

# KOMMUNEPLANEN 2011-2022 – SLUTTBEHANDLING.

## AREALENDRINGER HYTTEOMRÅDER.

Vedtaksnr. 26: Område ved Ulvann, nordsiden i kommunen

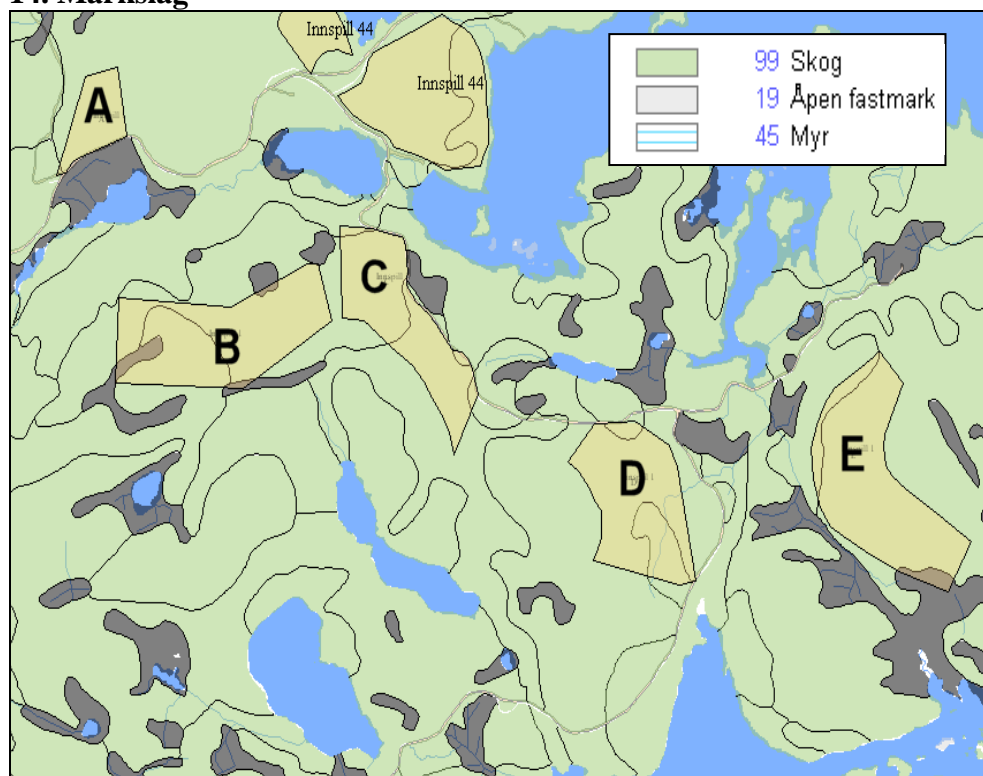


Ny arealdisponering	Fritidsbebyggelse: 268,6 daa
Nåværende arealdisponering	LNF og LNF med spredt fritidsbebyggelse
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke omtalt.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Variert, grunnlendt terreng

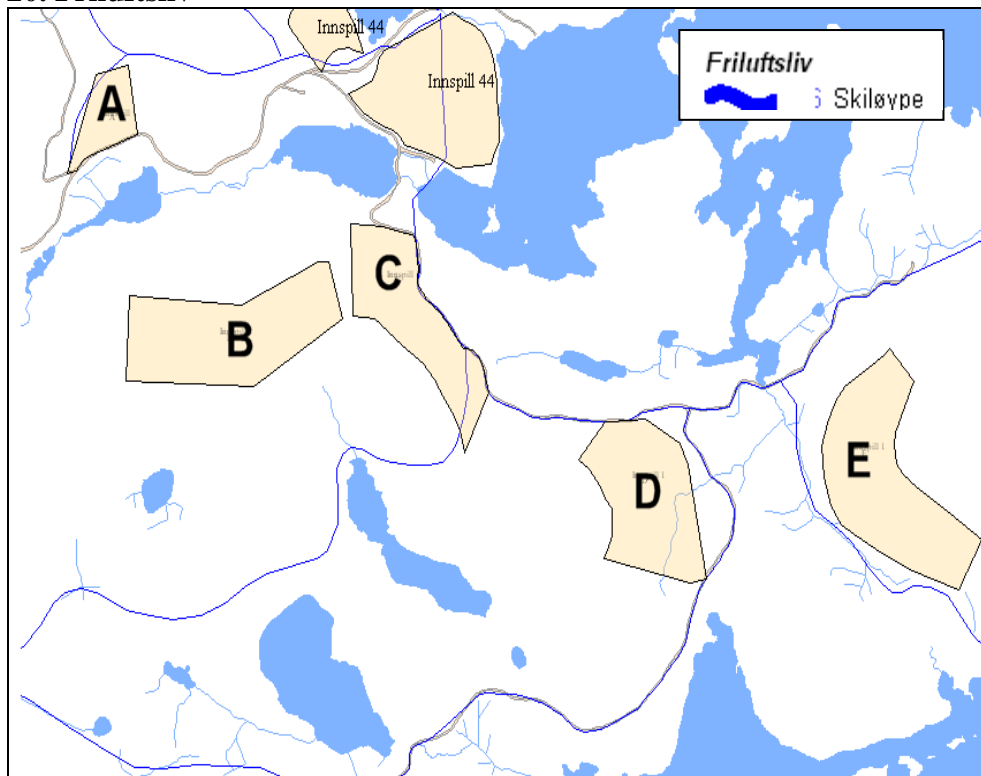
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Ikke relevant.
11.	Kollektiv		Ikke relevant.
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		Avklares i reguleringsplan
14.	Markslog		Skog
15.	Fredning /vern		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		Ikke aktuelt med offentlig VA-system.
24.	Kulturminne		

#### 14. Markslog



Området omfatter tilnærmet sammenhengende barskog på middels og dårligere bonitet.

## 20. Friluftsliv



### Forholdet til statlige og regionale føringer

Byggeforbudssone: hytteområdene ligger utenfor 50 meters grensen til innsjøer.

