



SAKSFRAMLEGG

Gnr. 153/3 Reguleringsplan Aassetra - endelig behandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
46/23	Hovedutvalget for næring og drift	15.06.2023
70/23	Kommunestyret	22.06.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og vedtar reguleringsplan for Aassetra med plan ID 2018009, med tilhørende bestemmelser datert 30.05.23, plankart datert 01.06.23 og planbeskrivelse datert 06.05.21.

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 15.06.2023

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 15.06.2023

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og vedtar reguleringsplan for Aassetra med plan ID 2018009, med tilhørende bestemmelser datert 30.05.23, plankart datert 01.06.23 og planbeskrivelse datert 06.05.21.

Behandling i Kommunestyret – 22.06.2023

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret – 22.06.2023

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og vedtar reguleringsplan for Aassetra med plan ID 2018009, med tilhørende bestemmelser datert 30.05.23, plankart datert 01.06.23 og planbeskrivelse datert 06.05.21.

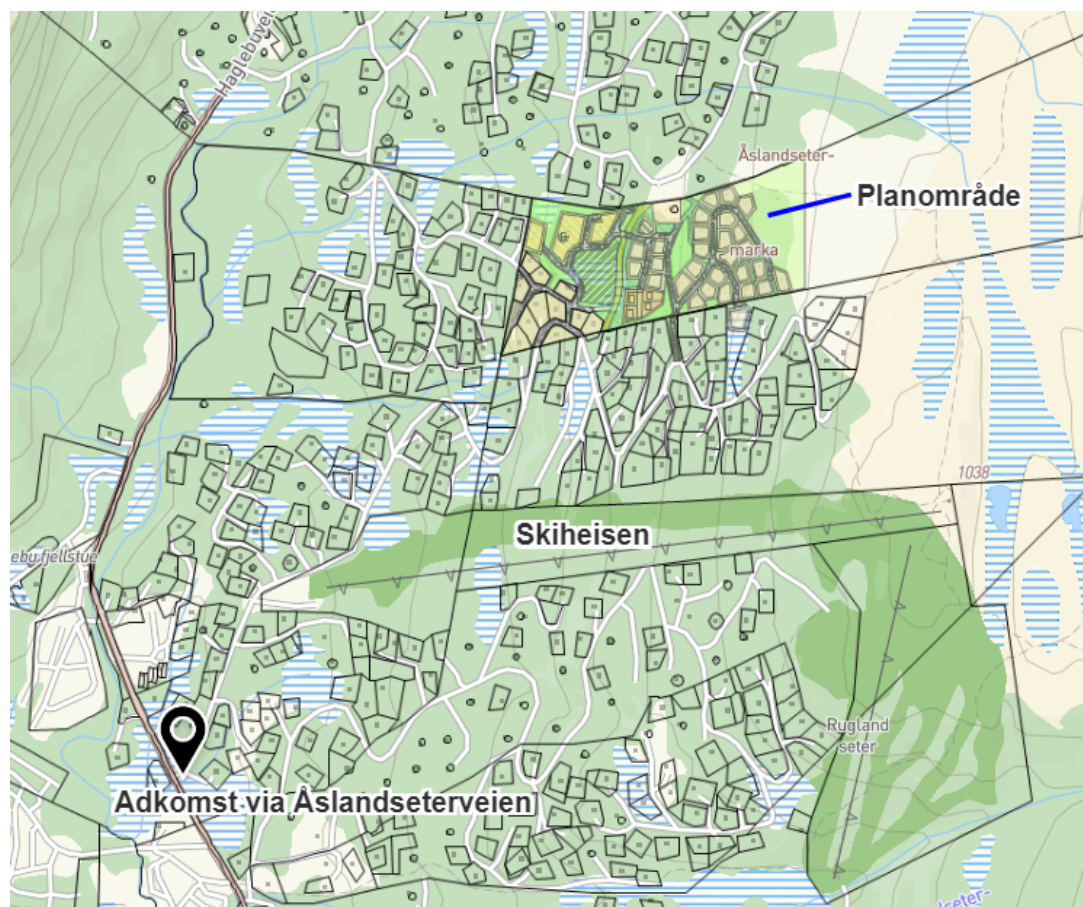
Sammendrag:

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur i østre del av planområdet og tilrettelegge for leilighetsbygg og andre arealformål som kan bidra til næringsvirksomhet som kan bygge opp under Haglebu som helårs turistdestinasjon, i vestre del av planområdet. Det er gjort noen små endringer etter offentlig ettersyn og høring for å imøtekomme noen av merknadene. Det er lagt inn bestemmelsesområde for frigitt kulturminne i plankartet. På grunn av jordskiftesak, har det gått ganske lang tid fra offentlig ettersyn til planen nå foreslås vedtatt. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger.

Saksopplysninger:

Grunneier i området og tiltakshaver er Lillian Leibnitz Hallén. Halling Konsult AS ved Torger Kolsrud har utført reguleringsplanarbeidet. Planområdet ligger på Haglebu, nord for skiheisen og nord for Åslandseter. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur i østre del av området. I vestre del er planen å tilrettelegge for leilighetsbygg og andre arealformål som kan bidra til næringsvirksomhet som kan bygge opp under målet om at Haglebu skal bli en helårs turistdestinasjon. Det er tenkt at detaljplanen skal erstatte gjeldende reguleringsplan Åslandsetermarka med planID 2001002. Det er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Arealet er i kommuneplanens arealdel vist som framtidig område for erverv (næring) og byggeområder for fritidsboliger. Planarbeidet følger retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny bebyggelse. Planområdet omfattes av regional plan for Norefjell og Reinsjøfjell. Det meste av planområdet er innenfor arealsone «Utbyggingsområde» og resten innenfor arealsone «Landbruk-, natur og friluftssone». Området er tenkt tilknyttet HAGAS for vann og avløp. Det er utarbeidet et enkelt temakart for VA. I tillegg er det satt inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at VA-

plan for området samlet, som også skal omhandle overvannshåndtering og brannvann, skal være utarbeidet før det kan gis tillatelse etter PBL § 20-1.



Planen har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 09.06.21 til 06.08.21. Det har kommet 16 tilbakemeldinger, 11 fra privat og 5 fra offentlige instanser. Det har i ettertid vært jordskiftesak for å avklare rettigheter til adkomst via Åslandseterveien. Dette er hovedgrunnen til at planen først nå blir lagt fram til endelig behandling. Se også vedlagt saksframlegg til offentlig ettersyn og høring for mer informasjon om planen.

Vurdering:

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknad til høring og offentlig ettersyn av planen.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

De skriver at den største delen av planområdet er avsatt til utbyggingsformål i regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell. Mindre deler helt i øst hvor det er foreslått tre nye tomter, derav en tomt i strid med kommuneplanens arealdel, er imidlertid avsatt til LNF. De anbefaler at disse tre tomtene tas ut av planen av hensyn til høyfjellskapet mot øst og allmenne friluftsinnteresser. Selv om disse tomtene ikke direkte vil berøre villreinen eller friluftsinnteresser, bør kommunens store tomtereserver for fritidsbebyggelse tas i betraktning, sammen med vurderingen av tålegrensen for hvor mye utbygging et fjellområde tåler i et helhetsperspektiv.

De skriver videre at deler av planområdet utgjør overgangssonen mot snaufjellet hvor det skal tas spesielle hensyn. De mener at utnyttelsesgraden, høyde på skjæring og fylling og tillatt høyde på grunnmur dersom en bygger med underetasje, vil kunne resultere i store terrenginngrep og en svært eksponert bebyggelse som i liten grad tar hensyn til landskapet. Dette mener de er uheldig og ikke i samsvar med nasjonale føringer. De anbefaler derfor sterkt å endre planforslaget.

De viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Her går det fram at regjeringen legger vekt på at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i området. Sammenhengende grønnstruktur og gode landskaps- og terrengtilpasninger av infrastruktur og bebyggelse er viktig. De viser også til *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet* der det kommer fram at det er viktig at fritidsboliger lokaliseres og utformes slik at hensyn til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas, og der landskapsanalyser danner grunnlag for planen. De savner terrengmodeller og illustrasjoner for å se hvordan fritidsboliger blir liggende i terrenget. Utnyttelse og høyder bør differensieres ut ifra terreng og eksponeringsgrad på tomtene.

Området F1 er avsatt til fritids- og turistformål. Det foreslås å tillate fritidsboliger for eie/utleie og bygg relatert til tjeneste-servicetilbud. De er usikre på om forslaget vil bygge opp under ønsket om å endre fokus fra tradisjonell hyttebygging til helårs reiselivsutvikling. De hadde ønsket noe mer utredning om hva som er gjort for i større grad få til en helhetlig reiselivsutvikling i området, herunder bruk av virkemidler for å stimulere til partnerskap og utbyggingsavtaler. Det vil ikke bli mindre aktuelt når det legges opp til en bebyggelse i denne størrelsen hvor det blir store volum som skal varmes opp. De mener at det mangler et ikke i § 4.1; Det tillates noen form for bebyggelse eller terrenginngrep i områdene Fr1 – Fr2. I tillegg ber de om at det legges inn en setning i bestemmelsene om at støy i anleggsperioden skal være i tråd med ny støyretningslinje T-1442/2021 og at plankart og bestemmelser kvalitetssikres. De savner at en miljøvennlig energiløsning er utredet som en del av planarbeidet.

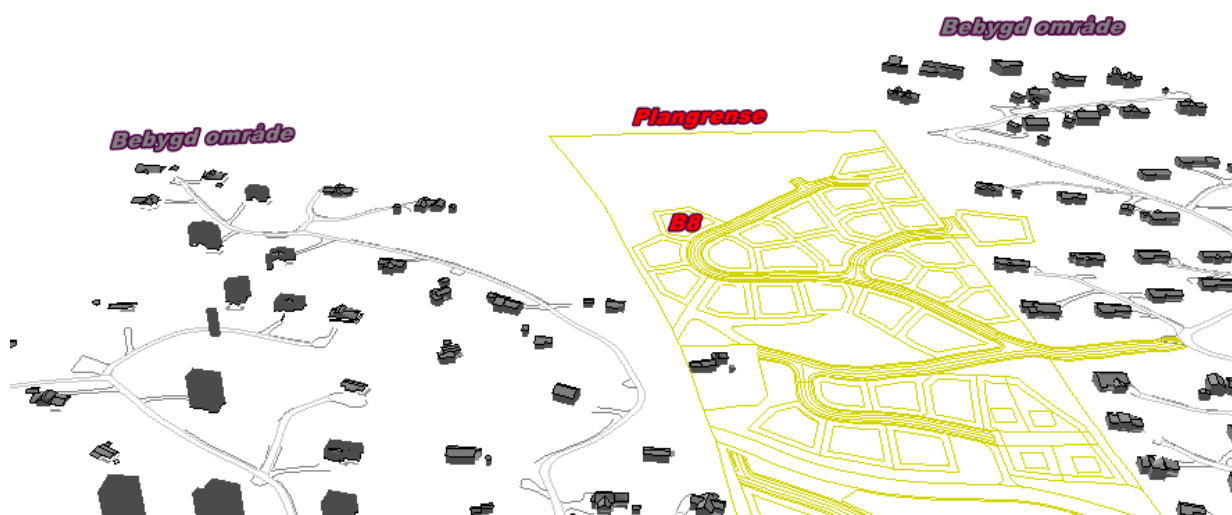
Administrasjonens kommentar

Hele planområdet ligger innenfor Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell 2020-2035 som ble vedtatt 17.09.20. Den skal sikre at helhetlige vurderinger fører til at blant annet villrein, lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftssinteresser blir ivaretatt. Det meste av området ligger i «Utbyggingsområdet», men noe av arealet i øst ligger innenfor «Landbruk-, natur og friluftssone» i regional plan. Det dreier seg om rundt tre tomter. Ingen av tomtene er innenfor «Viltsone med viktig villreinhensyn». Alle foreslåtte tomter ligger under 1000 moh. Området i sør har også utbygging høyere i fjellsida enn det som er tilfelle i denne planen. Hytta som ligger lengst oppe i lia i naboplanen ligger 22 høydemeter over den tomten som er regulert lengst opp i Aassetterlia. Slik vi ser det vil ikke tomter lagt inn i denne planen endre forholdene for villreinen i område. Skiløyper og stier er også ivaretatt, og næringsvirksomheten vil nyte godt av mulighetene som planen gir. Vi mener derfor at villreinen vil bli lite påvirket av planen og at friluftssinteresser og næringsinteresser blir godt ivaretatt. Tålegrensen for utbygging i området nærmer seg muligens når alle tomtreserver er bygget ut, men vi tror ikke at grensa går akkurat ved disse tre tomtene. Med alle tomtene som ligger inne i planen nå, går vi ut ifra at området er ferdig regulert og at det ikke kommer endringer av planen som medfører fortetting.

