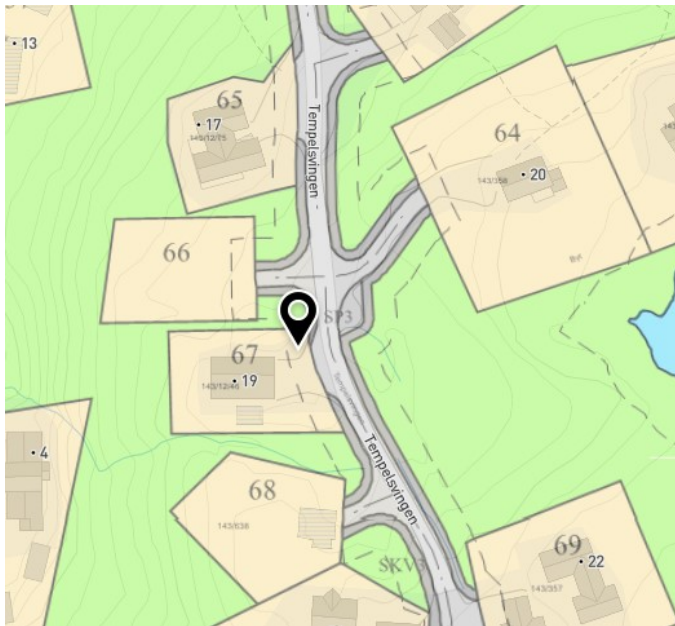
94, 105, og 107. Forslagsstiller mener at det ikke er ny praksis at tomtegrense ligger i veikanten og at det er praktisk å plassere tomter langs veikanten for å sikre god adkomst.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen slutter seg til forslagsstillerens kommentarer og viser til at konsekvensene av planen har vært vurdert av forslagsstiller.

Merknader fra Anne Welle-Strand datert 2. september 2020 – 143/12/46 - Istjennveien

Anne Welle-Strand ønsker ikke at planområdet fortettes og reagerer særlig på tomt nr. 66. Hun skriver at tomten presses imellom tomt nr. 65 og 67. Hun mener at det er utvilsomt at en plassering av tomt nr. 66 vil bety kraftig forringelse av utsikten for tomt nr. 65, 67, 64 og 69. Viktigste er imidlertid at det vil bli svært trangt mellom tomt 65 og tomt 67. Eksempelvis vil en hytte på nr. 66 med mulig grunnflate 170 m² og mulig takhøyde på 6,3 meter utgjøre et voldsomt inngrep og forringe miljøkvaliteten vesentlig til alle berørte.



Administrasjonens kommentar:

I planbeskrivelsen skriver forslagsstiller at generelle betraktninger om at hele området bør bevares uendret er et standpunkt det er vanskelig å mene noe konkret om. Forslagsstiller har prøvd å ta hensyn til eksisterende tomter i forhold til å plassere nye, og han mener at det som foreslås av nye tomter bør kunne aksepteres i forhold til eksisterende hytter og miljøhensyn i området. Han viser også til at de har tatt ut flere tomter av planforslaget.

Administrasjonen viser til at reguleringsplaner ofte endres og planer gir ingen garanti for at et område ikke blir bebyggt eller fortettet med bebyggelse i framtiden. Fortetting i dette tilfellet er miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Det vil gi positive miljøeffekter og

samtidig ivareta områdetets preg og kvaliteter. Fordelene med fortetting er også redusert ressursforbruk for utbygging av infrastruktur. Slik administrasjonen ser det, er det fortsatt gode avstander mellom tomtene 65, 66 og 67 ved plassering av tomt nr. 66. Avstanden er særlig stort fra tomt nr. 66 til tomt nr. 64 (40 meter) og 69 (79 meter). På foreslåtte tomt nr. 66 er utnyttelsesgraden redusert. Det kan det bygges inntil 170 m² BYA, med mønehøyde inntil 5,5 meter og ikke 6,3 meter slik Anne Welle-Strand har anført.