Fortetting / replanlegging av hytteområder: det er forholdsvis mange hytter i området, spesielt inntil Ulevann. Hyttene er uten innlagt vann og strøm. De nye arealene for fritidsbebyggelse ligger stort sett nær eksisterende skogsbilvei fra Krokstadelva. *Utbygging av innspillet bryter ikke opp ett større sammenhengende (inngrepsfritt) område.*

Landskap: høydedraget som går gjennom områdene B og C har betydning for landskapsbildet. Område D ligger ved Lommetjernåsen (ca. 560 m.o.h) som er et viktig utsiktspunkt. Utbygging bør legges slik at naturverdiene ivaretas.

### Energibruk

Avklares i reguleringsplan.

### Transportarbeid

Ikke vurdert.

### Omfang

Det beregnes et maksimalt potensial for området ved å dele arealet på minstetomtareal 1,5 daa. I videre planlegging vil hensyn til infrastruktur, biologisk mangfold, friluftsliv etc. avgjøre det reelle antallet hytter som er mulig. Dette tallet vil bli langt lavere enn anslått under.

Maksimalt potensial er følgende antall hytter:

- Område A (ca. 16 daa): ca. 10
- Område B (ca. 70 daa): ca. 45
- Område C (ca. 55 daa): ca. 35
- Område D (ca. 58 daa): ca. 40
- Område E (ca. 75 daa): ca. 50

Totalt: 180 hytter

### **Adkomst**

Hovedadkomsten til områdene er akseptabel, men løsninger for de enkelte områdene må vurderes videre, spesielt i forhold til område B og E. Område B bør løse sin adkomst sammen med område C. Område E kan søke en kobling mot eksisterende vei i nord. Eventuelle oppgraderinger må vurderes på reguleringsplannivå ut fra omfanget av hytter som etableres.

### **Vurdering**

Området er allerede spredtbygd med hytter. En krafttrasé krysser området, og skogsbilvei og flere parkeringsplasser er etablert. Områdene vil ikke tilrettelegges med offentlig VA-anlegg. Det er viktig at de lokale løsningene for VA blir kvalitetsmessig gode, slik at avløpsvann ikke siger ut i innsjøene. Områdene blir mye brukt i friluftssammenheng. I videre planlegging må adkomster til områdene avklares og hensyn til topografi og lokale kvaliteter ivaretas.

Rådmannen anbefaler at innspillene A, B, C og D legges ut på høring. Innspill E ligger mer perifert i området og anbefales ikke lagt ut.

Rådmannen vil anbefale at det i forkant av reguleringsprosessen gjennomføres en politisk diskusjon i forhold til å utvikle mål og retningslinjer for hytteutbyggingen i kommunen som reguleringsplanarbeidet skal bygges på.

### **Anbefaling**

Innspillene A, B, C og D legges ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Områdene A, B, C, D og E legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

#### ***Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:***

*"Fylkesmannen viser til arealpolitiske føringer om fritidsbebyggelse i St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand. Her står det blant annet at utbygging av fritidsbebyggelse ikke skal skje i store sammenhengende områder uten større inngrep, i viktige friluftsområder, sårbare landskap, regionalt viktige grøntdrag eller langs vassdrag. Vi viser også til Miljøverndepartementets veileder T-1450 om planlegging av fritidsbebyggelse. Av regionale føringer vil vi vise til veilederen fra Buskerud fylkeskommune om bærekraftig hytteutvikling. Veilederen fastsetter blant annet at en bærekraftig utvikling er basert på fortetting av eksisterende hytteområder fremfor utbygging av nye arealer. Videre står det at utbygging ikke skal være i konflikt med nasjonale naturverdier og biologisk mangfold, eller nasjonalt og regionalt viktige friluftsområder. Kommunene i Drammensområdet har god tilgang til områder for friluftsliv og det er anlagt et omfattende sti- og løypenett i skogsområdene på begge sider av Drammenselva. Områdene er også tilgjengelig på skogsbilveger som er åpne for allmenn ferdsel. Dette er svært viktige områder for friluftsliv*

og rekreasjon for en befolkning som til sammen utgjør ca 140 000 personer. Bygging av hytter og fritidsboliger i disse områdene vil ha uheldige konsekvenser for landskapsopplevelse og friluftsliv og føre til privatisering av viktige naturområder. En slik utbygging vil også føre til bygging av nye veier som kan komme i konflikt med skiløyper og som medfører økt biltrafikk i naturområdene. Fylkesmannen mener at en slik utbygging vil være i strid med nasjonale føringer når det gjelder friluftsliv i bynære områder. Denne vurderingen gjelder for samtlige kommuner i tilknytning til Finnemarka og skogsområdene sør for Drammenselva, og det vil være svært uheldig for de allmenne natur- og friluftsjnteressene å sette i gang med ny hyttebygging i disse områdene.

*Miljøvernavdelingen har innsigelse til alle områder som er foreslått for hyttebygging i kommuneplanen for Nedre Eiker”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen er forundret over den negative holdning som vises fra Fylkesmannens miljøvernavdeling til de fleste forslag som legges frem og som fører til endringer i arealstatus. Rådmannen er videre forundret over at det er få nyanser i vurderingene som kommer fra miljøvernavdelingen.

Ifølge Jordpolitisk arealvurdering (JAV) utgjør skogsområdene på nordsiden av Drammenselva ca. 50 600 da. De foreslåtte hytteområder utgjør i overkant av 400 da. Dette betyr at det fremdeles vil være sammenhengende og inngrepsfrie områder som befolkningen i Drammensregionen kan benytte seg av.

Rådmannen oppfatter at det må være mulig å se mer nyansert på arealbruken, herunder også betingelsene til eksisterende hytter, i en helhetlig megling og anbefaler på det grunnlag innsigelsen avvist.

Innsigelsen avvises.

***Buskerud fylkeskommune, fylkesutvalget:***

*”Fylkesutvalget fraråder å legge ut arealer i kommunens friluftsområder til fritidsbebyggelse.”*

**Rådmannens kommentar:**

Tas til orientering.

***Drammen kommune:***

*”Drammen kommune stiller seg sterkt kritisk til utbygging av nye hytteområder i områdene rundt Ulevann og Solbergvann. Dette begrunnes i at de foreslåtte hytteområdene ligger i det felles rekreasjonsområdet som Finnemarka utgjør, og at hyttebygging vil bidra til å privatisere deler av marka.”*

**Rådmannens kommentar:**

Tas til orientering.