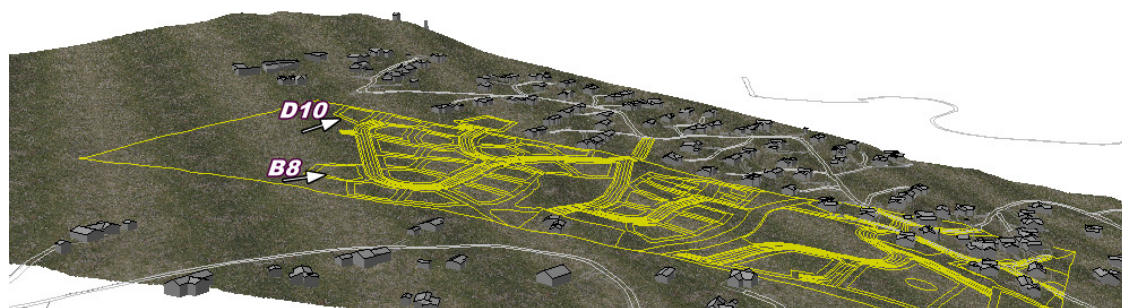
Når det gjelder utnyttelsesgrad, høyde på skjæring/fylling og tillatt høyde på grunnmur dersom det bygges med underetasje, så har Hallingkonsult laget noen skisser som viser hvordan bygg blir liggende i terrenget. Planlegger har svart ut dette:

HallingKonsult deler ikke oppfatningen av at dette er spesielt eksponerte tomter i forhold til bebygde områder utenfor planområdet og ikke minst beliggenheten inne i

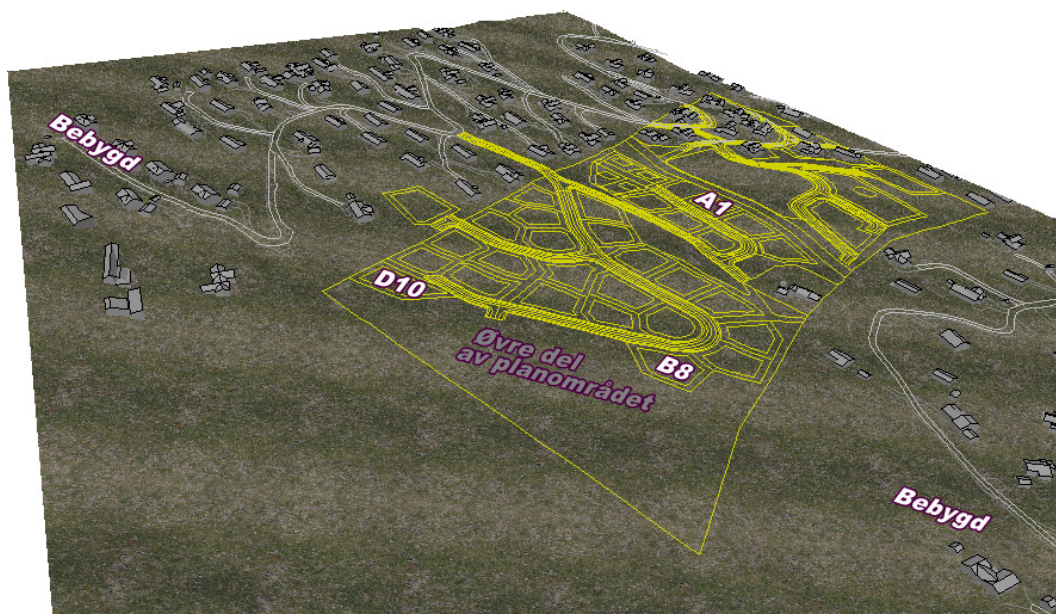
selve byggeområdet. HallingKonsult bruker programvare fra Volue som hjelpemiddel for å vurdere nær- og fjernvirkning av foreslått reguleringsplan. Foreslått plan vil resultere i nedbygging av områder som i dag ligger som en korridor mellom etablerte hyttefelt på både sør- og nordsiden, men etter vår oppfatning så ligger ikke foreslåtte tomter noe mer eksponert til enn områdene rundt. Noen illustrasjoner fra Volue som viser dette:



Reguleringsplan vs. eksisterende veier/bebyggelse sør og nord for planområdet.



Eksisterende veier/bygg- tomt B8 og D10 markert. Sett mot Haglebu skiheis fra Bergshammarlia.



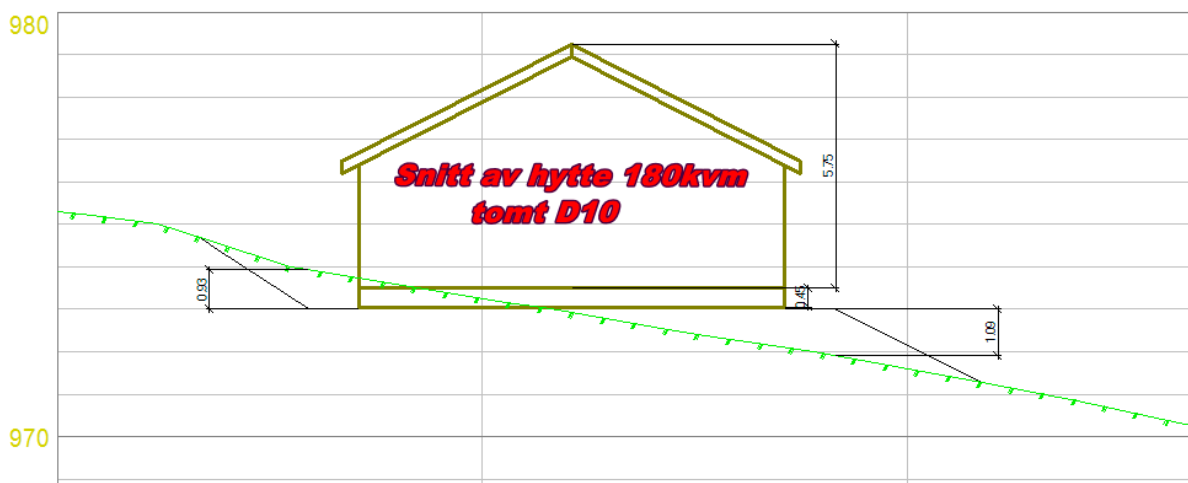
Hyttefeltet sett «ovenfra»- retning Haglebu «sentrum».

HallingKonsult skriver videre at:

Vi er ikke enig med Statsforvalteren at terrenget øvre del/øst i planområdet er så eksponert og bratt at foreslått ramme for utbygging skaper de virkningene som det refereres til. For å illustrere med en tenkt hyttemodell på «den øverste tomte i øst, D10, har HallingKonsult lagt inn ei hytte på 180m² grunnflate. Et bygg som i dette eksemplet kan etableres innenfor skjæring/fylling på +/- 1m.

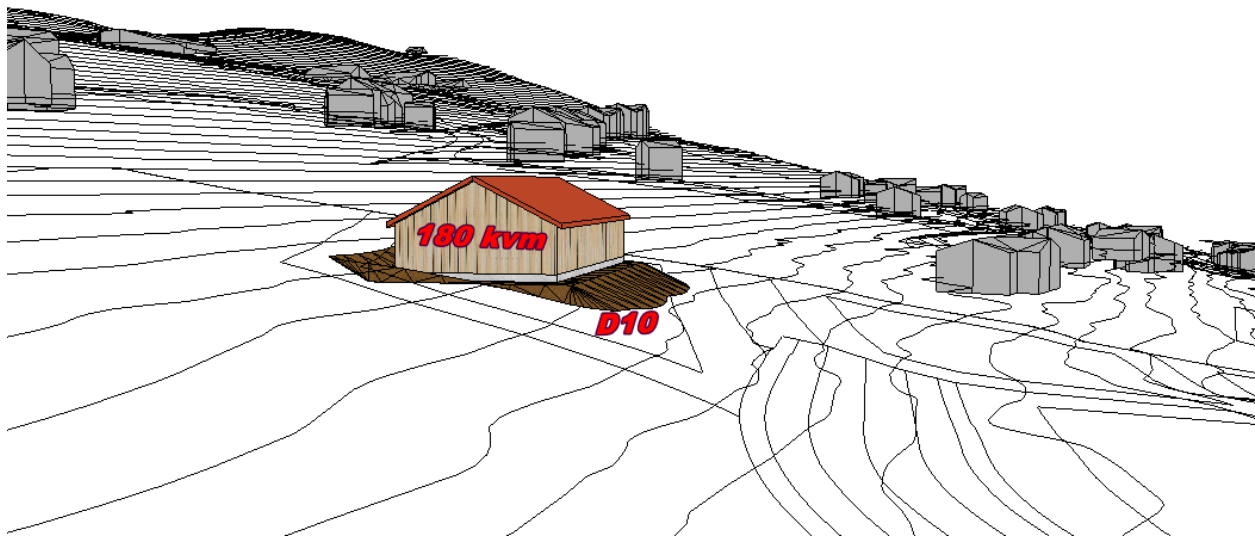
At rammen for skjæring/fylling i bestemmelsene er opptil 2m er riktig, men det som er viktig å være klar over er at ved byggesaksbehandling er det største mål på skjæring/fylling som legges til grunn. Det vil si at alle snitt må ligge innenfor 2m.

Dersom ei tomt har en forsenkning, eller deler av tomte med litt større terrengfall så kan enkelte profiler komme opp i 2m. At det blir 2m høye skjæringer/fyllinger for hele byggegrensen kan derfor ikke legges til grunn.



Snitt av tenkt hytte på 180 kvm, tomt D10, høyde skjæring/fylling- +/-1,1m.

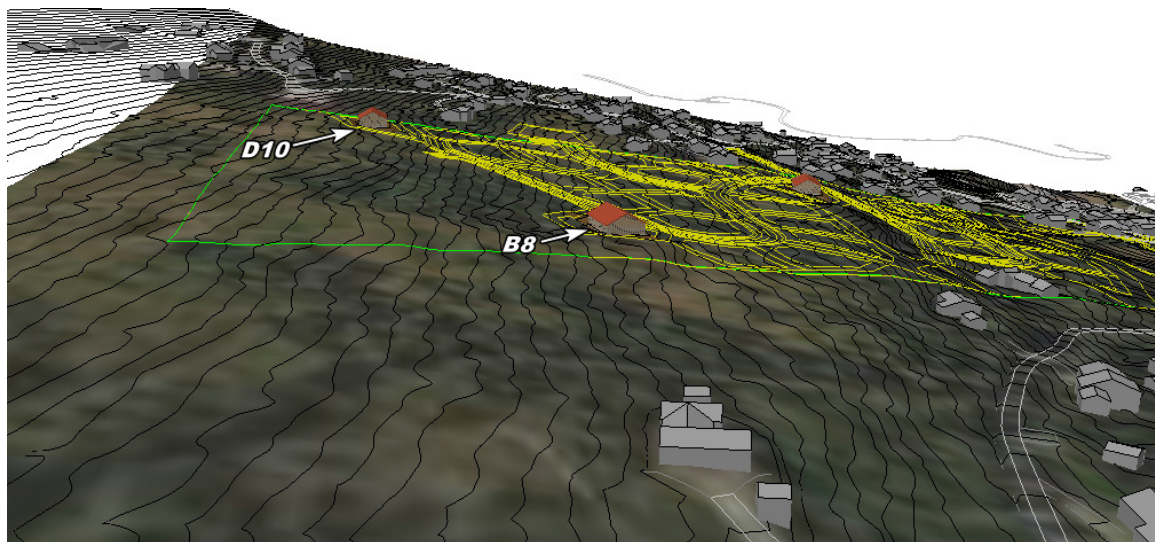
Utsnitt fra tomt D10, Value i 3D:



Hytte vs annen bebyggelse på tomt D10- helt øst, øverst, i feltet.

