



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 143/12 mfl. - Reguleringsplan Tempelseter - offentlig ettersyn og høring

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
41/22	Hovedutvalget for næring og drift	25.05.2022

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 25.05.2022

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-11 og 12-14 og vedtar å legge forslag om opphevelse av reguleringsplan Tempelseter med planid 1987002 ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-11 og 12-14 og vedtar å legge forslag om opphevelse av reguleringsplan Tempelseter med planid 1987002 ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Plankart reguleringsplan Tempelseter
- Vedlegg 3 – Bestemmelser for reguleringsplan Tempelseter
- Vedlegg 4 – Bestemmelser kommunedelplanen
- Vedlegg 5 – Plankart kommunedelplan

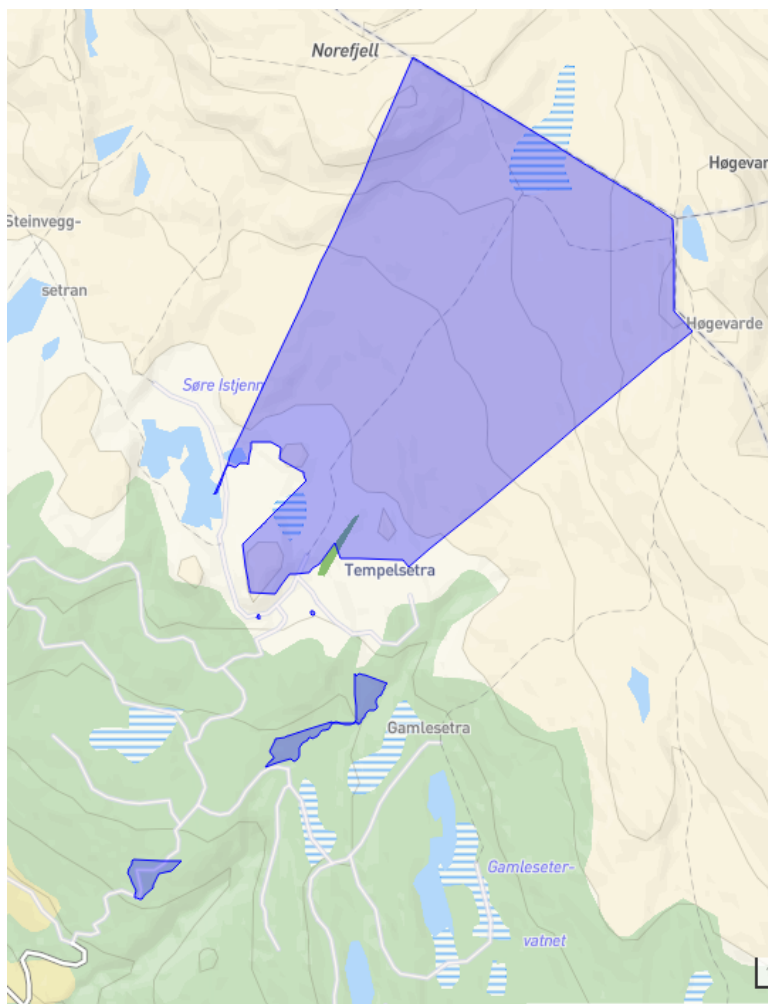
Sammendrag:

Reguleringsplan for Tempelseter med planid 1987002 foreslås opphevet. Kommunedelplan som ble vedtatt 31.03.22 blir gjeldende plan for området dersom reguleringsplan Tempelseter oppheves. Å

oppeve en detaljreguleringsplan følger samme prosess som å vedta en ny detaljreguleringsplan. Saken må derfor på offentlig ettersyn og høring.

