

**SAKSFRAMLEGG****Sluttbehandling av reguleringsplan - Gnr. 130/5 - Lislevatn**

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
81/21	Hovedutvalget for næring og drift	23.09.2021
100/21	Kommunestyret	23.09.2021

Behandling i Kommunestyret – 23.09.2021

Hovedutvalget for næring og drift behandlet saken 23.09.2021.

Rettelse i kommunedirektørens forslag til vedtak: plankart datert 13.09.2021.

Hovedutvalget for næring og drifts tilleggsforslag ble vedtatt enstemmig i hovedutvalget:
Det settes inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at VA plan som legger opp til tilkobling til DVA skal være godkjent, før tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 kan godkjennes.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:
Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lislevatn med planID 2014005, med tilhørende bestemmelser datert 06.09.21, plankart datert 13.09.21 og planbeskrivelse datert 03.09.21.

Det settes inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at VA plan som legger opp til tilkobling til DVA skal være godkjent, før tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 kan godkjennes.
Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret – 23.09.2021

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lislevatn med planID 2014005, med tilhørende bestemmelser datert 06.09.21, plankart datert 13.09.21 og planbeskrivelse datert 03.09.21.

Det settes inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene om at VA plan som legger opp til tilkobling til DVA skal være godkjent, før tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 kan godkjennes.

Behandling i Hovedutvalget for næring og drift – 23.09.2021

Administrasjonen informerte innledningsvis om at dato på plankart skal være 13.09.21.

Fellesforslag:

Det settes inn som rekkefølgekrav om at VA-plan, som legger opp til tilkobling til DVA, skal være godkjent før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan godkjennes.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalget for næring og drift – 23.09.2021

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og eegodkjenner reguleringsplan for Lislevatn med planID 2014005, med tilhørende bestemmelser datert 06.09.21, plankart datert 13.09.21 og planbeskrivelse datert 03.09.21.

Det settes inn som rekkefølgekrav om at VA-plan, som legger opp til tilkobling til DVA, skal være godkjent før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan godkjennes.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Lislevatn med planID 2014005, med tilhørende bestemmelser datert 06.09.21, plankart datert 19.12.19 og planbeskrivelse datert 03.09.21.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 - Bestemmelser datert 13.09.21
- Vedlegg 3 - Reguleringskart datert 13.09.21
- Vedlegg 4 - Planbeskrivelse datert 03.09.21
- Vedlegg 5 - Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn 14.03.19
- Vedlegg 6 - Sjekkliste ROS-undersøkelse datert 02.10.18
- Vedlegg 7 - Skredfarevurdering 05.03.15
- Vedlegg 8 - Merknad fra Gudmund Olsen
- Vedlegg 9 - Brev fra Olsen med illustrasjoner 05.10.20
- Vedlegg 10 - Brev fra Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS på vegne av Olsen datert 18.11.20
- Vedlegg 11 - Notat fra Bull & co Advokatfirma AS datert 15.12.20
- Vedlegg 12 - Brev fra Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS på vegne av Olsen datert 10.02.21
- Vedlegg 13 - Rettslig vurdering av rekkefølgekrav fra Kongsbergadvokaten i Kongsbergregionen
- Vedlegg 14 - Signert frivillig utbyggingsavtale

Konklusjon:

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn, og det har ikke kommet innsigelser til planen. Det er gjort endringer i plankartet etter offentlig ettersyn/høring ved at noen tomter er justert for å komme unna myr. Endringen har vært på høring til de som har hytte i nærheten. Dette er også omtalt i planbeskrivelsen. Merknadene er svart ut i planbeskrivelsen og saksframlegget. Administrasjonen mener at planen kan godkjennes slik den nå foreligger.

Bakgrunn

HR Prosjekt AS har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver/grunneier Gudmund Olsen. Området ligger på Djupsjøen, ca. 10 kilometer fra Eggedal sentrum. Området omfatter eksisterende reguleringsplan Lislevatn med planID 2004005 vedtatt 24.06.05 og i tillegg en utvidelse i sørøstlig og nordøstlig retning. Formålet med planen er å legge til rette for 25 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planområdet utgjør omkring 650 daa. Det er 18 fradelte selveiertomter og 4 punktfester innenfor planområdet fra før. Det meste av områdene som er foreslått til utbygging i ny plan ligger innenfor gjeldende reguleringsplan sitt omriss. Det er et par tomter i nordøst og tre tomter i sørvest som kommer utenfor gammel reguleringsplan.