HallingKonsult vil hevde at det er forholdsvis greit å vurdere landskapsvirkningen for akkurat denne reguleringsplanen. Det ligger mange hytter i umiddelbar nærhet, og dette feltet ligger lavere i terrenget enn bebygde områder mot øst (skiheisen). Generelt er terrenget også litt slakere med et jevnere fall i dette planområdet, enn områdene mot skiheisen.

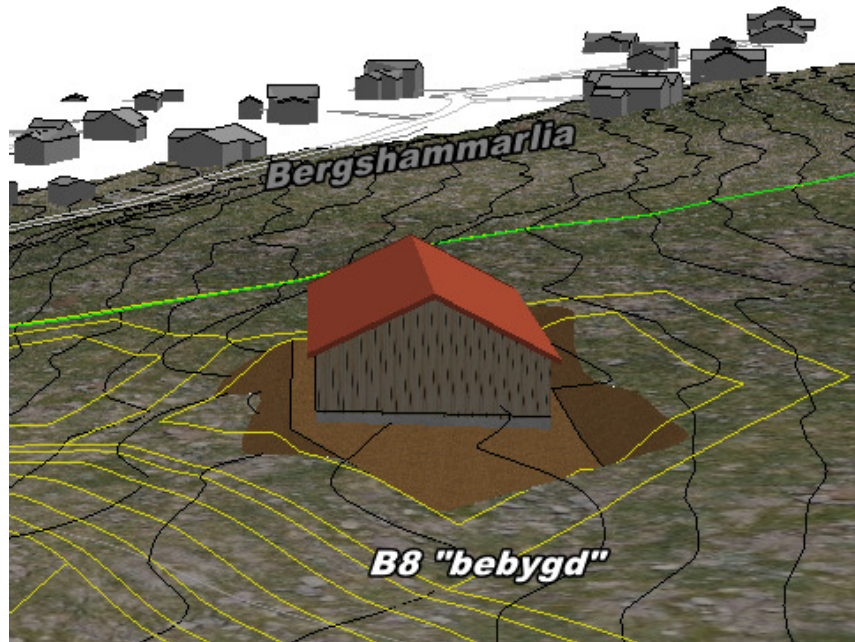
Hyttfeltet er «trappet» mot nordøst og danner etter vår oppfatning en naturlig overgang mellom de to tilstøtende hyttfeltene, se figur over.



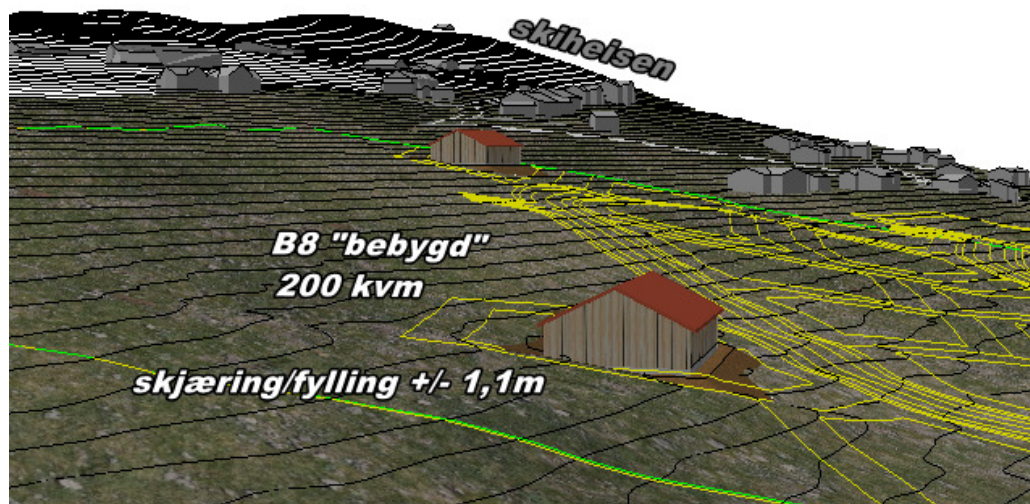
Planområdet vs tilstøtende områder.

Det er riktig som Statsforvalteren skriver at samlet utnyttelsesgrad er på 286 m² BYA. Dette forutsetter riktignok at en tomt bygges med en hovedhytte på 200m² og i tillegg en garasje/uthus på 50m². Det vil ikke være slik at alle tomter vil få denne utnyttelsesgraden, men det er viktig å ha en mulighet for dette, da flere av tomtenes er egnet for denne utnyttelsesgraden, og ikke minst at dette utbyggingsområdet ligger i umiddelbar nærhet til destinasjonen Haglebu. I forhold til andre sammenlignbare heisnære destinasjoner er denne utnyttelsesgraden lav. Det er også satt en

begrensning på 160kvm i BYA for tomter som bygges med underetasje, slik BYA maksimalt kan bli 246kvm, inkl. parkering for denne varianten av bebyggelse. HallingKonsult har laget en illustrasjon på hvordan tomt B8 vil se ut bebygd med max utnyttelse med en tenkt hytte på 200kvm. Det understrekes at alle våre 3D illustrasjoner er vist uten vegetasjon. Vegetasjonen i området selv etter utbygging vil ha en skjermende effekt.



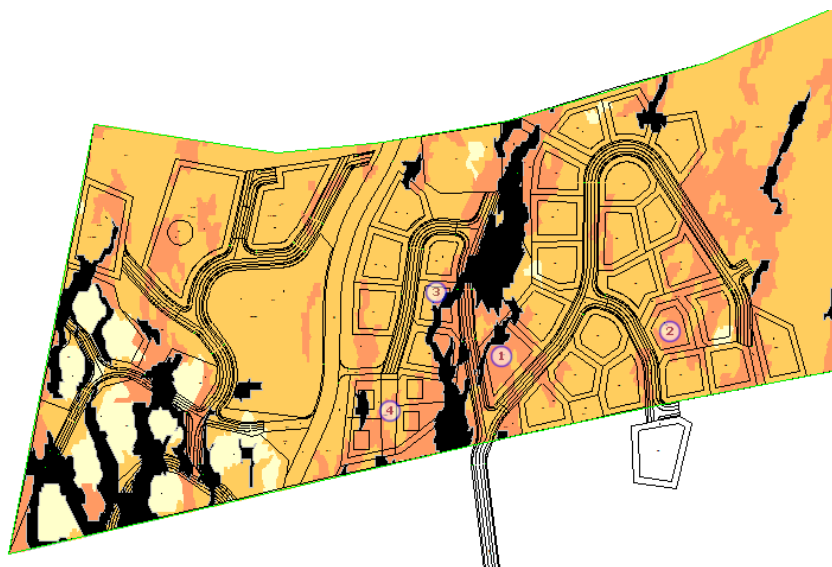
Tomt B8- øst i planområdet, skjæring/fylling vil ligge i området +/- 1,1m



Samme tomt sett i retning mot Haglebu skiheis med hytte på 200 kvadratmeter.

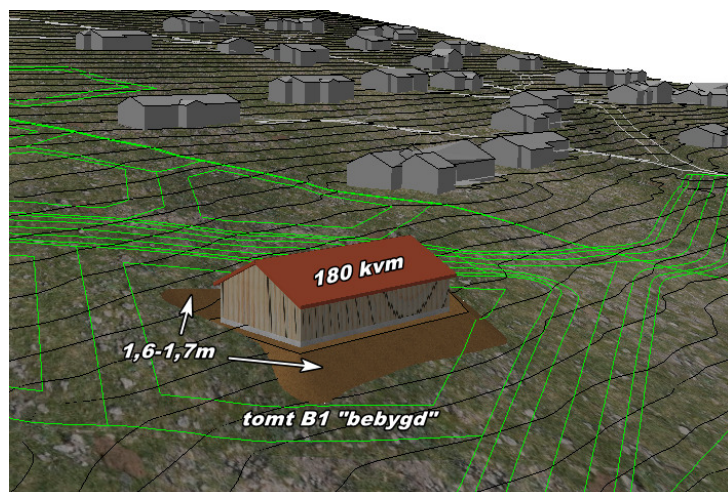
Vi stiller oss bak HallingKonsult sine vurderinger.

Det er bratte områder innenfor planområdet, men i de bratteste områdene er det ikke foreslått utbygging. Helningskartet under viser området. Her er 1:10 avmerket som oransje, 1:5 avmerket som mørkere oransje og 1:3,5 som svart:



Området i sørvest er allerede utbygget. I resten av de bratteste områdene er det stort sett unngått byggeområder. De fleste tomtene kan klassifiseres som skrånende. 4 områder/tomter er avmerket. For B1 og D2 egner det seg å bygge med underetasje da deler av tomta har fall på 1:4. Også tomtene A5, A6 og området FBK1 kan egne seg for underetasje, men tomtene har også partier som ikke har så stort terrengfall. Det bør vurderes å bygge med underetasje i disse områdene for å begrense terrenginngrep og planen åpner for dette.

I følge HallingKonsult vil det være fullt mulig å etablere bebyggelse uten å bygge med underetasje også med disse tomtene. Under er det vist tomt B1 med et bygg på 10m x 18m uten at skjæring/fylling overstiger +/- 1,7 meter.



Tomt B1- hytte på 180 kvm.

Stier/skiløype/grøntdrag

For kommunen har det vært viktig å bevare skiløypa som går igjennom området, markert med blå strek i kartet under. Denne blir nok også brukt på sommeren. For å komme «opp på høyfjellet» blir stier avmerket med gult i flyfoto under benyttet. Som det framgår av flyfoto, så er det en parkeringsplass der stien lengst sør starter. Mange går nok veien fram til der stiene begynner. Det er også mange som går opp slalåmbakken litt lenger sør dersom de vil gå utenom veier og hyttefelt. Innenfor planområdet er det

avsatt områder til turvei og grønnstruktur/infrastrukturtrase. Disse blir noe brattere enn å gå veien, men kan benyttes for en raskere adkomst til fjellet. Områder Fr1 og Fr2 kan benyttes til leik på vinteren. I området Fr2 er det avsatt hensynssone for skileik og friluftsliv. Ut i fra dette mener vi at allment friluftsliv er godt ivaretatt.



Det er lagt inn tekst i bestemmelsene om at: *Solenergisystem kan etableres på tak og fasader. Solenergisystemer skal være i mørke og matte farger.*

Hva «det blå området» som er avsatt til næring i kommuneplanen skal detaljreguleres til, er diskutert politisk i flere omganger. Erfaringen fra flere andre områder viser at det kan være vel så effektivt å regulere slik at det er tilrettelagt til utleie framfor å kreve utleie. Det viser seg at mange leier ut privat via Finn.no og andre ordninger. Med leilighetsbygg og mulige servicefunksjoner, kort avstand til spisesteder, skiløyper og alpinanlegg tror vi at dette vil bli et attraktivt område for utleie og leie av fritidsboliger.

Det settes inn et ikke i bestemmelsene § 4.1 og et punkt om at støy i området skal være i tråd med enhver gjeldende støyretningslinje T-1442. Dette gjelder også i anleggsperioden. Plankart og bestemmelser er kvalitetssikret.

Viken Fylkeskommune

De viser til Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell hvor formålet er å gi en helhetlig og langsiktig strategi for bruk av fjellområdene med fokus på å ivareta villrein, lokal nærings- og samfunnsutvikling og friluftsinnteresser. De viser også til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035 hvor det er lagt til grunn en balansert utvikling av skog- og fjellområder som ivaretar landskapshensyn og hensyn til naturverdier. De skriver at deler av planen øverst i terrenget går inn i friluftssone i regional plan, ellers er området innenfor arealsone utbyggingssone. Denne delen tangerer kartlagt område for villrein, og er i overgangssone mot tregrensa. De vil ikke motsette seg planen da delen som går inn i friluftssonen er byggeområde i gjeldende kommuneplan. De ser også at området bærer preg av tett bebyggelsesstruktur med bebyggelse som går høyere opp i terrenget rett sør for planområdet. Ut ifra hensyn til landskap og naturverdier ber de om at kommunen vurderer å ta ut tomt B8.