Merknader fra Trond Walstad datert 31. august 2020 - 143/415, Istjennvegen 199

Trond Walstad ber om at tomt nr. 40 tas ut av planen og han mener at tomt 40 er uegnet for bebyggelse av flere årsaker. Over tomt 40 fra sørgrensen og opp til Istjennvegen ligger en blåmerket sti som er veldig mye brukt av folk legger turen opp til Fetjern og platået rundt tjernet. Tomten er smal (ca. 25 m) og er lagt med direkte grense både mot bnr 415 og bnr 441. Dermed vil stien måtte brytes fullstendig, noe som strider mot det Fylkesmannen skriver i sin uttalelse i 2019 om hensynet til utøvelse av friluftsliv innenfor planområdet. Tomt 40 ligger med i helling, mellom 980 og 975 moh fra Istjennvegen og ned til sørgrensen. Med denne høydeforskjellen, smal tomt og kun 668m², må det nødvendigvis bli en del utfylling mot sør, evt. i kombinasjon med murer. Han mener at området visuelle karakter blir vesentlig redusert sett fra platået nord for fossen dersom det ikke blir tilstrekkelig mellomrom i bebyggelsen. Gjennomsnittlig avstand mellom hyttene blir i dette området reduseres til ca. 15m gitt en utbygging av tomt 40.



Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller skriver at han har lagt inn et grøntområde mellom eiendommen 143/415 (tomt 39) og ny tomt nr. 38 med tanke på å legge stien til dette området. Stien vil da bli flyttet et lite stykke på slutten før en kommer opp til Istjennvegen, følger så denne til stien tar av mot Fetjenn. Forslagsstiller mener den foreslåtte løsning med en liten flytting av stien på det siste stykket opp mot Istjennvegen ivaretar turgåerne på en god måte, slik at tomt nr. 40 kan beholdes.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen krever at i planbestemmelsen stilles rekkefølgekrav om at stien i dag på tomt nr. 40 legges om inn på grøntområde mellom tomt 39 og ny tomt nr. 38 før byggetillatelse kan gis. Administrasjonen slutter seg ellers til forslagsstillers kommentarer og mener at fortetting i dette tilfellet er miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Det vil gi positive miljøeffekter og samtidig ivareta området's preg og kvaliteter. Administrasjonen viser også til at Fylkesmannen ikke har kommet med innsigelse til planen.

Merknader fra Knut Upsaker datert 8. september 2020 – 143/12/75 - Tempelsvingen 17

Knut Upsaker viser til at deres festetomt er tegnet på plankartet med 700 m². Dette er ikke riktig, mener han. Han fremholder at tomten er på 1089 m² (33 ganger 33 meter). Dette ifølge festekontrakt datert 25/3-1966. Det er da ikke mulig med adkomst til tomt nr.66 fra planforslag mellom Tempelsvingen 17 og 19. Tomtegrense for tomt nr. 66 må flyttes ca 6 m vekk fra veikant Tempelsvingen. Utbygging av tomten vil være til stor sjenanse visuelt for Tempelsvingen 17. En yndet akebakke for ungene i nærheten vil også forsvinne.

Kartutsnittet til venstre viser planforslaget med tomt nr. 66. Kartutsnitt til høyre viser gjeldende plankart med sirkeltomter og det nye planforslaget oppå hverandre.



Forslagsstillers kommentar:

Av kartgrunnlaget fremgår ikke eiendommen 143/12/75 som et arealfeste med grenser. Om dette er tilfelle, vil han selvsagt legge inn denne tomten med to grenser og fester måtte bli enige om, og justere tomt nr. 66 tilsvarende.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til at gjeldende plankart viser tomt 65 i en sirkel på 33x33 meter. Den nye tomten nr. 66 berører ikke avtalevilkårene i festekontrakten om at tomt 65 skal være 33x33 meter. Etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd er dessuten utgangspunktet at en regulering ikke får innvirkning på private rettigheter, men er bindende dersom man ønsker å iverksette tiltak etter pbl. § 1-6. Private festekontrakten og andre slike rettigheter reiser derfor ikke særlige spørsmål i forhold til en senere reguleringsplan ettersom reguleringsplanen i seg selv ikke setter slike avtaler til side, jf. Rt. 2002-145 og juridisk teori Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett 2018, 3. utgave, side 462 flg. Dette må derfor avklares med grunneier.