Etter at denne planen var på høring er det vedtatt en regional plan for Norefjell og reinsjøfjell. Deler av planområdet mot nord ligger innenfor den regionale planen. Alle tomtene og all ny utbygging i Lislevatn-planen ligger i områder avsatt til utbyggingsområde i regional plan. Ingen nye tiltak er foreslått i Landbruk-, natur- og friluftssone eller viltzone med viktige villreinhensyn.

Det ble varslet oppstart av planen i oktober 2014. Planen kom inn til behandling i kommunen 18.10.18. Det ble foreslått endringer fra administrasjonen, og nye plandokumenter ble sendt kommunen 15.11.18. Planen ble lagt fram for hovedutvalg for næring og drift i møtet 24.01.19. De sendte saken tilbake til administrasjonen med vedtak om at administrasjonen skulle utrede rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløype på lite snø, rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløype til sykkelsti, rekkefølgekrav for planfri kryssing av Djupsjøveien, sammenbinding av skiløypetrase til Narumseter og omlegging av trase inn til Skrikarlia hyttefelt. Saken kom på nytt opp i hovedutvalg for næring og drift 24.03.19 og ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring. Høringsperioden var 02.03.19 til 24.05.19. Det kom inn totalt 8 merknader, 3 fra privatperson og 5 fra offentlige instanser. Det ble gjort noen små endringer lengst sør i planområdet etter offentlig ettersyn og høring for å trekke tomter vekk fra myr. Det ble derfor nytt begrenset offentlig ettersyn for de som kunne tenkes å bli berørt av dette i perioden 15.01.20 til 26.02.20. Det kom inn en merknad i denne høringsrunden. I ettertid har det vært korrespondanse mellom grunneier og kommunen angående rekkefølgekravene som er satt. Det er signert frivillig utbyggingsavtale som ligger ved saken.

Vurdering

Merknadene er som følger:

Cato C. Backer

Han har hytte rett utenfor planområdet. Han skriver at de er imot reguleringsplanen av miljømessige årsaker. De har kjøpt hytte her for å ha nærhet til naturen og Lislevatn/Djupsjøen med fiske og rekreasjon. Han mener naturopplevelsen i området blir ødelagt av snauhogst og veibygging. Han mener naturopplevelsen rundt Lislevatn og Djupsjøen etter hvert gir samme opplevelsen som i nærområdet for et byggefelt for eneboliger.

Administrasjonens kommentar

Det er foreslått få tomter i nærheten av Lislevatn, og bort til Djupsjøen er det ca. 600 meter fra ny foreslått tomt i området som ligger nærmest. Det er 9 nye tomter mellom Djupsjøveien og Lislevatn. Av disse ligger 3 tomter inntil Djupsjøveien og to nesten inntil. De ligger mer enn 200 meter fra Lislevatn. De 4 siste tomtene ligger mer enn 70 meter fra Lislevatn, så vi ser ikke at området rundt Djupsjøen og Lislevatn ikke lenger kan benyttes til fiske og rekreasjon. Det er andre områder innenfor planen hvor det blir noe tettere mellom tomtene. Det er både fra sentralt hold og fra kommunen et ønske om heller å fortette områder enn å ta i bruk nye områder til utbygging.

Direktoratet for mineralforvaltning

Reguleringsplanen berører ingen kjente forekomster av mineralske ressurser, massetak, bergrettigheter eller gamle gruver. De har derfor ingen merknad til planen.

Buskerud fylkeskommune

Det ligger en steinalderboplass nær Djupsjøens nordøstre strandkant. De anser at det ikke er potensial verken for flere steinalderboplasser eller utmarksminner innenfor de uregistrerte delene av planen. De har ingen merknad til planen når det gjelder automatisk fredete kulturminner.

Når det gjelder bygningsvern og etter reformatoriske kulturminner, så ligger det ei seterbu og løe fra tidlig 1700-tall innenfor planområdet. I tillegg går kraftledningen Nore-Oslo gjennom søndre del av planområdet. Den er oppført som verneverdig i NVE sin temaplan Kraftoverføringens kulturminner. De kan ikke se at planforslaget vil berøre disse kulturminnene negativt og har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De skriver at planen fraviker fra kommuneplanen i området, og at kommunen i sitt saksframlegg har vist til at fortettingen hører naturlig med til byggeområdene. Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning da formålet i all hovedsak er i samsvar med overordna plan. De ber kommunen vurdere om endringen fra LNF til

utbyggingsområde er godt nok utredet. De viser til at det kan se ut som området er avsatt til LNF for å danne grønne korridorer mellom utbyggingsområdene. Disse er ofte attraktive for området attraktivitet, rekreasjon og friluftsliv. De ber kommunen vurdere om dette er godt nok utredet og vurdert i planforslaget.