De skriver at ut ifra det de kan se, så er planområdet i stor grad bratt. De viser til veileder T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, som gir gode råd for å begrense terrenginngrep og landskapsvirkning, og

tilpasse inngrep etter omgivelsene der terrenget er bratt. Det kan for eksempel være begrensninger av størrelse på hytta, at lengderetningen på hytta skal følge høydekotene og begrense bredde på hytta. De anbefaler at planen gjennomgås og bearbeides med tanke på å begrense terrenginngrep og landskapsvirkning, særlig når det gjelder hyttene lengst oppe i terrenget.

De ser det som positivt at skiløype gjennom planområdet ivaretas i planen, og at det er areal avsatt til friluftsliv/skileik. I F1 og Fr2 er det i bestemmelsene åpnet for «noen form for bebyggelse eller terrenginngrep i området Fr1-Fr2». De ser at det er mye myr i disse områdene, og ber om at det sikres at myrene ivaretas. De gjør også oppmerksom på at LNFR-formål kun åpner for enkel friluftstilrettelegging, ikke større inngrep.

Det ble funnet to kullgroper ved arkeologisk registrering av området, som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Den ene (Id-116598) ligger innenfor bebyggt hyttetomt og er regulert til bevaring i hensynssone H730-1, båndlagt etter særlov. Det andre kulturminnet (Id-243933) er i konflikt med planlagt bebyggelse, og det er gitt dispensasjon etter kulturminneloven for dette. Det forutsetter at området i plankartet avmerkes med #1 og at det i bestemmelsene legges inn teksten:

«Den berørte kullgropa, id 243933, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse».

I reguleringsbestemmelsene under pkt. 5 (innledning side 1), må hensynssone H730 for Id-116598 legges inn.

Administrasjonens kommentar

Se kommentar under Statsforvalteren når det gjelder blant annet tomt B8 og at terrenget er bratt. Det var en feil i bestemmelsene for Fr1-Fr2 i § 4.1. Bestemmelsene er rettet opp ved at det er lagt inn et *ikke* i teksten.

Det er lagt inn en tekst i bestemmelsene om at hyttene som hovedregel skal legges langs med kotene. Bestemmelsesområde #1 er lagt inn i plankartet, teksten til #1 er lagt inn i bestemmelsene og under pkt. 1 (innledning side 1), er hensynssone H730 lagt inn.

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

De har gitt en generell tilbakemelding og ikke en konkret uttalelse i denne saken. De prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordna planer og veiledning / opplæring av kommuner med store utfordringer innen deres saksområde. De minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Administrasjonens kommentar

Det er ingen vassdrag innenfor planområdet. Skred og flomfare er sjekket ut i NVE sin karttjeneste. Siden det ikke er funnet aktsomhetsområder innenfor planområdet har kommunen heller ikke bedt spesielt om hjelp i denne saken.

Det er satt inn rekkefølgekrav om at VA-plan må være godkjent før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. VA-planen skal også omhandle overvannshåndtering og brannvann.

Mattilsynet

De skriver at de vurderer at leveransen av drikkevann er ivaretatt til nye enheter i hyttefeltet. De minner om at vannverket (Hagas) må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvikle og sikre trygt drikkevann til flere enheter innenfor planområdet. Videre at utvidelse av ledningsnett skal registreres hos Mattilsynet. De peker på at kommunen og tiltakshaver har ansvaret for

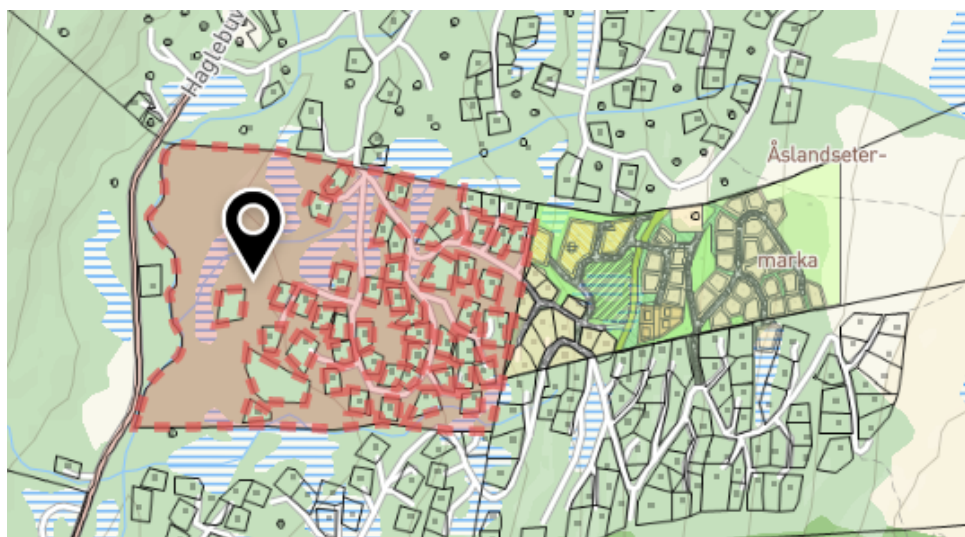
å sikre at utbygging med senere bruk av enhetene i planområdet bidrar til økologisk og kjemisk tilstand i vassdrag som ligger nært hyttefeltet.

Administrasjonens kommentar

Kommunen er klar over sitt ansvar.

Aasmund Berner

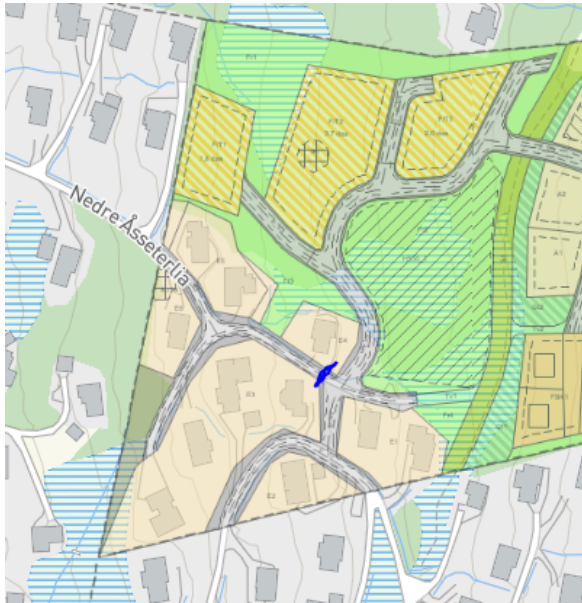
Han er eier av «Grovstykket / Bernerfeltet» med Gnr. 167/221, markert med rødt i kartet under og skriver at han er berørt av reguleringsplanen fordi planforslaget legger opp til at Åsseterliveien som går over Bernerfeltet i prinsippet kan benyttes som adkomstvei til planområdet. Han skriver at eksisterende vei til planområdet via Bernerfeltet er meget bratt, svingete og vanskelig på vinterføre. Ved snøfall og isete føre kjører biler seg fast. Det er ingen parkeringsmulighet for bilister som ikke kommer fram. Han føler ansvar for at dagens hytteeiere ikke får redusert framkommelighet. Han viser også til tidligere innspill (antagelig ved varsel om oppstart). Fossen har på vegne av Berner hatt en rekke samtaler med planlegger i Hallingkonsult om dette, og det er derfor uforståelig at det i reguleringsplanen fortsatt anføres at veg over Bernerfeltet skal være en av flere adkomster til planområdet. Han vil ikke inngå avtale med utbygger om vegrett fra Bernerfeltet til planområdet.



Administrasjonens kommentar

Det har etter offentlig ettersyn av reguleringsplanen vært en jordskiftesak som gir vegrett til området fra Åslandseterveien. Tanken er derfor at alle nye tomter skal ha adkomst via Åslandseterveien. I den østlige delen av planområdet er det bare lagt opp til adkomstmulighet fra Åslandseterveien. I den vestlige delen av planområdet har de fleste eksisterende fritidsboligene adkomst via Nedre Åsseterlia (Bernerfeltet). På begge de to adkomstmulighetene er det bom i dag. Det bør derfor være greit å «bestemme» hvem som har adkomst via de ulike veiene ved at de får tilgang til å åpne bommene.

Det kan bli et problem med mye trafikk fra hytteeiere nord for planområdet (Bergshammerlia) og vest for planområdet (Bernerfeltet) via Aasetra-planen i retning alpinanlegget, som en snarvei for de som skal slippe av barn som skal til slalåmbakken. Dersom dette skulle bli et problem, må en vurdere å sette opp en bom, for å hindre dette. For eksempel slik som i kartutsnittet under.



Tone Aasand

Hun har hytte i Nedre Åsseterlia. Hun skriver at veien er smal og uoversiktlig og 4 til 4,5 meter bred. Veien opp fra deres hytte er uforsvarlig bratt og med sving nederst i bakken. Det vil bli stor støy og støvplager for dem som beboere dersom denne veien skal benyttes. Anleggsperioden vil gå over mange år med en så omfattende utbygging, og det medfører er stor miljøbelastning. De kjøpte hytta i 2013 og fikk en klar forståelse av at det ikke skulle bli mer trafikk på veien enn det som er nødvendig for å betjene Bernerfeltet.

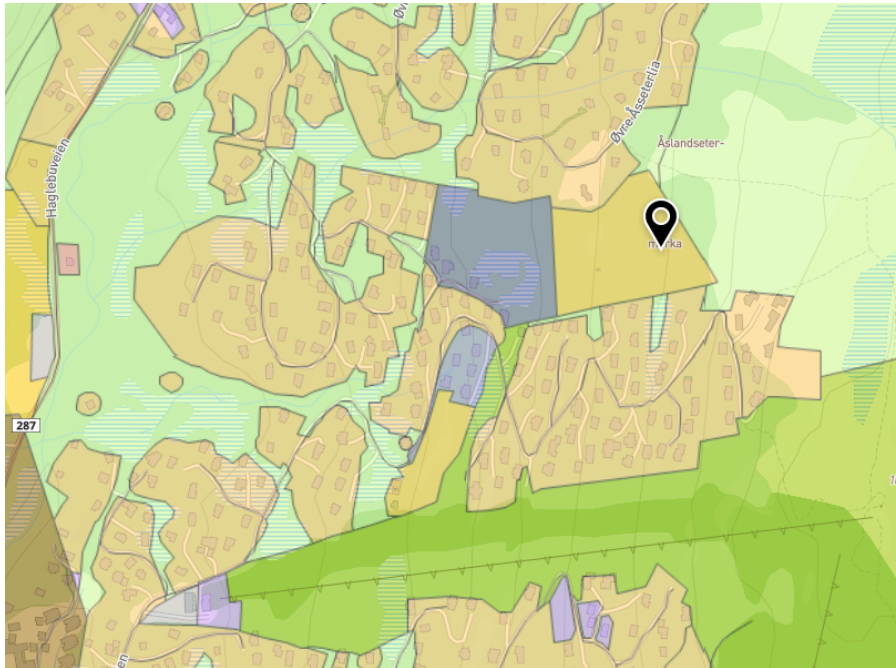
Hun skriver videre at tiden kanskje er inne for å vurdere totalbelastningen ved hytteutbyggingen i fjellet, og at Sigdal kommune seriøst bør vurdere flora, fauna, infrastruktur og den totale miljøbelastningen ved så mange og store utbygginger (som ser ut til å skalere), før det er for sent.

Administrasjonens kommentar

Det er tenkt at planområdet skal ha adkomst fra Åslandseterveien. Se også kommentar under merknad fra Aasmund Berner.

Når det gjelder utbygging i fjellet, så er dette området avsatt til utbygging i kommuneplanen. Det ligger også veldig sentralt til på Haglebu. Det er et generelt ønske om heller å fortette og utvikle områder i forlengelsen av eksisterende utbygging, framfor å ta i bruk nye områder. Fra dette området er det gåavstand til alpinanlegget, flere spisesteder, pub, matbutikk, skiløyper og stier. Det kan derfor bidra til å holde liv i «sentrum» på Haglebu og dermed arbeidsplasser. Dette reguleringsområdet går ikke så høyt opp i lia som naboområdet i sør. Dette er først og fremst for at utbyggingen ikke skal bli godt synlig, men også for å få et natur- og friområde nær hytteområdene.

Utsnitt fra kommuneplanen med markøren lengst opp i utbyggingsområdet:



For å utnytte at området ligger så sentralt på Haglebu, er det lagt inn bestemmelser for leilighetsbygg i areal avsatt til fritids og turistformål (det blållilla området). Disse kan eies privat, men de skal tilrettelegges for utleie. Dette vil bygge opp under Haglebu som turistdestinasjon.