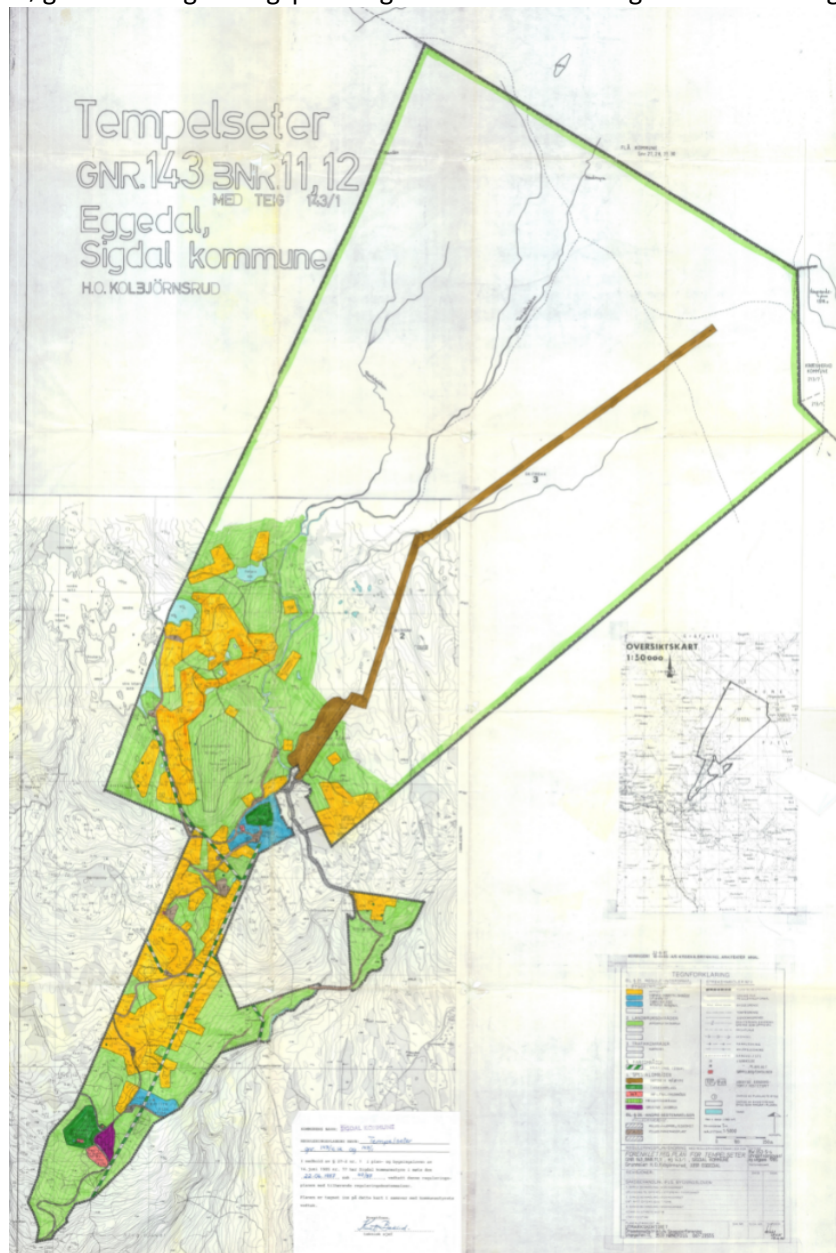
Saksopplysninger:

Reguleringsplan Tempelseter med planid 1987002 ble vedtatt 22.06.1987. I forbindelse med høring av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum 2022 -2035 fremmet Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune innsigelse til foreslått arealbruk i dette området som reguleringsplanen omfattes av. Som del av løsningen i forbindelse med mekling, ble det avtalt at reguleringsplan Tempelseter med planid 1987002 skulle oppheves. Store deler av planområdet for Tempelseter vedtatt i 1987 er erstattet av nyere planer, men mye er fortsatt gjeldende spesielt i nord mot grensa til Flå og Krødsherad. Reguleringsplanen er ikke digital. De områdene hvor planen fortsatt gjelder er avmerket med blållilla i kartet under. De lysere blå områdene er vann.