***Eiker skogeierlag:***

*”Vedtaksnr 29 og 32, hyttefelter hhv Ulevann og Hagatjern: Her er det felter med ulike boniteter. Vi ønsker ikke bygging på middels og høy bonitet av hensyn til at dette er skog med*

*god produktiv evne. Det burde blitt vist mulige veiløsninger på kartet slik at man kan få et bilde av hvor mye areal som går med til dette og evt hvor veiene kan ende opp tilslutt. Det er også elgjakt i området for å regulere elgstammen, siden den gjør skade på ungskog. Det er derfor viktig at denne jaktvirksomheten kan opprettholdes for å sikre at man klarer å etablere ny skog. Vi vil også sette spørsmålstegn ved om evt vedtak om utbygging av hyttefelter i kommunen kan gjøre det lettere å presse igjennom nye utbyggingsprosjekter ved en senere anledning. Vi savner retningslinjer fra kommunen som omhandler hytteutbyggingen i fremtiden om det vedtas å åpne opp ved denne anledningen.”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen viser til at det i forkant av en reguleringsprosess skal gjennomføres en politisk diskusjon i forhold til å utvikle mål og retningslinjer for hytteutbyggingen i kommunen som reguleringsplanarbeidet skal bygges på. I sammenheng med en slik debatt vil også interessegrupper og andre interessenter bli invitert til å komme med sine syn og forslag. I en slik debatt vil også alle verdier som ligger i foreslåtte områder bli vurdert og være med som premissleverandør for de mål og retningslinjer som reguleringsplanen(e) skal utvikles etter.

Rådmannen har ingen frykt i forhold til økt press for ytterligere utbygging. Innspillene som foreligger er alle fra grunneierne selv. Dette betyr at det er grunneiernes egne interesser som fremmes. Kommunen har ikke i noen sammenheng lagt press på grunneiere for å få fremmet slike forslag. Dette betyr at grunneiernes redsel for at kommunen skal presse gjennom flere utbyggingsprosjekter senere er grunnløs. Eiker skogeierlag sin kritikk råker lagets egne medlemmer.

**Kristin Stryken:**

*”Jeg er redd vedtak om utbygging av hyttefelt vil skape ytterligere press på å legge ut flere arealer til slike formål. Har man åpnet opp, er det vanskeligere å sette strek i neste omgang... Forstår selvfølgelig at flere kan ønske seg hytte i skogen, men skogen er svært lett å benytte slik den er i dag, selvom man ikke har egen hytte. Ulevannsveien er godt vedlikeholdt og det er en romslig parkering i enden av veien ved Steindammen. Kommunen er flinke til å kjøre opp skiløyper om vinteren og det er mange turstier å velge mellom i sommerhalvåret, for å nevne noe. Om dere skulle vedta å legge ut disse feltene til hyttebygging, er det veldig viktig å få på plass retningslinjer for hvordan man skal løse evt nytt press om hyttefelter i fremtiden. Kanskje et alternativ er å bygge leiligheter/hytter som man kan leie ut, da vil området fortsatt være tilgjengelig for alle. Det er viktig at skogen på lang sikt ikke blir ”gjennomhullet” av hytter, da blir opplevelsen, og ikke minst drifta, av skogen forringet.”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen viser til kommentaren til Eiker skogeierlag.

**Veiforeningen til hytteeierne ved Øyvannet:**

*”Generelt om å etablere større hyttefelt i skogsområde:  
Hyttefelt med relativt tett plassering av fra 10 helt opp til 50 hytter vil være en meget uheldig fortetting i et ellers åpent skogsterreng. Slik terrenget er for de foreslåtte hyttefeltene, kommer eventuelle bygg til å bli svært synlige. Vi kan ikke se noen grunn til å lage store hyttelandsbyer på skauen siden konsekvensutredningen angir at det ikke skal føres offentlige VA-anlegg til hyttefeltene. På skauen bør nye hytter så langt råd er plasseres spredt og naturlig i forhold til terrenget. Spesielt om hyttefeltene A og B: Hyttefeltene A og B vil etter planen innebære 55 nye hytter, altså langt flere enn eksisterende hytter ved Øyvannet i dag (som er 39 hytter). Det er helt naturlig at hytteeiere ønsker å oppholde seg i nærheten av*

vann. For hyttefelt A med 10 hytter vil Øyvannet være det nærmeste alternativet og for felt B med 45 hytter er det Øyvannet eller Ulevannet som faller naturlig. Hvis vi regner at hver hytte gjennomsnittlig har 4-5 brukere (trolig langt flere i høysesongene), blir det flere hundre personer som på fine sommerdager ønsker å tilbringe dager ved/på/i vannet. Øyvannet har i dag ikke båt plasser å tilby andre enn de som har hytter ved selve vannet. Det er heller ikke lagt til rette for å oppholde seg ved vannet i form av rasteplasser, fiskeplasser eller badeplasser, herunder ordning for søppelhåndtering. For ca 40 år siden etablerte hytteeierne ved Øyvannet en egen vei fra Ulevannsveien til Øyvannsdammen. Veien administreres av et eget veistyre. Atkomst er begrenset til de som har eierskap og derved nøkler til låst bom (en nøkkel for sommer og en for vinter). Veien vedlikeholdes for egne midler og ved dugnad og det er laget egen parkeringsplass tilpasset ca 40 hytter som sogner til vannet. Veiforeningen kan ikke se at det er mulig å tilby "medlemskap" i veiforeningen til nye hytteeiere eller andre som ikke har hytter ved selve vannet da dette vil bli en alt for stor belastning på bomveien og ikke kapasitet på parkeringsplassen. Vi synes at konsekvensutredningen ikke har tatt tilstrekkelig høyde for å diskutere utfordringer som flere hundre personer innebærer i forhold til atkomst til vann (veier og parkeringsplasser), opphold ved vann (bade/rasteplasser), opphold på vann (båt plasser) og søppelhåndtering i forbindelse med dette.

**Rådmannens kommentar:**

Det vises til kommentaren til Eiker skogeierlag.