Åsseterlia hytteforening v / Styreleder Svein Arne Lilleløyken

De skriver at de har innsigelse til planen. De er uenig i at området lengst mot øst (nederst i lia) skal reguleres med leilighetsbygg og ønsker heller at det skal kunne bygges tradisjonelle hytter her også selv om det er en generell forståelse for at sentrum utvikles for å gi aktiviteter og tilbud. De viser til saksframlegget ved offentlig ettersyn. Videre skriver de at det tas hensyn til at den østre delen av området er utbygd med tradisjonelle fritidsboliger, mens det ikke tas hensyn til dette i den vestre delen av område selv om ganske store deler av dette arealet er utbygd med tradisjonelle private hytter. Området som er avsatt til utleie- og næringsvirksomhet omkranses av eksisterende hyttebebyggelse på tre sider. De mener at fleretasjes leilighetskompleks vil ruve i terrenget og det vil komme tett innpå eksisterende hytter. Det samme gjelder utleie- og næringsvirksomhet. De mener også at fleretasjes leilighetsbygg har betydelig mer belysning enn enetasjes hytter. De skriver videre at både vedtak og planbeskrivelse uttrykker usikkerhet om utleie- og næringsbygg vil risikere å stå tomme store deler av året. Selv om kommuneplanen indikerer utleie- og næringsformål, bør det tas hensyn i den aktuelle utbyggingssak når både kommunen selv og utbygger uttrykker stor usikkerhet. Det gjentas derfor at hytteforeningen ikke ser hensikten med å etablere utleie- og næringsvirksomhet i eksisterende hyttebebyggelse. Utbygging av utleie og næringsformål bør skje i sentrum på Haglebu og ikke i allerede utbygde tradisjonelle hytteområder. I tråd med den omfattende utbygging som allerede skjer i sentrum av Haglebu. Aasetra kan i sin helhet bygges ut med tradisjonell hyttebebyggelse som bevarer områdets særpreg.

Hytteforeningen har erfaring med at nedbør raskt blir store vannmasser som skal nedover fjellet og som derpå fører til skaller på veinettet. Særlig nedre del av Aasetra er preget av myr og vannløp. Fjerning av trær, klimaendringer som indikerer mer og til dels ekstrem nedbør i årene framover. Beregning for Sigdal kommune indikerer 10% økt nedbørsmengde mot slutten av århundret. Planforslaget beskriver vestre del av planområdet langs skiløypa og i nordvest med åpnere myrpartier som både er viktig landskapselement og har en hydrologisk viktig funksjon (nr.1-2). Disse områdene ønsker en å ivareta. Sigdal kommune har

ytret ønske om en relativt høy utnyttelse av området avsatt til næringsområde. I forhold til areal avsatt til næringsformål i kommuneplanen er derfor muligheten for høy utnyttelse begrenset om en ønsker at disse to områdene skal bli ivaretatt. Åsseterlia hytteforening har vansker med å se forenligheten i å bygge fleretasjes leilighetskompleks i et trangt område bestående av åpne myrområder, som er et viktig landskapselement og har en hydrologisk viktig funksjon. De viser til innsigelsene fra Fylkesmannen i Oslo og Viken (Nå Statsforvalteren i Oslo og Viken) fra 2019. Statsforvalteren ber om at ny bebyggelse gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til nabobebyggelse og landskap. De viser spesielt til veileder T-1450. Videre ber de om at det sikres sammenhengende grønnstruktur med nær tilgang til lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv, og at myrområder ivaretas. Hytteforeningen slutter seg til innsigelsene og ber om at dette særlig ivaretas i forhold til nabobebyggelse, landskap, myrområder og vannløp.

De er redd for at utleieleiligheter vil bety stor gjennomtrekk av leietakere med forskjellige forventninger til leieforholdet og med tilsvarende stor trafikk på trange veier i hytteområdet. Man må regne med mye mer trafikk, slitasje på veinettet og støy fra aktivitet ved utleie- og næringsvirksomhet. De mener at det bør utredes hvor mye mer trafikk det vil bli til området regulert til kombinert bygge- og anleggsvirksomhet da det vil gi føringer for bruk, dimensjonering og vedlikehold av dagens veisystem.

Adkomst til området er tenkt både fra Åslandseterveien og Bergshammarlia/Nedre Åsseterlia. De skriver at selv om det er bom på begge veiene så øker risikoen for at et stort område blir tilgjengelig for uvedkommende og risikoen for hærverk og innbrudd øker. Veien nordfra med innkjøring igjennom Åsseterlia er smalere enn fra Åslandseterveien og har to bratte bakker som skaper betydelige problemer hver eneste vinter både på grunn av stigningsgrad og vann. I tillegg er det utfordringer med veivedlikehold som følge av at vann renner inn i veien og vasker vekk overflaten. Hver vår legges det et betydelig arbeid i å sette i stand veien. Også de øvrige veiene med innkjøring nordfra (Bergshammarlia / Øvre Åsseterlia) har betydelig stigningsforhold sammenlignet med Åslandseterveien. Også broen over elven ved bommen er et tilbakevendende tema. Styret i hytteforeningen er bekymret for at for liten dimensjonering medfører for lite kapasitet og det er iverksatt et arbeid for å vurdere konsekvensene ved en større vårflo. I ROS analysen, tabell 6 uønskede hendelser, skriver HallingKonsult at ved vanskelige kjøreforhold er Åslandseterveien å foretrekke. Åsseterlia hytteforening stiller seg bak denne vurderingen. Ved utbygging av Nedre Bergshammarlia måtte veien legges i kulvert for å unngå farlige situasjoner med den kryssende skiløypen. Like innenfor bommen ved avkjøringen fra Fv. 287 krysser skiløypen veien. Planforslaget avklarer ikke hvorvidt betydelig økt trafikkmengde og kryssende skiløype er forenlig. De mener at dette burde vært utredet. De er bekymret for at dagens vegsystem ikke tåler økt trafikkmengde og mangeårig byggeaktivitet, og om det er godt nok utredet i planforslaget. De mener at de må være inkludert i avtale om bruk av veisystemet. De vil si nei til en slik avtale.

De har vært på befaring og mener at de to øverste tomtene på hver side som er foreslått i randsonen og til dels utenfor skogen blir svært synlig fra fjellet. Det er en utvikling de ikke ønsker. De ønsker at disse tomtene fjernes (B7, B8 og D10). De grenser inntil LNF. Aassetra var i tidligere kommuneplan en grønn korridor mot fjellet, regulert som LNF. De mener at flest mulig skal ha tilgang til tur og aktiviteter i fjellet. Det er derfor en nøktern forståelse for utbygging og fortetting. De mener at Aassetra ikke ligger sentralt på Haglebu og at områdets særpreg som tradisjonelt hytteområde bør bevares hvis den grønne korridoren skal utbygges. Det naturlige sentrum med aktiviteter, utleie- og næringsvirksomhet er etablert mellom Haglebu fjellstue, Turistheimen og Feriesenteret.

Administrasjonens kommentar

Området mot øst er avsatt til fritids og turistformål i kommuneplanen, mens området mot vest er avsatt til fritidsbebyggelse. Kommuneplanen er førende for videre detaljregulering. Det er et ønske om at

fritidsboligene på fjellet blir brukt flere av årets dager. Samtidig har det vist seg flere steder at å regulere med klausul om utleie eller kun til utleie, ikke har fungert slik ønsket var. Det har vært diskutert både administrativt og politisk hvordan en best kan regulere og bygge for at fritidsboligene blir mer brukt. Det er vurdert slik at å tilrettelegge for utleie er det beste. Det vil si at en tenker at fritidsboligene her i form av leiligheter, kan eies privat, men det må bygges flerleilighetsbygg og ikke tradisjonelle hytter. Det er satt begrensning på størrelsen på byggene med maksimal mønehøyde på 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligene i det nedre området (E1-E7) kan bygges med høyde 6,5 meter. Det vil si at forskjellen ikke er veldig stor til høyden på ei tradisjonell hytte med oppstue. Leilighetsbyggene kan også være noe større enn hyttene med maksimalt 325 kvm BYA. Hyttene kan være på maksimalt 200 kvm BYA. Dette området er ikke spesielt bratt, og vi mener at dette området så langt nede i lia vil kunne tåle denne høyden og størrelsen uten å bli for dominerende. Vi tror heller ikke belysning vil bli noe stort problem innenfor området. Det er samme krav utendørs belysning der som ellers i feltet. Når det gjelder næringsvirksomhet innenfor planområdet, så kan det være så mangt. Det er nok ikke først og fremst spisesteder som vil være aktuelt på grunn av avstand til fylkesveien, men en kan se for seg andre muligheter som for eksempel sykkelutleie til de i leilighetsbygga. Det er mange tradisjonelle hytteområder i Sigdal, og en ser at det kan være behov for også andre type enheter.

De viser til at Statsforvalteren har innsigelse. Dette er ukjent for oss. Vi har mottatt svar fra Statsforvalteren på høring av planen, men ingen innsigelse. Det er satt et rekkefølgekrav i bestemmelser til planen at *det skal utarbeides en VA-plan for området samlet og den skal omhandle tema overvannshåndtering og brannvann før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet.*

Området skal tilrettelegges for utleie, men antagelig være i privat eie. På samme måte som mange fritidsboliger i området fra før. Om en ser på for eksempel Finn.no vil en se at mange av fritidsboligene kan leies store deler av året. Et raskt søkt på Haglebu viset at 83 hytter ligger til utleie på Finn.no nå. Det ser ut som «området Haglebu» er noe utvidet, men det sier i alle fall noe om at mange hytter kan leies. Vi mener at om disse leilighetene tilrettelegges for utleie, så blir det ikke så mye mer problemer enn med de eksisterende hyttene som leies ut. Det er ikke tanken at nye utbyggingsområder skal benytte Nedre Åsseterlia som adkomst. Det blir en del mer trafikk i Åslandseterveien med denne utbyggingen. Der skiløypa krysser Åslandseterveien er ikke skiløypa på sitt bratteste. Det er en rett strekning og forholdsvis oversiktlig. Det hadde selvsagt vært bra med et planfritt kryss her, men det hadde blitt vanskelig å få plass til og bli veldig ruvende i terrenget. Se også svar på andre merknader tidligere i saken når det gjelder blant annet adkomstforhold og tomter som de mener blir godt synlig.

Åslandseter hyttegrenn v/ Lars Haakon Nerum og Geir Jellum

De er eiere av Åslandseterveien og mener at denne veien ikke er i noen dårligere stand enn tilsvarende veier i området. De mener at den ikke er dårlig fundamentert. Den har tålt anleggstrafikk til skiheisen, Hagas, og til alle hyttene som hittil er bygget i tilknytning til veien. Veien er rustet opp etter at de overtok i 2007. Det utføres årlig vedlikehold. Veien fra den gamle parkeringsplassen ved bommen og opp til Gnr. 153/15 er også vedlikeholdt i form av oppgradering av vei, grøfting, grovgrusing, nytt toppdekke, strøing, skraping, salting og brøyting. Det er også etablert møteplasser. De påpeker at det ikke medfører riktighet i merknad fra Åslandseterveien Nedre v/ Mari Enger. Bommen eies 50/50 av Hans Kristian Medalen og Åslandseter Hyttegrenn gjennom en avtale inngått da bommen ble etablert. Avtalen gjelder også drift og vedlikehold av bommen. Det er altså feil at veilaget Nedre alene har ansvaret for drift og vedlikehold av bommen.

De skriver også at det er Gnr. 153/15 som har tinglyste veiretter, det vil si veirett over Gnr. 167/1 og Gnr. 153/3. De mener at det både er ønskelig og naturlig at Gnr. 153/3 betaler en form for godtgjørelse som tilfaller utbedring/opprustning av veien, men dette har de sett på som privatrettslig.

Administrasjonens kommentar

Det har vært jordskiftesak her hvor veirett ble avklart. Området Gnr. 153/3 har veirett via Åslandseterveien for å komme til området. Det er naturlig med bidrag til å vedlikeholde veinettet, men dette anses som privatrettslig.