Reguleringsplankartet for Tempelseter vedtatt i 1987 er lagt inn under her. Store deler av dette plankartet er altså ikke gjeldende lenger. Det er vanskelig å kjenne seg igjen i kartet på grunn av størrelsen. Bommen på Tempelseterveien ligger langt sør i kartet mellom det rosa og lilla området. Det blå området litt sør for midten i kartet er der Tempelseter trollstue og parkering for dagsturister ligger. Skitrekket/slalåmbakken som ligger på Tempelseter er markert med brunt og er den nedre «brede» delen.

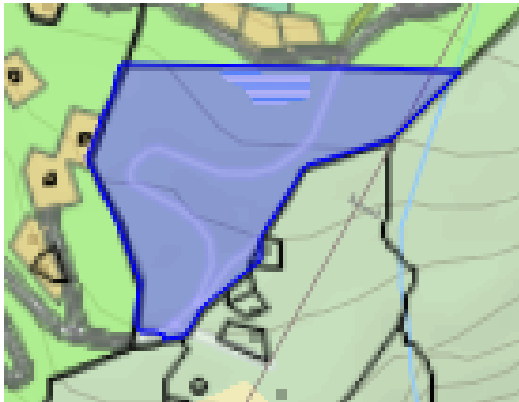
Brunt område markert som skitrekk 2 og 3 (den smalere delen) er ikke bygget. Den er tegnet opp mot Høgevarde. Reguleringsplanen går helt til kommunegrensa mot Flå og Krødsherad i nord og øst.



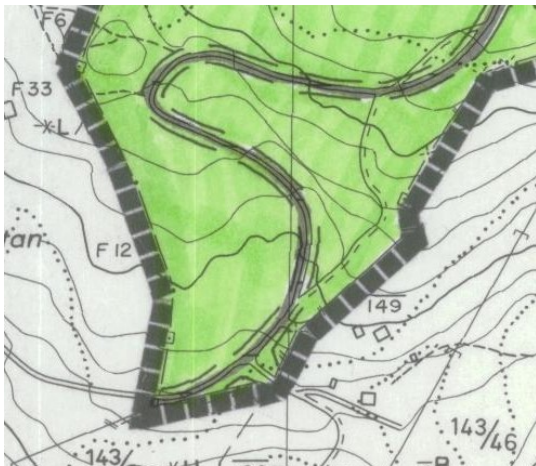
I og med at det ikke er så lett å kjenne seg igjen på det store kartet er områdene delt opp litt under her:

Lengst sør:

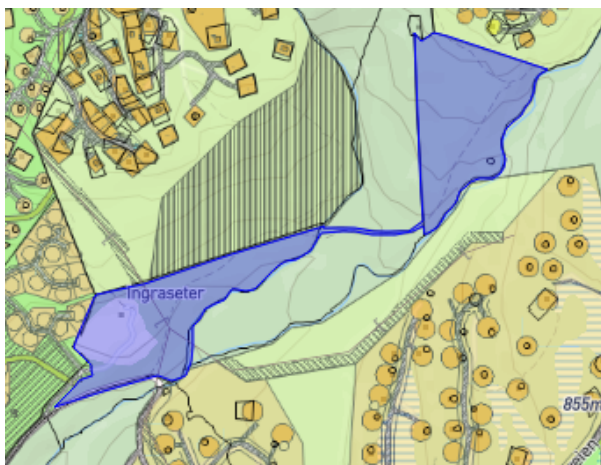
Se oversiktskart lengst opp i saken for å se hvor områdene ligger.