**EB Nett AS:**

"Vedtaksnr. 29, 30 og 32. Hytteområdene ligger i områder der det ikke er etablert fordelingsnett, eller områder der det ikke er ledig kapasitet. Det vil medføre store investeringer i nettet, for å få etablert strømforsyning til områdene. Skal det etableres strømforsyning til hytteområdene er det viktig at det blir tilrettelagt for dette i både kommuneplanen og reguleringsplanene da vi befinner oss i LNF områder."

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen viser til at det skal foretas en bred gjennomgang i forkant for å utvikle mål og retningslinjer for reguleringsprosesser, herunder også type energiforsyning.

**Forum for Natur og Friluftsliv – Buskerud:**

"FNF mener kommunen bør avstå fra å legge til rette for ny hyttebygging gjennom kommuneplanens arealdel for områdene ved Ulvann og Hagatjern. Flere hytter i områdene vil fortrenge allmennheten fra viktige utmarksområder som er mye brukt til rekreasjon og friluftsliv, samt områder med særlige vassdragskvaliteter. Å tillate hytteutbygging i disse områdene disharmonerer etter vår mening også med utbyggingsstopp i LNF-områder. De planlagte hytteområdene vil legge beslag på svært verdifulle friluftsområder. Kommunen bør ta hensyn til at områdene blir brukt av en stor del av befolkningen i Buskerud."

**Rådmannens kommentar:**

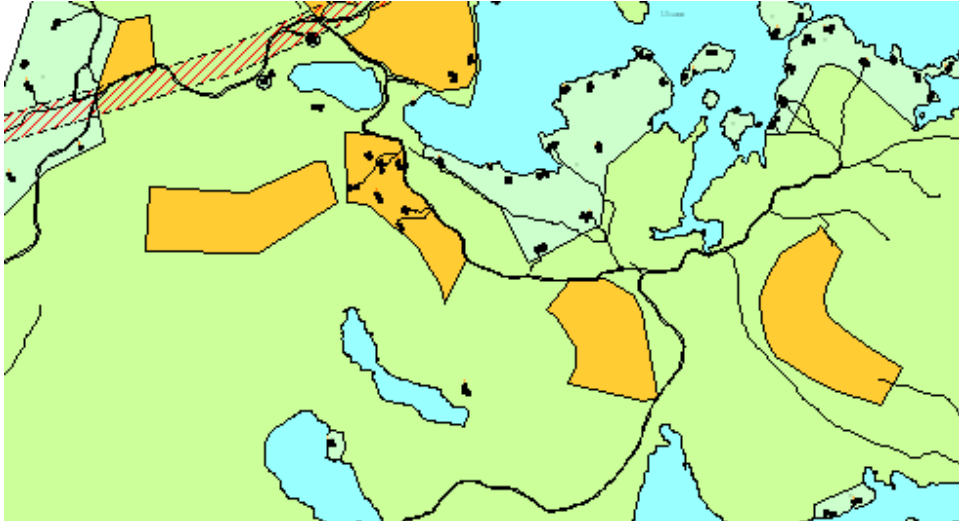
Rådmannen viser til kommentaren til Fylkesmannens miljøvern avdeling.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart.



**Rådmannens innstilling:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Meklingen førte ikke frem. Fylkesmannens miljøvernavdeling opprettholder sin innsigelse.

**Rådmannens innstilling:**

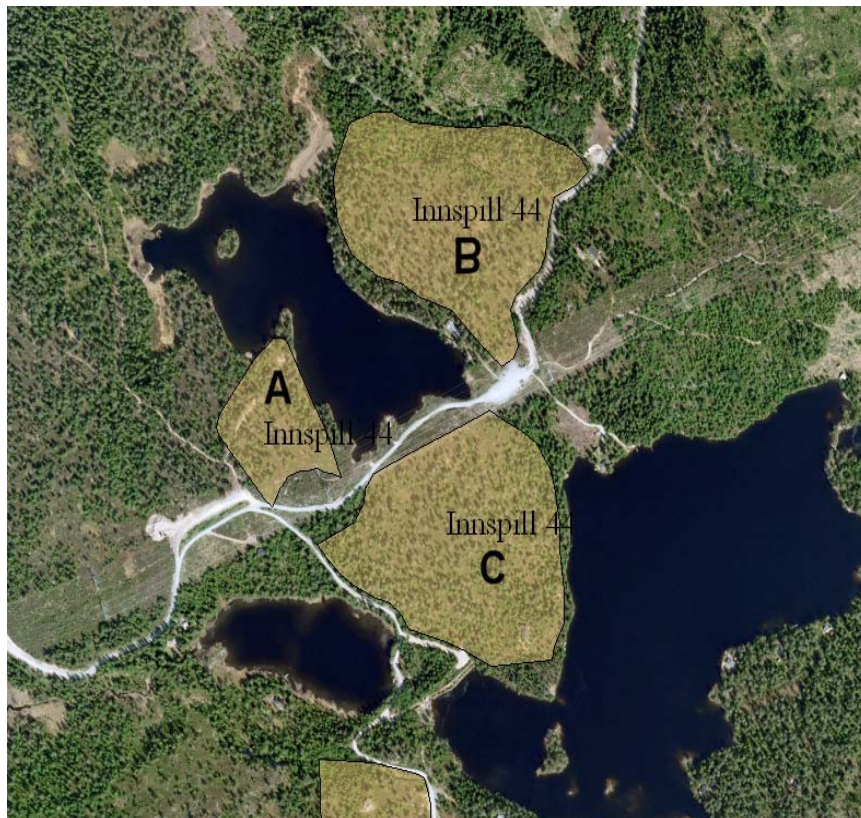
Innsigelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyre vedtar at området tas ut av planen.

I neste rullering jobbes det spesielt med tilrettelegging for friluftsliv og hyttebebyggelse i forbindelse med en helhetlig forvaltningsplan for Finnemarka.