Merknader fra Kari Dale og Knut Iversen datert 3. september 2020 – 143/426 Istjennveien 168

Kari Dale og Knut Iversen viser til at nordvestre hjørne av deres tomt (nr. 21) er justert. De krever at dette tilbakeføres til utferdiget skjøte på deres eiendom, på tidspunktet de kjøpte eiendommen. De ønsker ikke fortetting av planområdet og krever at tomt nr. 19 og 22 fjernes fra plankartet. I tillegg viser de til at vannkvaliteten og kapasiteten må forbedres og strømkapasiteten må økes.

Kartutsnittet til venstre viser planforslaget med tomt nr. 22, 19 og eksisterende tomt 21. Kartutsnitt i midten viser at et areal på

ca. 2,7 m² fra tomt 21 blir regulert til vegformål. Tomt til høyre viser gjeldende plankart med sirkeltomter og det nye planforslaget oppå hverandre.



Forslagstillers kommentar:

Foreslås at tomt nr. 19 beholdes slik den er plassert. Tomt 22 foreslås beholdt der den er plassert, tomten er forslått på opparbeidet plass i tilknytning til bygging i området. Det vil kun kreve svært begrensede grunnarbeider for å kunne bebygge denne tomten. Når det gjelder spørsmål om vannkapasiteten, viser forslagstiller at TVA har gjennom en periode fått vurdert kapasitet og kvalitet på drikkevannet, har mulighet for en tredobling av kapasitet med god kvalitet på vannet. Reguleringsplan ivaretar Mattilsynets merknader, og Mattilsynet tar jevnlig prøver av vannet fra TVA.

Administrasjonens kommentar:

Merknadene tas delvis til følge. Administrasjonen anbefaler at tomt nr. 22 tas ut av planen. Slik administrasjonen ser det, blir tomt nr. 22 inneklemt inntil tomt nr. 23 slik at grøntområdet mellom tomtene gjøres om til et byggeområde. Tomt nr. 22 blir også en skrå, liten og inneklemt tomt og tett på nabotomten.

Når det gjelder spørsmålet om nordvestre hjørne av deres tomt (nr. 21) er justert til vegformål, viser administrasjonen til at det er tale om ca. 2,7 m² areal. Eiendomsgrensen er imidlertid ikke endret. Etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd vil en regulering ikke få innvirkning på private rettigheter. Eksisterende lovlig bruk har prioritet foran ny plan og kan fortsette uavhengig av om bruken er i strid med planen. Eieren får således ikke plikt til å realisere reguleringsplanen ved å ta

eiendommen i bruk i samsvar med reguleringsformålet. En regulering stifter heller ikke rettigheter for andre. I den sammenheng gir ikke endringen av arealet til veiformål rett til å ta grunnen i bruk som vei, jf. juridisk teori Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett 2018, 3. utgave, side 454 flg.

Når det gjelder fjerning av tomt nr. 19 og vannkapasiteten til TVA, viser vi til forslagsstillers kommentarer.

Merknader fra Kjetil Aasheim datert 30. august 2020 – 143/12/76 Istjennveien 131

Hans tomt er foreslått redusert fra 990 m² til 700 m². Dette er blitt gjort uten forutgående informasjon og varsling til han. Dette anser han som ulovlig ekspropriasjon, videre anser han det som svært beklagelig at reguleringsplan manipuleres slik at kommunen ikke har riktig fakta grunnlag når de skal fatte en endelig beslutning. Utsnitt av festekontrakt som beskriver tomtens størrelse er vedlagt. Foreslått ny tomt vil bli lagt i et myrområde noe som må anses å være i strid med plan og Bygningslovens regler vedrørende våtområder. Grunneiers planer for tilrettelegging av tomt i myrområde, samt ny vei, vil medføre at vanntilførsel til myr vil stoppes, og da tørkes ut.