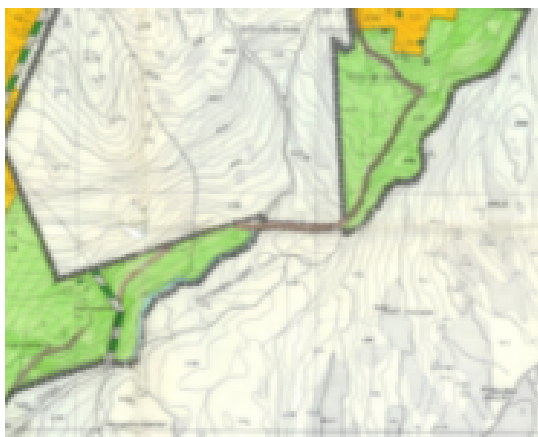
I dette området er det regulert veg og LNF (landbruk-, natur- og friluftsområder) i reguleringsplan Tempelseter. Vegen er del av Tempelseterveien. Se utsnitt av kart under fra reguleringsplan. Området har formål LNFR (landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift) i ny kommunedelplan.



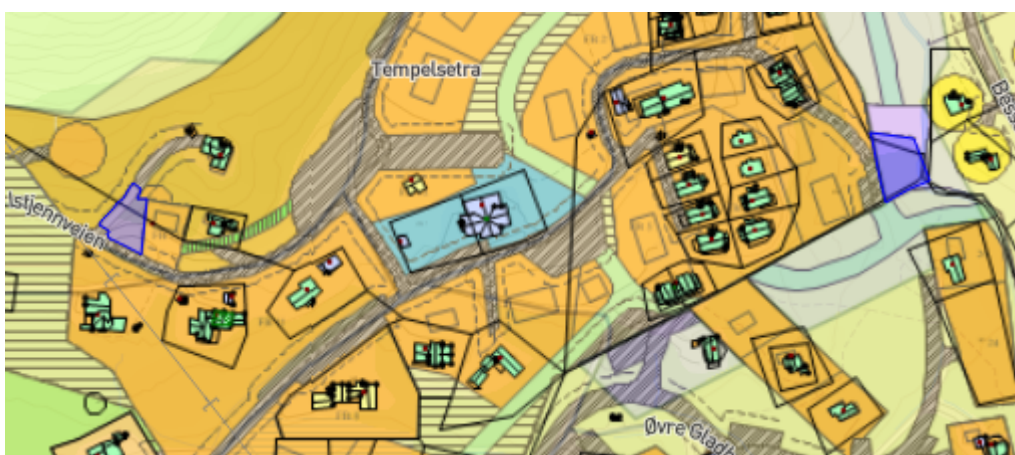
Litt lenger nord, ved Ingrasetra:



I dette området er det også LNFR, samt kraftlinje og veg i reguleringsplanen, se under. I ny kommunedelplan er formålet LNFR. Byggeområdene (gult) lengst nord i utsnittet inngår i nyere reguleringsplan Ådalen hyttefelt.



To små områder nær Tempelseter trollstue/dagsparkering:



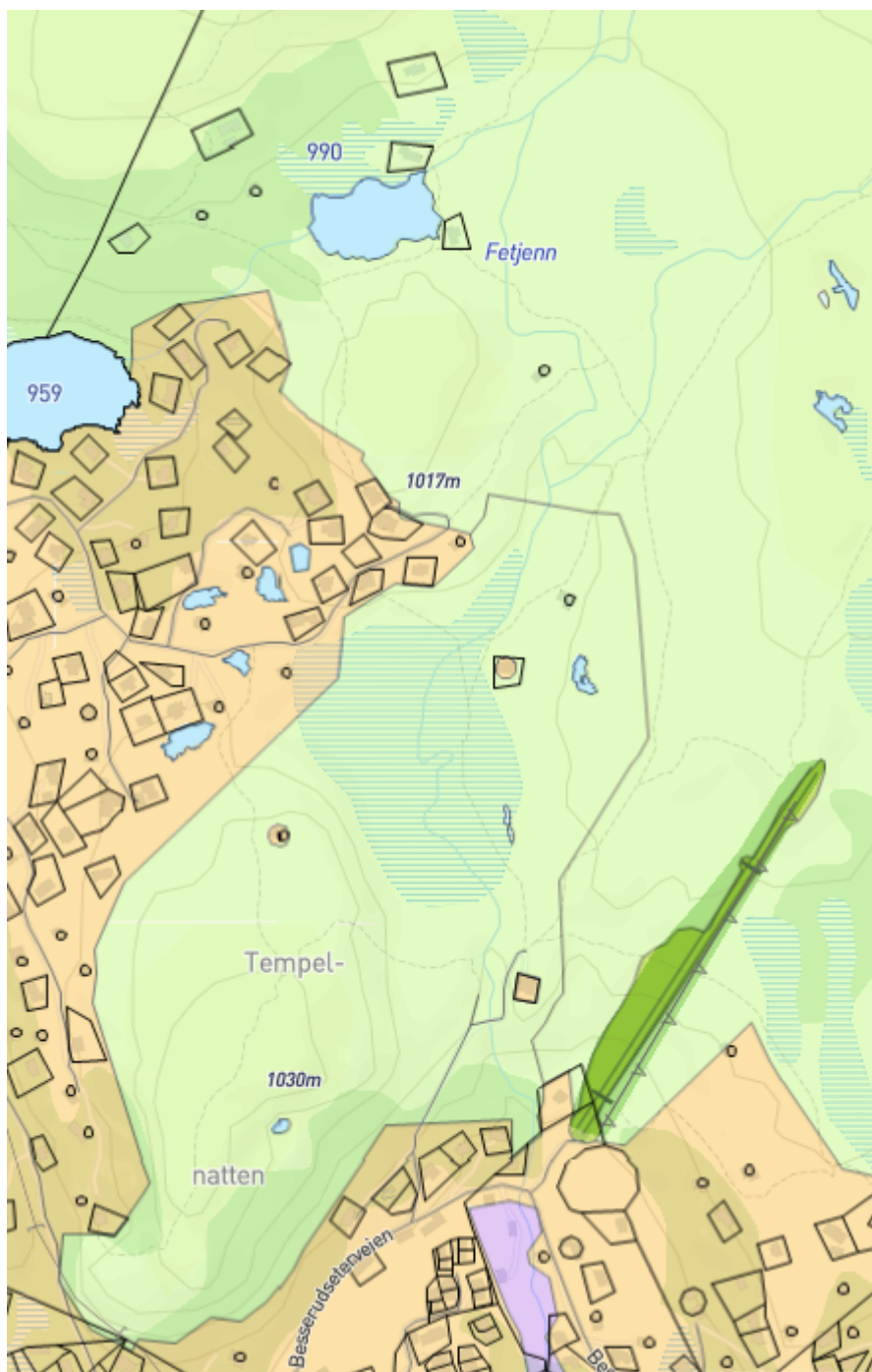
Området lengst mot vest er byggeområde (gult) i reguleringsplanen, men det er ikke noen egen tomt der. Skiløype i retning Istjern går over dette arealet og adkomst til Gnr. 143/129.

Området mot øst er regulert til næring (blått) i reguleringsplanen. Dette arealet ligger ned mot bekken og er nok ikke aktuelt for utbygging. Se flyfoto under.



Det store området mot nord:

Det er regulert 12 hyttetomter som er bebygd innenfor delen av reguleringsplan som fortsatt er gjeldende, men det aller meste av arealet er LNF. Det er også regulert inn et skitrekk med løype. Det er



Vurdering:

Dersom reguleringsplanen oppheves vil overordna plan med bestemmelser gjelde for området. Det ble 31.03.22 vedtatt en kommunedelplan med bestemmelser som er gjeldende for området. Bestemmelsene ligger som vedlegg. For de tre tomtenes som ligger med fritidsbebyggelse som formål i kommunedelplanen gjelder følgende:

1.2.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter spredt fritidsbebyggelse og bebygde eiendommer som i plankartet er avgrenset med sirkler/firkanter rundt eiendommene med formål fritidsbebyggelse.