**Vedtaksnr. 27: Område ved Ulvann, nordsiden i kommunen**

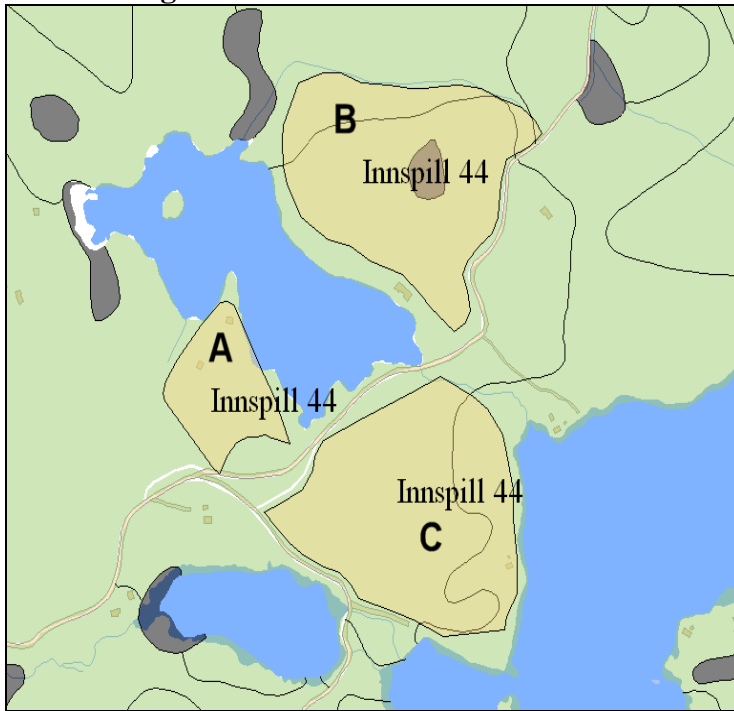


<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Fritidsbebyggelse: 139,8 daa</b>
Nåværende arealdisponering	LNF og LNF med spredt fritidsbebyggelse
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke omtalt.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Variert
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Ikke relevant.
11.	Kollektiv		Ikke relevant.
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		Avklares i reguleringsplan
14.	Marksflag		Skog
15.	Fredning /vern		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		

19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		Skiløype krysser område C
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Høyspentlinje berører mindre deler av innspillene
23.	Vann og avløp		Ikke aktuelt med offentlig VA-system.
24.	Kulturminne		

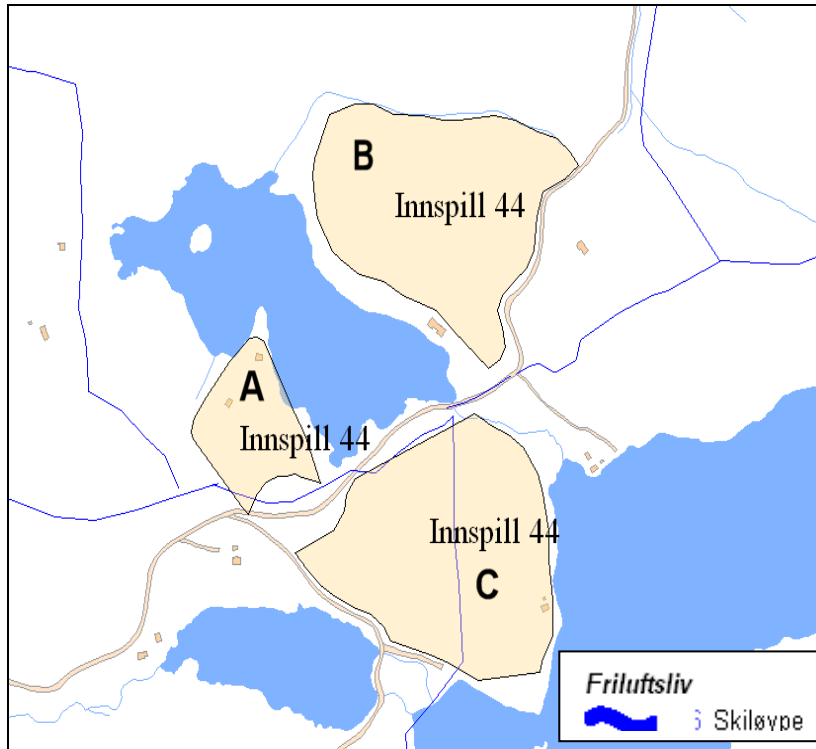
#### 14. Markslag



	99 Skog
	19 Åpen fastmark
	45 Myr

Området omfatter tilnærmet sammenhengende barskog på middels og dårligere bonitet.

## 20. Friluftsliv



### Forholdet til statlige og regionale føringer

Byggeforbudssone: deler av hytteområdene ligger innenfor 50 meters grensen til innsjøer. Innspill C ligger innenfor grensen på flere sider.

Fortetting / replanlegging av hytteområder: det er forholdsvis mange hytter i området, spesielt inntil Ulevann. Hyttene er uten innlagt vann og strøm. De nye arealene for fritidsbebyggelse ligger stort sett nær eksisterende skogsbilvei fra Krokstadelva. *Utbygging av innspillet bryter ikke opp ett større sammenhengende (inngrepsfritt) område.*

Landskap: ingen registrerte viktige landskapselementer.

### Energibruk

Avklares i reguleringsplan.

### Transportarbeid

Ikke vurdert.

### Omfang

Det beregnes et maksimalt potensial for området ved å dele arealet på minstetomtareal 1,5 daa. I videre planlegging vil hensyn til infrastruktur, biologisk mangfold, friluftsliv etc. avgjøre det reelle antallet hytter som er mulig. Dette tallet vil bli langt lavere enn anslått under.

Maksimalt potensial er følgende antall hytter:

Område A (ca. 17 daa): ca. 12

Område B (ca. 60 daa): ca. 40

Område C (ca. 63 daa): ca. 42

Totalt: 94 hytter

### **Adkomst**

Hovedadkomsten til områdene er akseptabel, men løsninger for de enkelte områdene må vurderes videre. Eventuelle oppgraderinger må vurderes på reguleringsplannivå ut fra omfanget av hytter som etableres.

### **Vurdering**

Området er allerede spredtbygd med hytter. En krafttrasé krysser området, og skogsbilvei av bedre standard og flere parkeringsplasser er etablert. Områdene vil ikke tilrettelegges med offentlig VA-anlegg. Det er viktig at de lokale løsningene for VA blir kvalitetsmessig gode, slik at avløpsvann ikke siger ut i innsjøene. Områdene blir mye brukt i friluftssammenheng.