De vil oppfordre kommunen til å ta hensyn til myra når det gjelder foreslått utbygging i sør. De kan ikke se at myra er kartlagt eller vurdert av fagpersoner med naturkompetanse. Vurderingen av naturmangfoldloven tar heller ikke inn over seg at det åpnes opp for å bygge ned en naturtype. De bemerker at myra er habitat for mange arter av mose, karplanter, fugler og insekter, samt inneholder store mengder CO₂. I tillegg vil det forringe friluftets verdiene og opplevelsen av myrområdet. Dersom kommunen mener at det skal tillates å bygge ned myra, så bør det gjøres en ny vurdering av naturmangfoldloven og hvorvidt kommunen har god nok kunnskap til å ta beslutningen.

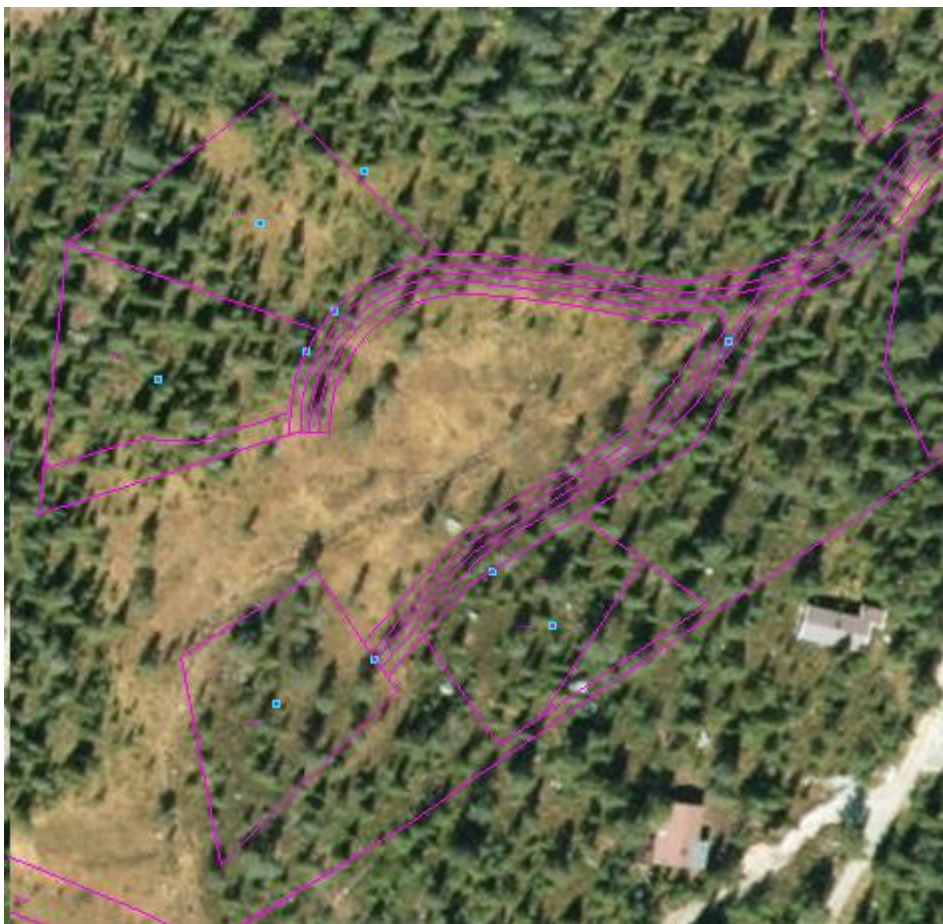
De vil også bemerke at det er foreslått flere tomter som kan ligge utfordrende til av hensyn til landskapet.