Nye tiltak ihht. [pbl § 20-1](#) til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m² og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av [pbl § 20-5](#) og [Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1](#), jf. [pbl § 1-6](#) andre ledd.

10

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Inngjerding av fritidseiendommer er som hovedregel ikke tillatt. Det åpnes opp for at det etter søknad kan gis tillatelse til inngjerding av deler av fritidseiendommen. Tillatelsen kan gis ihht. lokale retningslinjer.

Retningslinjer:

Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

For de andre hyttene som ligger i LNFR gjelder følgende:

2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7 punkt 5](#). Tiltak ihht. [pbl § 1-6](#), jf. [pbl § 20-1](#) er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:

Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter [pbl § 20-1](#) bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

Området ligger innenfor Regional plan for Noreffell – Reinsjøfjells soner for fjell-, LNF og deler av utbyggingssonen. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7](#) punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter [pbl § 20-1](#) i LNFR-2 områder kan tillates, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnsikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark eller i nær tilknytning til gårdstun, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.

Tiltak etter [pbl § 20-5](#) kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:

Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse får godkjent avkjørsel. Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

Området ligger innenfor Regional plan for Noreffell – Reinsjøfjells sone for utbyggingssone. Retningslinjene i Regional plan skal gjelde for de enkelte områdene.

Gnr. 143/12/53 ligger innenfor LNFR 2. De resterende (Gnr. 143/12/26, 143/12/51, 143/102, 143/275, 143/351, 143/360, 143/391 og 143/406) innenfor LNFR 1. Disse tomtene vil være avhengig av dispensasjon dersom de ønsker tilbygg til hyttene sine om Tempelseter-planen blir opphevet.

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 miljøretslige 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 påvirka.

Vi kan ikke se noen grunn til at opphevelse av reguleringsplaner skal få noen innvirkning på naturen i området når både reguleringsplaner og kommuneplan har landbruk som arealformål i de ubebygde områdene.

Innspill til varsel om opphevelse av plan

Det ble varslet oppstart av prosess for opphevelse av reguleringsplan i januar 2022 med kunngjøring i Bygdeposten og brev til offentlige instanser og hjemmelshavere innenfor planområdet. Det kom inn 4 innspill i forbindelse med varsel om oppstart. Innspillene er som følger:

Mattilsynet

De skriver at de forventer at hensyn til drikkevann blir ivaretatt med rekkefølgekrav og bestemmelser i kommende kommunedelplan.

Administrasjonens kommentar

Kommunedelplanen er vedtatt. Prosessen har foregått over mange år og ble avsluttet med mekling. En del av meklingsresultatet var at reguleringsplan Tempelseter fra 1987 skal oppheves.

Nils Peter Petersen

Han skriver at han mener at det skraverte området ikke må bebygges med hytter, og at det allerede er mange nok hytter med tilgang til Tempelseterveien.

Administrasjonens kommentar

Opphevelse av reguleringsplan Tempelseter fører ikke til ny hyttebygging.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

I forbindelse med høring av kommunedelplan for Tempelseter - Djupsjøen og Eggedal sentrum 2022 – 2035, fremmet de innsigelser til foreslått arealbruk i dette området som reguleringsplanen omfattes av. Som del av løsningene etter mekling, ble det avtalt at reguleringsplanen skulle oppheves. De ser det derfor som positivt at reguleringsplanen oppheves.

Viken fylkeskommune

Ut ifra de regionale føringene og hensyn til landskaps-, natur- og friluftverdier ser de det som positivt at reguleringsplanen oppheves.

Konklusjon:

I følge plan- og bygningsloven §12-14 gjelder samme bestemmelser for oppheving av reguleringsplaner som for utarbeiding av ny plan når det gjelder saksgang. Det foreslås derfor at opphevelse av reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn, høring og forelegges hjemmelshavere i området.