Rådmannen anbefaler ikke innspillene lagt ut til høring. Utbygging av de foreslåtte områder vil være et utforholdsmessig stort inngrep i friluftsområdene rundt vassdragene og redusere allmennhetens tilgang.

### **Anbefaling**

Innspillene legges ikke ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

#### ***Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:***

*"Miljøvernavdelingen har innsigelse til alle områder som er foreslått for hyttebygging i kommuneplanen for Nedre Eiker"*

#### **Rådmannens kommentar:**

Viser til kommentaren for vedtaksnummer 29.

Innsigelsen avvises.

#### ***Eldrerådet i Nedre Eiker:***

*Ønsker ikke disse arealene omdisponert til hytter.*

#### **Rådmannens kommentar:**

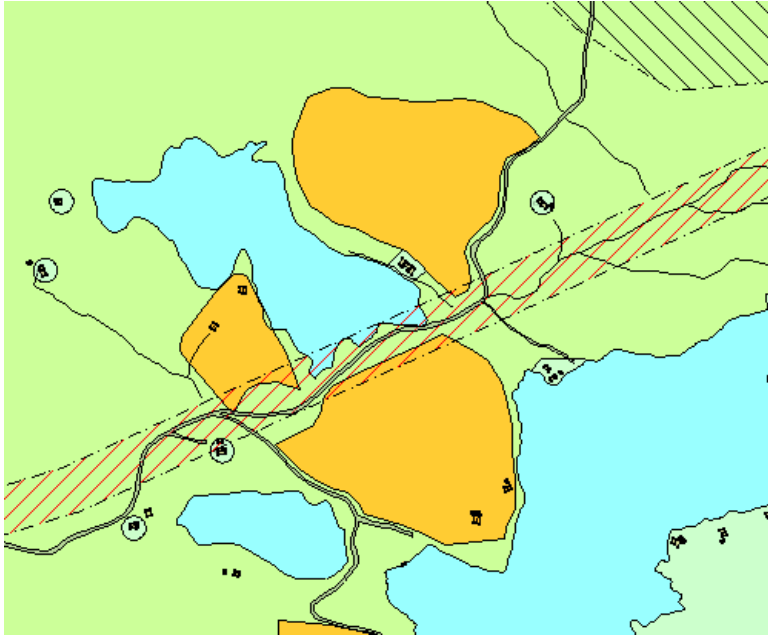
Tas til orientering.

#### **Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

#### **Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart.



**Rådmannens innstilling:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Meklingen førte ikke frem. Fylkesmannens miljøvernavdeling opprettholder sin innsigelse.

**Rådmannens innstilling:**

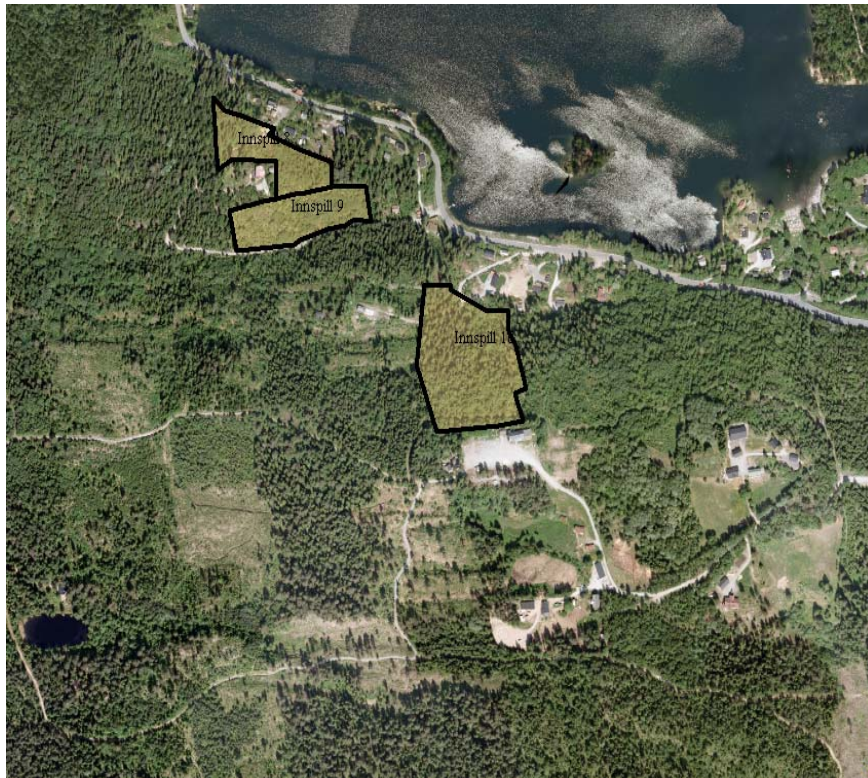
Innsigelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyre vedtar at området tas ut av planen.

I neste rullering jobbes det spesielt med tilrettelegging for friluftsliv og hyttebebyggelse i forbindelse med en helhetlig forvaltningsplan for Finnemarka.

## Vedtaksnr. 28: Område Hagatjern, sørsiden i kommunen

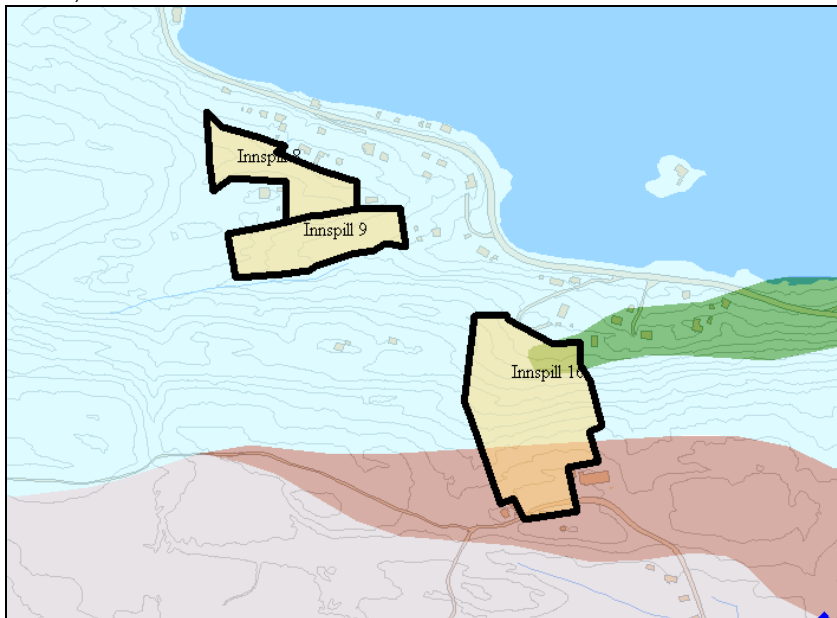


<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Fritidsbebyggelse: 37,3 Daa</b>
Nåværende arealdisponering	LNF med spredt fritidsbebyggelse og delvis LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke omtalt.