Kartutsnittet til venstre viser planforslaget med ny tomt nr. 52 og eksisterende tomt 51. Kartutsnitt til høyre viser gjeldende plankart med sirkeltomter og det nye plankartet oppå hverandre.



Forslagsstillers kommentar:

Av kartgrunnlaget fremstår ikke eiendommen 143/12/76 (tomt 51) som et arealfeste med grenser. Om dette er tilfelle, vil han selvsagt legge inn denne tomten med de grenser grunneier og fester måtte bli enige om. I følge kartgrunnlaget og befaring i marken er ny tomt nr 52 lagt på østsiden av myrområdet.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til at gjeldende plankart viser tomt 51 i en sirkel. Den nye tomten nr. 52 berør ikke avtalevilkårene i festekontrakten. Etter plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd er dessuten utgangspunktet at en regulering ikke får innvirkning på private rettigheter. Private festekontrakten og andre slike rettigheter reiser derfor ikke særlige spørsmål i forhold til en senere reguleringsplan ettersom reguleringsplanen i seg selv ikke setter slike avtaler til side, jf. Rt. 2002-145 og juridisk teori

Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett 2018, 3. utgave, side 462 flg. Det bør søkes om oppmålingsforretning og det privatrettslige spørsmålet må avklares med grunneier.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

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 frivillige 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.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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 for arealplanlegging etter annet 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. Forslagsstiller 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.

Bekker, flom og myrområder

Planlagt utbygging vil skje vekk fra faresoner og vil ikke virke inn på områder merket flom, ras og skred. Det er sikret et tilstrekkelig grøntbelte/byggeforbudssone langs de tilliggende vassdragene og myrområdene.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Friluftsliv

Planforslaget bygger ned grønne områder i et populært friluftsområde. Lysløypa/turtraseen ivaretas likevel i ny plan og muliggjør bruk og ferdsel på tvers av området. Nye tomter vil ikke virke negativt på friluftslivet i området.

Samlet vurdering:

Planforslaget legger til rette for at utbygging av fritidsboliger skjer som fortetting av allerede bebygde områder. Administrasjonens vurdering er derfor at fortetting i dette tilfellet vil være miljø- og arealmessig riktig fordi nye arealer ikke belastes. Arealforbruket både til byggegrunn og infrastruktur blir derfor totalt sett mindre enn for et helt nytt felt med samme antall hytter i et ubebygde område. Ved fortetting ivaretas områdets særpreg og kvalitet slik at stier, løyper, viktige grøntdrag gir klare føringer for den videre detaljeringen. I tillegg er det satt byggegrense mot veg, løyper, myrer og stier slik at disse hensynene skal være i tilstrekkelig grad ivaretatt.

Forslaget er også endret underveis ved at forslagstiller har fjernet flere foreslåtte tomter utenfor byggeområdet i gjeldende kommuneplan, slik at planen i stor grad vil være i tråd med kommuneplanens arealdel. Størrelse, plassering og høyder på nye fritidsboliger er tilpasset eksisterende bebyggelse og landskapet gjennom reguleringsbestemmelsene. Dette innebærer minimale innvirkninger på miljø eller samfunn med den arealbruken og de tiltakene som er foreslått i denne planen. Dette basert på landskapsinnvirkningen og de sterke allmenne interessene i området. Planen legger til rette for en mer arealeffektiv utnyttelse av et utbygd område for fritidsbebyggelse uten at dette forringer friluftslivet eller naturkvalitetene i området. Det er positivt at planforslaget følger i hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel. Planarbeidet viser at fortetting ofte er konfliktfylt i forhold til eksisterende fritidsbebyggelse. Administrasjonen vurderer det likevel som positivt at man nytter eksisterende infrastruktur ved fortetting i eksisterende hytteområdet. Den planlagte fortetting er vurdert detaljert i forhold til landskap og omgivelser, og vi mener at tilpasning til landskap og omgivelser er god, og at fortettingen ikke har negative virkninger ut over det dagens utbygging har.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at detaljregulering for Tempelnatten hytteområde vedtas med de forutsetningene som er nevnt under kommunedirektørens forslag til vedtak på side 1.