Johnny Olsen

De vil gi innsigelse til planen. De skriver at Haglebu i stor grad er et tradisjonelt hytteområde med et lite sentrum. De senere årene har det blitt bygget flere leilighetskompleks. Basert på gjeldende utbyggingsplaner for sentrum av Haglebu, skal det bygges nærmere 300 enheter de neste årene som for eksempel ved Haglebusetra og ved Haglebu fjellstue. De mener at Aassetra vanskelig kan sies å være sentrum på Haglebu. De mener sjansen er stor for at leiligheter nederst i området blir stående tomme da det er flere kilometer til sentrum. Med stor utbygging av leiligheter i sentrum er sjansen stor for at leiligheter her vil bli stående tomme da folk heller vil leie i sentrum og ikke flere kilometer unna tilgjengelige aktiviteter. De skriver at selv om kommuneplanen indikerer utleie- og næringsformål, bør det tas hensyn til den aktuelle utbyggingssaken når både kommunen selv og utbygger uttrykker stor usikkerhet. De mener at det derfor vil være forståelse for at hele området bygges ut med tradisjonell hyttebebyggelse. De skriver at særlig nedre del av Aassetra er preget av myr og vannløp, og at de har erfaring med at nedbør raskt blir til store vannmengder som skal nedover fjellet og derpå følgende skader på veinettet. De skriver at trær tar opp store mengder vann og fjerning av skog vil bety enda mere vann. De mener at flatehogst må unngås, både for å ivareta landskap, myrområder og vannløp, men også for å ivareta skjerming mellom bebyggelse.

De viser til at Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå Stasforvalteren) hadde innsigelse her i 2019. De uttrykker stor bekymring for om veisystemer, infrastruktur og større leilighetskompleks vil endre vannløp i området. De mener at hensyn må tas. De falt for området som lite, rolig og tradisjonelt hytteområde når de kjøpte i 2015. Sentrum med fjellstue, butikk og alpinbakke dekker i stor grad behov som forventes på fjellet. De har forståelse for utbygging av Aassetra, men mener at området bør utbygges tilsvarende som omkringliggende områder og så kan utleie- og næringsvirksomhet samles i sentrum.

Administrasjonens kommentar

Vi ser på dette som en merknad til planen. Det er kun offentlige instanser som kan ha innsigelse. Alle fritidsboliger kan leies ut, både hytter og leiligheter. Å tilrettelegge for utleie med mindre enheter er foreslått for at det skal være enklere å leie ut. Det kan for eksempel være smart å ha et eget rom som kan stenges av hvor private eiendeler kan legges. Vi regner med at det vil være forhåndssalg av leiligheter før utbygging settes i gang. Det er i hvert fall vanlig slik at en har sikret noe salg før en investerer for mye. Den store usikkerheten er for leiligheter som kun er beregnet på utleie. Det er derfor det er åpnet for at private kan kjøpe, og heller leie ut dersom de ønsker det. Området ligger i underkant av 1,5 kilometer fra Fylkesveien, så avstanden er ikke så stor. Se svar lenger opp i saken for de andre merknadene.

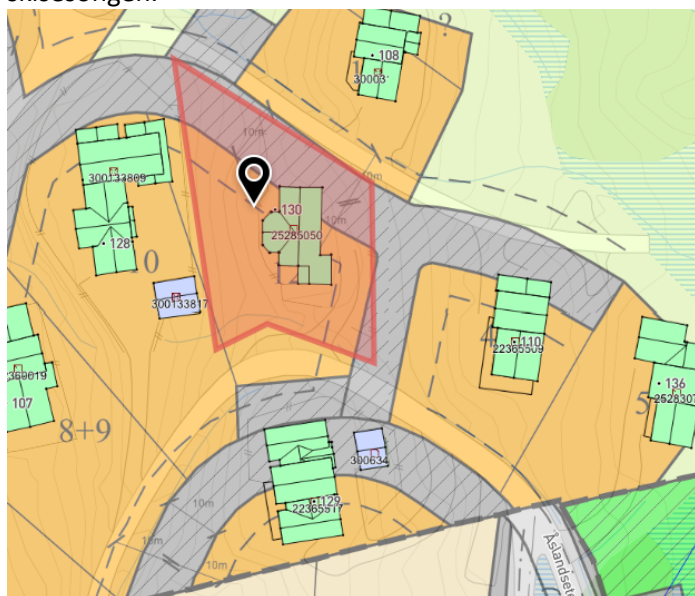
Lisbeth og Gunnar Skredsvig

De skriver at siden veiforslaget til F1 er endret siden første varsel fra 11.03.19 så ønsker de som eiere av Åslandseterveien nr. 130 å komme med en bønn om at det må ses på mulighet til en annen tilgang til dette hyttefeltet. De har allerede vei på to kanter av tomta si og veiforslaget til F1 fører til vei på ei side til. Planlagt ny vei vil også gå rett over myr på nordsiden av Nedre Åsseterlia. De får vintertid tomta si full av

snø slik som det er i dag. Med en vei til vil de helt sikkert få enda mere snø pga brøyting. Det er stor høydeforskjell fra tomte deres opp til ny planlagt vei. Det vil sikkert medføre enda mer snø hos dem og at snøen raser inn i deres vei og gårds plass. Det er spesielt snø fra brøyting av Nedre Åsseterlia som er et problem. De ser nesten ikke ut av soveromsvinduet ved snørike vintre. Sommertid har de vært plaget av støv fra Åslandseterveien. Ved økende anleggstrafikk vil dette høyst sannsynlig bli et problem igjen. De håper utbygger, grunneier og Jellum/Nerum passer på at veien vedlikeholdes ekstra under og etter anleggsperioden som de regner med vil vare i flere år.

Administrasjonens kommentar

Det er i gjeldende plan for området regulert vei øst for deres tomt. Se utsnitt fra gjeldende plan under. Sann sett bør det ikke komme som en overraskelse at det kommer vei her. Vi ser at det kan bli vanskelig for store kjøretøy å ta av fra Åslandseterveien her. Det er derfor åpnet for at det lages en adkomst nordfra som krysser skiløypa, med tanke på større lastebiler som skal transportere utstyr og varer til F/T området når det er under utbygging. Denne veien skal stenges med bom halve året slik at skiløypa ikke blir berørt i skisesongen.



HallingKonsult uttaler følgende når det gjelder brøyting:

Brøyting av både eksisterende og fremtidig vegnett bør kunne la seg gjennomføre uten at brøytingen i seg selv skaper problemer. HallingKonsult har tillit til at de som brøyter utfører dette på en slik måte at brøytingen ikke bidrar til ekstra ulemper for beboere i området. Perioder med krevende snø- og vindforhold må en regne med i dette området, men brøyting skal ikke resultere i at situasjonen blir forverret.

Vi støtter uttalelsen fra HallingKonsult. Det kan nok hende at det ved snørike vintre må kjøres vekk snø fra området. Det er regulert grøntområder i nærheten hvor det kan være aktuelt å legge fra seg snø. For å unngå støvplager, kan det være aktuelt å salte veien.

Anne og Harald Haarstad

De mener at planbeskrivelsen er mangelfull på flere punkter, og at den med forsett beskriver forhold på en misvisende måte. De mener at:

Skiløype S1 ligger for tett på vei og flere tomter. Turvei Tv1 og Tv2 som krysser skiløype er ikke en god løsning og må fjernes. Når folk blir vant med å gå her på sommeren vil det også bli gangtrafikk her på

vinteren, og da vil de krysse skiløype. Det vil ødelegge skiløypene, og det kan også oppstå farlige situasjoner. Det må bli mer friareal rundt skiløype og mener at A1, A2, A3 samt vei mellom skiløype og F/T3 bør fjernes.

Planbestemmelsene åpner for store hytter og høy utnyttelse og tomtene ligger for tett. Planen framstår som massiv og ivaretar ikke naturmangfold på en god måte. I naboplanen Bernerfeltet er det en begrensning på 200 kvm totalt og største bygg på 150 kvm.

Utbyggingen vil føre til mer overvann og grøfter langs vei nedstrøms reguleringsområdet. Reguleringsbestemmelsene er mangelfulle da de ikke stiller noen krav eller rekkefølgebestemmelser til utbygger til å sørge for at tilliggende områder og veier ikke blir skadelidende. Det må stilles konkrete krav i bestemmelsene slik at utbygger også ivaretar følger av planen som oppstår utenfor reguleringsområdet. I ROS-analysen står det nei på faren for flom. Han mener at det er feil da terrenget er sterkt hellende, og det har vært vesentlige skader på veisystem nedstrøms planområdet i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Han er redd for at utbygger forventer at veilaget vil ta slike kostnader siden det ikke er nevnt i planforslaget.

Tilkomst til området er ikke sikret ved avtale med eksisterende veilag eller grunneier. Planforslaget tar for gitt at området kan kobles til eksisterende private veier i hytteområdet. Det må tas inn rekkefølgekrav om at nødvendige avtaler inngås før det kan gis tillatelse til tiltak. Veiene inn i området er private og driftes av veilag. Han savner også en beskrivelse av hvordan trafikken i utbyggingsfasen er planlagt. Han er klar over at kommunen mener at dette er privatrettslig, men mener at det er vanlig at det i reguleringsplaner legges inn rekkefølgekrav om tilkomst eller krav om utbyggingsavtaler med relevante aktører eller kommunen. Reguleringsbestemmelsene må kreve at slike avtaler er inngått før det kan gis tillatelse til noen del av planene.

Planforslaget viser sammenkobling mellom Åslandseterveien og Nedre Åsseterlia. De to veiene har ulike bom- og driftssystemer. Sammenkoblingen vil føre til vesentlig økt intern trafikk og må tas ut av reguleringsplanen. De observerer jevnlig at barn skysses med bil til enden av Nedre Åsseterlia. Det er også nylig anlagt parkering for turgåere øverst i Åslandseterveien. En sammenkobling vil kunne føre til at en kan kjøre fra Åsseterlia til denne parkeringen og lettere komme seg opp i fjellet. Tilgangskontrollen som er i dag vil bli svekket og faren for innbrudd og skadeverk vil øke. Bommen i Åslandseterveien står mye åpen på vinteren for tilgang til heisen. Det er ikke ønskelig for Åsseterlia å bli en del av denne løsningen med fri tilkomst. De mener at denne sammenkoblingen avmerket som p_V2 i plankartet må tas ut. De ser ingen grunn til at det relativt begrensede nye tomteområdet F/T1 – F/T3 bør utløse behov for en slik tverrforbindelse mellom to fungerende veisystemer.

De mener at eksisterende veistandard i hyttefeltet er dårligere enn det planbeskrivelsen kan gi inntrykk av. Trafikale utfordringer er bagatellisert og bilder i planbeskrivelsen er alle tatt helt nede ved Haglebu skiheis der veien ligger tilnærmet flatt og med god oversikt. Forslagstiller omtaler delvis utfordrende veiforhold i planforslaget, men bildene i forslaget viser ikke disse stedene. De savner dokumentasjon på stigningsforhold, kurvatur, mulighet for vintervedlikehold og annen konkret informasjon som er relevant for å vurdere planforslaget. De mener at både Halling Konsult og grunneier bevisst lager en positiv framstilling. ROS analysen omtaler framkommelighet for utrykningskjøretøy som de mener er misvisende. Det framstilles som at hele planområdet har to uavhengige tilkomster. Begge områdene må i praksis anses som blindveier. De savner en uttalelse fra brann- og redningsetatene. Åslandseterveien innenfor planområdet (p_V0 på plankartet) har utfordrende stigningsforhold og ligger i en skarp sving. De skriver at stigningen er 1:6 på deler av denne veien rett før der ny avkjøring kommer. Det er opparbeidet møteplass

i overkant av svingene. Avkjøringen oppfattes som lite egnet for større kjøretøy og vil i tillegg gi kryssing av vei i et utfordrende område. Brøyting vil være vanskelig. De mener at avkjøring p_V2 vil bli en svært dårlig løsning veiteknisk som vil skape vesentlige utfordringer vinterstid, og at den derfor må tas ut av planen.

Planforslaget viser at nedre felt F/T1-3 kobles mot Nedre Åsseterlia og er tegnet inn som adkomst mot ny utleiebebyggelse. Deler av denne veien som ligger utenfor reguleringsområdet har svært utfordrende stigningsforhold, er smal og er ikke egnet til hverken trafikk i utbyggingsfasen eller trafikk i forbindelse med utleie. Deler av veien har stigning på 1:4. Det er svært utfordrende vinterstid for mindre kjøretøy og er svært lite egnet for tungtrafikk uavhengig av årstid. De er kjent med at veilaget ikke kommer til å åpne for tilkomst gjennom bom for den planlagte utbyggingen.