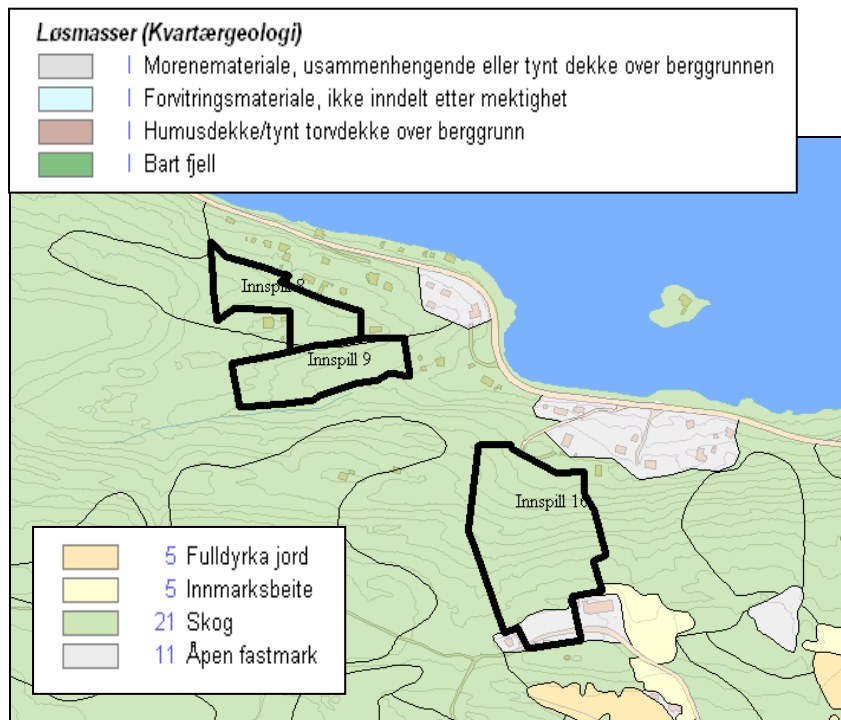
<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Forvittringsmateriale, humusdekke
6.	Berggrunn		Sedimentære bergarter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Ikke relevant.
11.	Kollektiv		Ikke relevant.
12.	Trafikk		
13.	Veger		Avklares i reguleringsplan
14.	Markslag		Skog
15.	Fredning / vern		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		

20.	Friluftsliv		Grenser til skiløyper/stier ved MIF-hytta
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		Ikke aktuelt med offentlig VA-system.
24.	Kulturminne		

### 13. Løsmasse

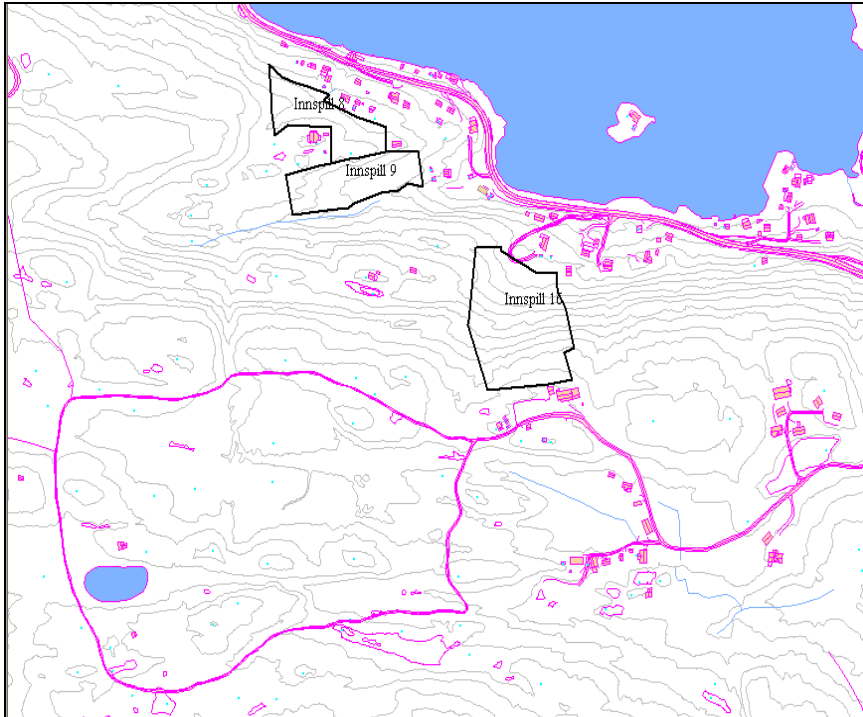


Variierende løsmasser i området.



Sammenhengende barskog av høy bonitet (innspill 9 og 16), og lav bonitet (innspill 8).

## 20. Friluftsliv



Innspillet grenser til MIF-hytta og løypesystemene i dette området.

### **Forholdet til statlige og regionale føringer**

Byggeforsbudszone: hytteområdene ligger utenfor 50 meters grensen til innsjøer.

Fortetting / replanlegging av hytteområder: rundt Hagatjern er det flere hytter. De nye arealene ligger sør for veien til Konnerud. *Utbygging av innspillet bryter ikke opp ett større sammenhengende (inngrepsfritt).*

Landskap: ingen registrerte viktige landskapselementer.

### **Energibruk**

Avklares i reguleringsplan.

### **Transportarbeid**

Ikke beregnet.

### **Omfang**

Det beregnes maksimalt potensial for området ved å dele arealet på minste tomteareal 1,5 daa. I videre planlegging vil hensyn til infrastruktur, biologisk mangfold, friluftsliv etc. avgjøre det reelle antallet hytter som er mulig. Dette tallet vil bli langt lavere enn anslått under.

Maksimalt potensial for hele området med ca. 37,3 daa er 25 hytter.

### **Adkomst**

Hovedadkomsten til områdene kan skje via Hagatjernesveien. Tilførsel fra Hagatjernesveien må vurderes på reguleringsplannivå ut fra omfanget av hytter som etableres.

## **Vurdering**

Innspillene ligger innenfor et område som allerede er utbygd med hytter. Områdene vil ikke tilrettelegges med offentlig VA-anlegg. Det er viktig at de lokale løsningene for VA blir kvalitetsmessig gode, slik at avløpsvann ikke siger ut i innsjøen. Innspillsområdet lengst sør ligger nær MIF-hytta og områder som er mye brukt til friluftaktiviteter. Området ligger for øvrig i nedkant av MIF-hytta og skiløypene/stiene som brukes av befolkningen. Området må uansett planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med aktiviteten i området.

Rådmannen vil anbefale at det i forkant av reguleringsprosessen gjennomføres en politisk diskusjon i forhold til å utvikle mål og retningslinjer for hytteutbyggingen i kommunen som reguleringsplanarbeidet skal bygges på.

## **Anbefaling**

Innspillene legges ut på høring.

## **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

## **HØRINGSUTTALELSER:**

### ***Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:***

*"Miljøvernavdelingen har innsigelse til alle områder som er foreslått for hyttebygging i kommuneplanen for Nedre Eiker"*

### **Rådmannens kommentar:**

Fylkesmannens miljøvernavdeling skriver i sin begrunnelse for innsigelsen blant annet følgende:

*"Av regionale føringer vil vi vise til veilederen fra Buskerud fylkeskommune om bærekraftig hytteutvikling. Veilederen fastsetter blant annet at en bærekraftig utvikling er basert på fortetting av eksisterende hytteområder fremfor utbygging av nye arealer. Videre står det at utbygging ikke skal være i konflikt med nasjonale naturverdier og biologisk mangfold, eller nasjonalt og regionalt viktige friluftsområder."*

De 2 utlagte forslag må etter Rådmannens vurdering tilfredsstillende veilederen som det henvises til.

Rådmannen viser også til at dette allerede er et oppstykket område og at hyttebygging her ikke vil bryte opp store sammenhengende friluftsområder som er inngrepsfrie.

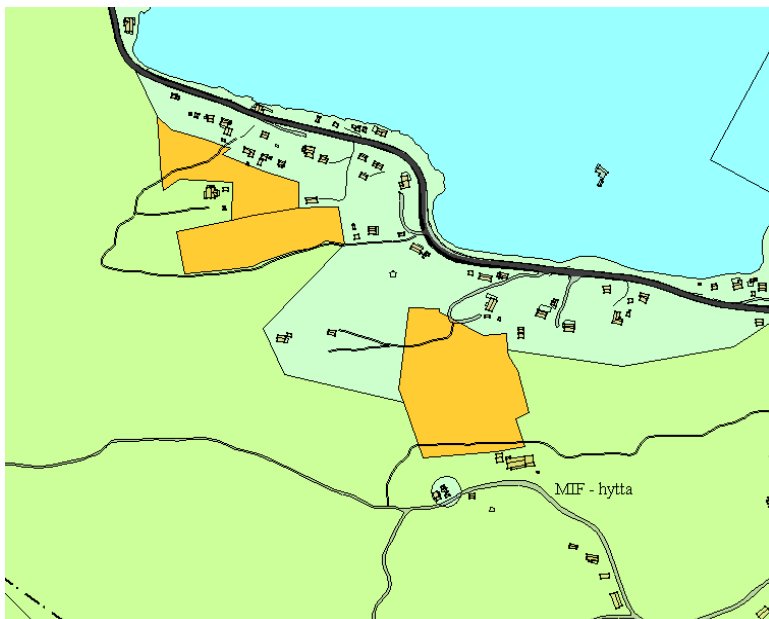
Innsigelsen avvises.

## **Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

## **Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart.



**Rådmannens innstilling:**

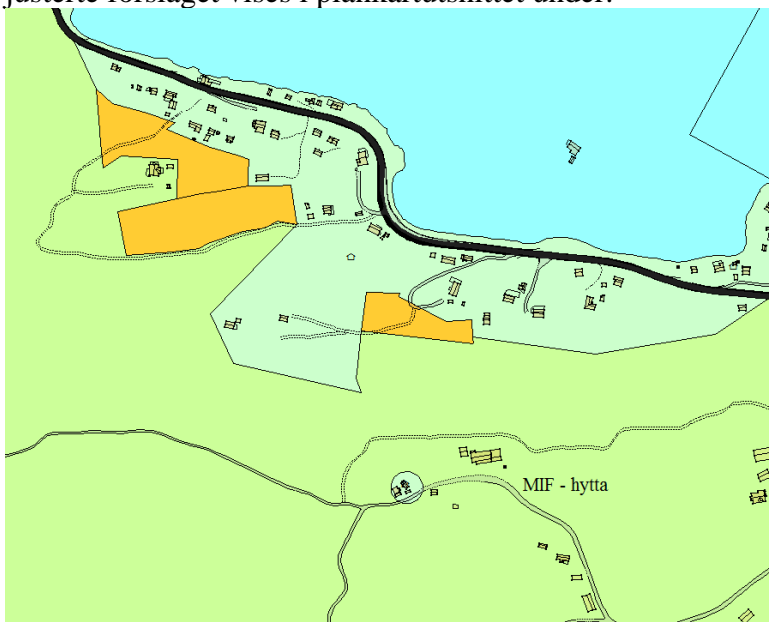
Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Fylkesmannens miljøvernavdeling aksepterte i sin helhet de to hytteområdene nordvest, og området nærmest MIF-hytta redusert fra ca. 18 daa til 3,6 daa (muliggjør 2 tomter). Det justerte forslaget vises i plankartutsnittet under.



**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.