Administrasjonens kommentar

Det er avsatt et grøntområde mellom nye tomter og skiløype og en korridor med grønt rundt skiløypa på samme måte som vi gjør på andre internløyper. Vi tror ikke skiløypa tar skade av fritidsboliger der A1, A2 og A3 er foreslått. Området er avsatt til utbygging, og da må en regne med å se hytter i nærheten av løypa. Når en kommer litt lenger opp i bakken, er en utenfor byggeområdet, og avstanden til fritidsboligene blir stadig større. At det er avsatt areal til turvei mellom veiene tenker vi er bra for at folk skal få kunne gå rundturer og lettere kunne bevege seg uten å bruke bilen. Om noen skulle benytte disse på vinteren også, så får vi tåle at det blir noen som krysser skiløypa på beina. Det er lov å gå på beina i grøntområdet også uten at det er avsatt til turvei. Er det naturlig å gå der, vil de sikkert bli benyttet selv uten at det er regulert. Vei mellom skiløype og F/T3 er tenkt som en snumulighet, og vil antagelig bli lite benyttet.

Det er både fra statlig hold og kommunalt, et ønske om heller å fortette og utvide i allerede utbygde områder, framfor å ta i bruk nye uberørte områder. Det er også en fordel å regulere alt med en gang framfor å stadig fortette. Det gir et sikrere bilde på hvordan området blir slik at en veit hva en kan vente seg i tida framover. Dersom en bygger uten underetasje, kan hver tomt bebygges med 250 kvm. Dette er inklusiv 36 kvm til parkering. I eksisterende plan for Bernerfeltet mot sør kan en bygge 200 kvm + 36 kvm BYA til parkering. I Åslandsetermarka som gjeldende plan for dette området heter, er det tillatt med 150 kvm hytte og 20 kvm bod/uthus. Det er ikke begrenset til et uthus/bod. I tillegg kommer parkering på 36 kvm BYA. Vi mener derfor at endringen ikke blir stor. Det er satt rekkefølgekrav om VA-plan som også skal omhandle overvann. Denne planen må også hensynta naboområdene. Det er nok ikke flomfare i området, men vi er enige i at det kan oppstå problemer i forbindelse med nedbør og snøsmelting. Dette må VA-planen omhandle.

Det har vært sak i jordskifteretten når det gjelder veirett. Hvordan dette med veilag ordnes regnes som privatrettslig, men det er avklart at de har veirett til området via Åslandseterveien.

Dersom det skulle bli et problem med mye kjøring innad i området, må en vurdere bom nord for pV2 hvor enkelt-hytter kan ha adgang dersom de ligger på innsiden av bommen. Det er naturlig at nye fritidsboligtomter må betale seg inn i veien, og med flere fritidsboliger blir det også flere å fordele vedlikeholdskostandene på. HallingKonsult uttaler følgende når det gjelder adkomst:

Åslandseterveien er tenkt som hovedadkomst til planområdet. Det er lagt opp til to adkomster inn i planområdet for å unngå kryssing av skiløype. Det er gjennomført en jordskiftesak om rettigheter og forutsetning for bruk av Åslandseterveien er fastsatt, deriblant Lillian Hallen. Det vises til jordskifteretten for detaljer om dette.

HallingKonsult har utarbeidet tegninger for hvordan krysset inn til det nedre området kan utformes med adkomst fra Åslandseterveien, se under.



De har også utarbeidet kurvatur og stigning. De skriver at; *I forhold til skjæring/fyllingsutslag langs vegen som er vist noe inn på tilstøtende eiendommer på vedlagt plantegning er dette mulig å justere helning på disse slik at skjæring/fylling ikke berører eiendommene. Areal til veg skjæring/fylling vil med andre ord kunne etableres innenfor eiendommen 153/3. HallingKonsult har tatt utgangspunkt i at tilstøtende eiendommer ikke skal berøres av veganlegget. I nytt kryss med Åslandseterveien kan stigningsprosenten langs Åslandseterveien bli 9 prosent om Åslandseterveien senkes (+/-1m) fra eiendomsgrense 153/3 og vestover mot nytt kryss. Svingradius inn i ny veg vil være et sted mellom $r=9$ og $r=10$ avhengig av muligheten for en breddeutvidelse av vegskulder langs Åslandsetervegen (mot gbnr: 153/82). I henhold til krav for dimensjonerende kjøretøy er svingradius i kryss for personbiler og varebiler 6m, for lastebil er den 12m. Dimensjoneringsklassen for lastebil forutsetter en lengde på kjøretøyet på 12m. HallingKonsult kan derfor konkludere med at krysset ikke kan trafikkeres med lastebil av en slik størrelse og kjøremønster som dimensjoneringsklassen (L) forutsetter. Det er størstre hjørne av eiendommen gbnr: 153/80 som begrenser muligheten for å øke svingradius i krysset. For personbiler, varebiler og kombibiler er krav til svingradius $r=6m$ og krysset oppfyller derfor utforming med tanke på svingradius for denne kjøretøygruppen. Tippbiler (ofte brukt ved anleggsvirksomhet) har kjøretøylengder i området 8-9 meter og vil i praksis kunne trafikkeres kryss som ligger mellom kjøretøyklassene P (personbil) og L (lastebil). Det er små marginer (breddeutvidelser før/etter grøftebredder og fall på skjæring/fylling /m.m) som avgjør om nytt kryss kan trafikkeres med tippbil (uten henger). HallingKonsult kan derfor ikke utelukke at en optimalisering av faktorene nevnt over ved opparbeidelse kan resultere i en avkjøring som greit kan trafikkeres med tippbil. Ettersom krysset i tillegg har utfordringer i forhold til stigning både før og gjennom selve avkjøringen vil HallingKonsult anta at større kjøretøy enn dette må følge Åslandseterveien et stykke for å snu for så å kjøre tilbake til avkjøringen.*

Det er derfor vurdert og diskutert med Hovedutvalg for næring og drift at det åpnes for en sommervei over skiløypa fra nord, som kan benyttes av de største bilene i anleggsfasen i sommerhalvåret. Om vinteren blir den stengt med bom. Drammensregionens brannvesen har hatt planen på høring, og har ikke kommet med merknad. Det settes inn et rekkefølgekrav om at Åslandseterveien skal utbedres i henhold til HallingKonsult sine utredninger før det kan gis tillatelse etter PBL §20-1. Det vil gi en bedre avkjøring. Det er ikke tenkt at Nedre Åsseterlia skal benyttes til nye enheter.

Frank Karenstuen og Iren Nilsen

De skriver at nedbygging av våtmark/myr nok en gang ser ut til å bli en konsekvens i forbindelse med utvikling av utbyggingsområder i fjellet. Det er spesielt området fra skiløypa og vestover i planområdet som de mener må tas ut av planområdet/bevares urørt eller begrenses for å ta vare på våtmark. De mener området under som er skravert med rødt er myr:



De er også bekymret for at temakart for vann og avløp viser at det er tenkt ytterligere inngrep i myr i forbindelse med VA-trase ved skiløype. De er ikke enig i kommunens kommentar om at myrområdene blir hensyntatt på en tilfredsstillende måte. De viser til at myr er viktig med tanke på karbonlagring og som flomdemper. De viser også til behandlingen av reguleringsplan Haglebutunet hvor forslagstiller skrev at Sigdal kommune i kommuneplanen sier at hytteområdene bør konsentreres i forhold til å ta vare på og ikke bygge ned grøntområder og naturområder. I samme plan har administrasjonen svart at det er lite igjen av myra og at den er ganske grunn, og at det derfor er viktig å utnytte utbyggingsområder som er så sentrale på Haglebu. De håper at myrområdet innenfor Aasetra blir vektlagt før utbygging. De stiller seg bak innspill fra Aasetra hytteforening.

Administrasjonens kommentar

HallingKonsult har uttalt følgende til adkomsten til F/T-områdene; *HallingKonsult ser ingen alternative løsninger på hvordan en adkomstveg kan legges frem til nordvestlig del av planområdet uten å gå over en kortere strekning registrert som myr. Det er vurdert å bruke mer av eksisterende vegnett for så å legge enda en ny avkjøring vest for gbnr: 153/81. Denne løsningen er forkastet som følge av stigningsforhold på eksisterende veg. Ny veg i dette området vil også resultere i krevende stigningsforhold for å komme inn i områdene FT. En fremtidig veg som ligger parallelt med høydekontene vil virke mindre drenerende enn en veg som ligger i fallretningen. HallingKonsult ser derfor ingen annen løsning enn at vegen må etableres slik den er foreslått. HallingKonsult og tiltakshaver vil selvfølgelig ikke motsette seg at det stilles krav til hvordan denne vegen blir etablert med tanke på ivaretagelse av myr ved opparbeidelse. Deler av berørt strekning er drenert ut fra før, men en strekning på ca. 20-25 meter kan være aktuell å etablere på duk, eller annen hensiktsmessig måte. HallingKonsult foreslår at kommunen eventuelt innarbeider et krav om dette.*

Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at adkomstveien skal legges på duk der den går over myr.

Helene og Rune Pedersen

De skriver at de har innsigelse til foreslått reguleringsplan. De skriver at området tidligere er regulert som grønt friområde mellom hyttefeltene og består av mye skog og myr, at de kan forstå ønsket om å fortette med flere tomter for fritidsbolig, men at det må tilpasses bebyggelsen i områdene rundt med tanke på

arkitektonisk uttrykk og høyder. De er en av de nærmeste naboene til området F/T 1, 2 og 3 som er foreslått med bestemmelser som strider mest med naboområdene med tanke på at det er åpnet for 2. etasjes leilighetsbygg med tilhørende servicebygg for eie og utleie som er langt større enn nabohyttene. De fremmer innsigelse og ber om at området F/T 1,2 og 3 endres til vanlige hytteområde. Utleiebebyggelse vil medføre økt støy, slitasje for omgivelsene og økt biltrafikk på veier som ikke er dimensjonert for det. Det er etter deres oppfattelse heller ikke gitt adkomstrettigheter for å komme til de nedre feltene av Åsseterlia hytteforening.

Administrasjonens kommentar

Det aller meste av dette er omtalt tidligere i saken. Det skal altså tilrettelegges for utleie, men leilighetene skal kunne eies privat. På samme måte som hyttene ellers på Haglebu kan leies ut privat. Adkomst er tenkt fra Åslandseterveien.

Eva Kringstad

Hun er skuffet over at Sigdal kommune har endret sin visjon om skånsom hytteutbygging med grønne korridorer mellom hyttefeltene. Når de kjøpte hytta ble de informert om at det var regulert inn grønne korridorer i hyttefeltet. Dette var en vesentlig årsak til at de kjøpte hytte på Haglebu. Hun forstår at kommunen ønsker næringsutvikling og verdiskapning, men mener det må gjøres på en skånsom måte så man ikke raserer området. Hun mener det virker uforståelig med utleieleiligheter og næringsvirksomhet i et eksisterende hyttefelt, og hun tror at det ikke er grunnlag for mer næringsvirksomhet utenom sentrum av Haglebu. Det er innlysende at det ender med salg av leilighetene mulig med utleieklausul. Hun mener utleieleiligheter bringer med seg mye uønsket aktivitet, støy og bråk da eiernes fokus kun er profitt og ikke ønske om å forskjønne området.

Hun viser til at planbeskrivelsen sier at det nedre området har skog med lav bonitet. Hun mener at det heller kan beskrives som myr. De finner det merkelig at området med skiløype skal ha særskilt omtanke med tanke på at myr ikke skal punkteres, mens andre områder med myr kan bebygges med blokkleiligheter/næringsbygg. Hun skriver at skiløypa er en del av løypenettet og ofte eneste valg når det blåser høyere oppe på fjellet for en rundtur via Flatvollen. Hun mener det er lite gjennomtenkt og urealistisk med tilførselsvei via nedre Åsseterlia. Den siste bratte lia er kun benyttet av biler med firehjulsdrift vinterstid. Stort sett hver helg om vinteren kjører biler seg fast eller havner utenfor veien. Dette er stort sett folk som kommer på besøk eller leier hytte. Mange benytter kjetting og uforberedte leiegjester vil skape kaos.

De er også bekymret for hvilke konsekvenser grøfting og drenering av overliggende grunn vil ha for deres hytte. Hun savner at det ikke står i planbeskrivelsen hvem som har ansvaret om det oppstår konsekvenser og mener dette på belyses. For henne er det helt klart at Sigdal kommune må ta hovedansvaret for risikoen da en utbygger ikke har finansiell kapasitet til å dekke eventuelle konsekvenser.

Administrasjonens kommentar

Området F/T skal tilrettelegges for utleie, men kan selges til private. Det blir derfor ikke utleieleiligheter, men håp om at de vil bli leid ut når eier selv ikke er til stede. Det er ikke tenkt at det skal være utleieklausul. Privathyttene i området kan også leies ut. Området er avsatt til utbygging i kommuneplanen. Eier har derfor ønsket å regulere området til fritidsboligutbygging. Deler av nedre område er myr, men det er forsøkt å unngå utbygging i disse områdene (Fr1 og Fr2 i plankartet). Første del av vei p_V2 går inn på myr. Her er det satt krav i bestemmelsene om at veien skal legges på duk over denne delen.

VA-planene for området skal også omhandle temaet overvannshåndtering. Det er den som tar ansvaret for utførelsen av arbeidet, som har ansvaret om det oppstår noe uforutsett eller skader på omkringliggende eiendommer. Se også svar på merknader tidligere i saken.

Rune Svoren og Hege Rønning

De har hytte på Gnr. 153/28 som grenser til planområdet. De legger til grunn at kommunen ønsker hyttebygging i planområdet. Planen innebærer bebyggelse i område H8 (fra kommuneplanen) som antas å være myr. De mener at planen må justeres slik at det unngås. De mener at dette kan unngås uten at andre relevante hensyn berøres negativt. De viser til at internasjonale og nasjonale regler og prinsipper fastslår at myrområder skal vernes mot utbygging, og at Statsforvalteren og fylkeskommunen også er opptatt av myrområder i sine uttalelser. De skriver at det som er reell myr må vernes, og ikke bare det som er merket som myr i det aktuelle kartet. Dette må kommunen vurdere. De mener at jorddekt fastmark ikke er riktig betegnelse for alle øvrige deler av planområdet. De lurte på om problemstillingen med at det er myr i deler av området bevisst ikke er nevnt i planforslaget. De har lagt ved et omtrentlig kart for det de anser som myr, områder med myrkarakter og områder med skog/vegetasjon. De peker på at området rundt tiltakshavers hytte er foreslått ubebygget selv om det er krattskog og annen grunn som ikke er myr. Områder i det nordøstre hjørnet er heller ikke foreslått bebygget selv om det i hovedsak er skogkledd.

De skriver at planen ikke sikrer sammenhengende grønne/åpne områder gjennom byggeområdet i den øvre delen (H8), fra hyttene og opp til fjellet. Planen fjerner også de grønne korridorene mellom hyttene i Åslandseterområdet, og mellom disse og fjellet (H8). Planen vil fjerne den forutsatte muligheten til å gå fra egen hytte til fjellet uten å følge veiene. Planen må endres med tanke på dette. De viser også til at Statsforvalteren og Viken fylkeskommune også understreker betydningen av grønndrag.

Han skriver at det er helt nytt i den reviderte planen at man foreslår en ny hyttetomt utenfor det opprinnelige planområdet. Denne er plassert midt i den grønne/åpne traseen fra hyttene på Åslandseterfeltet (naboområdet). Det er også tegnet inn adkomst fra Åslandseterveien i grønt område. Tiltakshaver er avhengig av avtale med grunneier i Åslandseterområdet for adkomst og rett til bruk av Åslandseterveien. Det virker som en vil betale grunneier med en ny tomt for adkomst via Åslandseterveien.

Detaljreguleringen som foreslås medfører fare for en ekstremt høy utnyttelsesgrad i deler av området. Bestemmelsene må justeres slik at bebyggelsen tilpasses tomtestørrelsen og behovet for ferdsel. Han mener at bestemmelsene åpner for å bygge 400 kvm BRA for tomtene i H8. Noe som er langt større enn gjennomsnittlige eneboliger. Tomtene ligger også for tett. Dette fører til sperring mot fjellet. Avstanden mellom hyttene er større i naboområdene. Han er redd hytteeierne vil ønske å ha gjerde i tomtegrense, noe som vil begrense ferdsel.

Planen medfører adkomst til H8 fra Åslandseterveien. Den foreslåtte adkomsten tar ikke hensyn til viktige forhold knyttet til Åslandseterområdet og medfører uakseptabel trafikkfare. Han foreslår at veien til de øvre områdene kommer fra Nedre Aasseterlia eller nordfra. Se skisse under. Eller at en får adkomst lenger oppe i Åslandseterveien omtrent der det er avsatt parkering i dag.

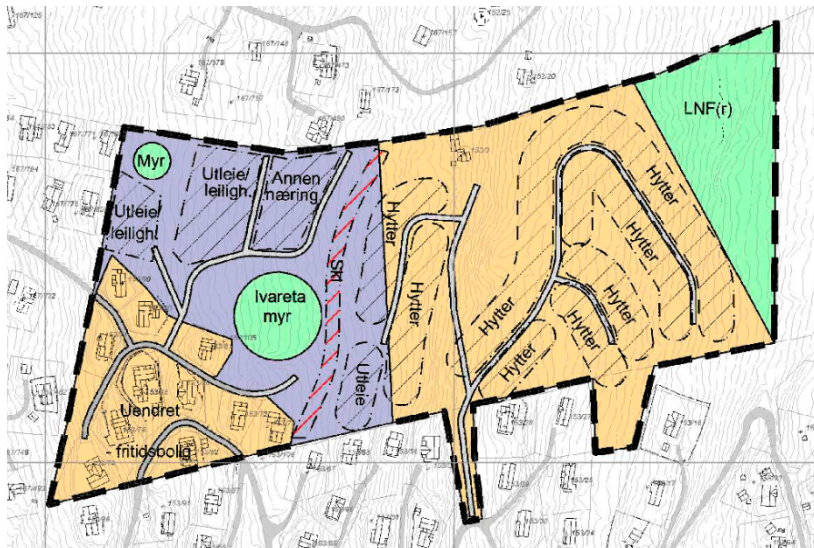


Administrasjonenes kommentar

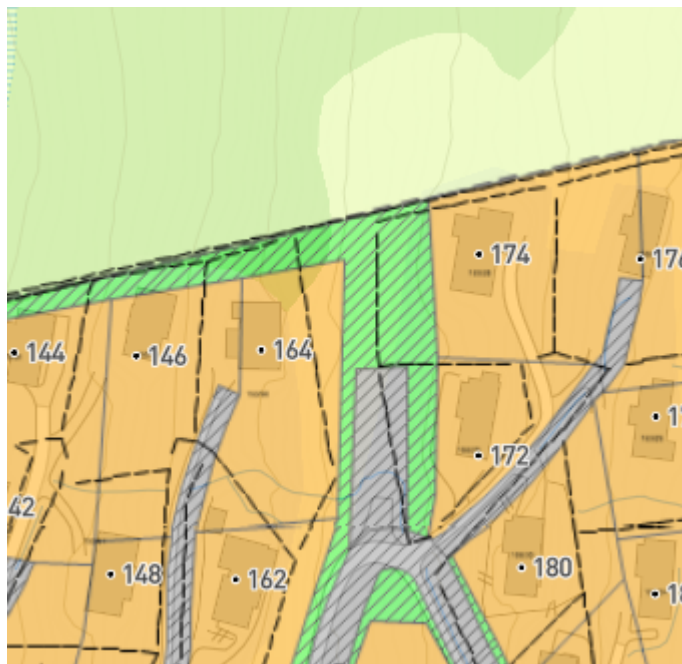
Vi er enige med Svoren i at en skal unngå å bygge ned myr av flere årsaker som at den er flomforebyggende, at den holder på CO₂ og at det vokser spesielle arter på myra. Svoren antar at området H8 i kommuneplanen er myr. De største myrområdene innenfor planområdet ligger i vest (nederst i planområdet). Her er det satt av hensynssone og friluftsmål. Dette er også omtalt tidligere i saken. Området mot øst består for det meste av joddekt fastmark sånn som resten av lia bortover er. Hvor tjukt torvlaget er varierer. Noen steder er det fjell i dagen og andre steder er det litt tjukkere lag med torv. Etter nye og grundigere vurderinger har vi valgt å utvide friluftsområdet Fr7 mot nord slik at området blir en god del større.

Når det gjelder områder som Svoren mener heller kunne vært utbygget, så er området i nordøst ikke avsatt til utbygging i kommuneplanen. Området E7 kunne vært delt i to tomter. Grunneier kunne valgt å beholde begge tomtene, og da blir det ingen forskjell fra foreslått plan.

Kartutsnittet som lå med i varsel om oppstart viser at del av Åslandseterområdet var medregnet i planen, se under.



I gjeldende reguleringsplan for området hvor Svoren har hytte, Åslandsetra, er deler av veien regulert i retning nord mot Aassetra, se kartutsnitt under. Svoren sin tomt med adresse 174, er fradelt en del inn i område avsatt til grøntareal.



Han foreslår at adkomst til det øvre området kommer fra Nedre Aassetelia (fra vest), fra nord eller lenger oppe i Åslandseterveien. I utsnitt under illustrerer blå strek eksisterende skiløype, røde piler er forslag til adkomst nordfra. Vi ønsker ikke adkomst som krysser skiløype i skisesongen. Adkomst nordfra er derfor ikke ønskelig. Det er heller ikke ønskelig å sende trafikken lenger opp i Åslandseterveien enn nødvendig. Heller ikke å ta av areal til parkeringsplassene.



Se også tidligere svar på merknader når det gjelder blant annet grønnstruktur, rettigheter til å bruke Åslandseterveien, utnyttelse og adkomst fra Nedre Aasseterlia.

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 opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap som viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette. I naturbasen er det ikke gjort andre treff enn område for villrein lengst øst i planområdet. I artskart er det registrert ei død gaupe i 2014 og med referanse til Haglebu er det gjort observasjoner av ulike fuglearter med klassifisering LC-livskraftige.

Det er områder som er avmerket som myr i kart (blå/hvit-stripe), men disse områdene er hensyntatt ved at de i hovedsak er avsatt til friluftsmål og annet grøntareal i planforslaget. Vei inn til områder avsatt til leilighetsbygg og bygg til tjenestetilbud/service går helt i kanten på myra. Ellers blir den urørt. Veien skal legges på duk der den passerer myra.

Endringer

Det er gjort noen endringer etter offentlig ettersyn og høring. Først og fremst i bestemmelsene. Det er blant annet lagt inn krav om at Åslandseterveien skal utbedres, at adkomstvei p_V2 skal legges på duk der den passerer myr, rettet opp med å legge inn at en ikke kan bygge med tverrloft der det bygges med underetasje, rettet slik at det ikke tillates inngrep i Fr-områdene og at solenergianlegg kan etableres på tak og fasader. I plankartet så er det tegnet inn mulighet for vei som kun skal være åpen på sommeren

mellom A2 og A3 til F/T3. I tillegg så er området Fr7 (friluftsområde) utvidet en god del. Vi mener ikke at dette er endringer som krever nytt offentlig ettersyn.

Det er underskrevet avtale om innbetaling til infrastrukturfond med Infrastrukturfond Eggedal SA.

Konklusjon:

Det er gjort endringer i bestemmelser og plankart for å imøtekomme noen av merknadene. Planforslaget kan vedtas slik det foreligger.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Plankart 010623
- 3 Bestemmelser_Aassetra_300523
- 4 Planbeskrivelse 060521
- 5 ROS 301220
- 6 Særutskrift Gnr. 153/3 Reguleringsplan Aassetra - offentlig ettersyn og høring
- 7 Avkjøring ny adkomstveg p_V2 lengdeprofil 130323
- 8 Avkjøring Åslandseterveien p_V2 lengdeprofil 130323
- 9 Avkjøring Åslandseterveien p_V2 plantegning 130323
- 10 Temakart vann og avløp
- 11 Avtale infrastruktur