Administrasjonens kommentar

Det virker som disse grønne områdene i gjeldende kommuneplan for området er avsatt litt tilfeldig. Det er lite stier innenfor den grønne korridoren som ligger her. Det går noen flere stier i nærheten av Lislevatn på sørsida av Djupsjøveien. Det går også en sti omtrent der skiløypa er tegnet inn i retning nordvest nord for Djupsjøveien. De fleste som skal oppover i fjellet i retning Gvitsteinåsen går oppover eksisterende vei og så videre på sti nordøstover. Her er det bratt, men mange går allikevel denne turen for å komme opp på Gvitsteinåsen hvor det er flott utsikt utover. Med de nye tomtene kan en følge vei litt lenger før en går over på sti. Det er ikke snakk om at de grønne områdene kun er avsatt til LNF, da de ligger inne som LNF med spredt bygging i gjeldende kommuneplan. Rett nord for nye tomter stiger terrenget mye opp til Gvitsteinåsen. Det er et naturlig skille på utbyggingsområder slik det er foreslått i denne planen. Vi mener at det er godt nok utredet å legge inn tomter her.

Det er flere områder innenfor planen som er avsatt til byggeområde i kommuneplanen, men som en allikevel ikke har valgt å legge inn tomter. Den gjeldende kommuneplanen her er fra 2006, og den gangen var en ikke kommet så langt digitalt. Planen er derfor ikke så nøyaktig som dagens planer, og det er nok mange steder litt tilfeldig hva som er lagt inn som byggeområder og grønne områder. I den nye planen er det tatt mer hensyn til hvor det er egnet med utbygging. I noen områder er det derfor lagt inn tomter uten at det er byggeområde, mens det andre steder er byggeområde uten at det er lagt inn tomter.

Det er gjort endringer i sør for tomtene H22 til H25 samt veg til disse ved at byggeområdene er trukket lenger vekk fra myr. Se utsnitt under med tomtene avmerka på flyfoto. Det har vært en begrenset høring på denne endringen til hjemmelshavere i nærheten. Ingen av naboene har hatt merknad til endringen. Endringen er omtalt i planbeskrivelsen side 21.



Planlegger har plassert tomten med tanke på landskapsvirkning. Terrenget stiger mye bak nye foreslåtte tomter nord i planområdet, og det er ikke fare for silhuettvirkning. Tomtene som er plassert høyest i terrenget ligger i en liten «innhuk» i terrenget hvor det ikke er så bratt som i området rundt.

Mattilsynet

De skriver at eksisterende hytter har eget borehull eller mindre fellesanlegg for vannforsyning. Noen av hyttene er koblet til fellesanlegg for avløp og andre har minirensanlegg. Det er lagt opp til at området skal kobles til Djupsjøen vann og avløp når det er klart. I mellomtiden kan de søke om privatanlegg dersom søker har inngått avtale om tilknytning til framtidig anlegg når dette er etablert.

Når anlegg er klart skal alle nye tomter kobles på Djupsjøen vann og avløp, både for vann og avløp. Vannverket må dimensjonere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til de planlagte nye fritidsboligene. De minner om at drikkevannsforskriftens krav til registrering og plangodkjenning, og kommunens ansvar for å følge opp at hyttene i området blir koblet inn på fellesanlegg så snart dette blir mulig. De anbefaler at også eksisterende hytter kobles på fellesanlegget.

Administrasjonens kommentar

Djupsjøen vann og avløp er etablert, og avløpet skal sendes videre til anlegg i Krødsherad. Rensanlegget er bygget og i drift. Graving av ledningsnett er i gang på Djupsjøen, men det er et stort område som skal kobles på så alle områder er ikke klare for påkobling enda. Hovedledningen er på plass. Det vil være i Sigdal kommunes interesse at flest mulig er koblet på dette fellesanlegget. Vi har vurdert å endre bestemmelsene ved å ta ut teksten om at det i mellomtiden kan søkes om privatanlegg siden utbyggingen av felles ledningsnett har kommet langt. Dersom det er klart til å kobles mot fellesanlegg tror vi ingen først vil søke om privatanlegg først da det vil gi dobbel kostnad. Vi ser derfor ingen fare med å la bestemmelsene stå slik de var på høring på dette punktet.

Norges vassdrags- og energidirektorat

De skriver at det er utredet faresoner som viser til krav i TEK17, og det er tatt hensyn til dette i planen. NVE har derfor ingen merknader til vurderingen av skredfare.

De minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Administrasjonens kommentar

Kommunen er klar over sitt ansvar i disse sakene, og har derfor sendt saken på høring til NVE for å få råd i saken.

Hans Ragnar Braathen mfl.

Han skriver at området de har hytte i har vært uberørt siden 80-tallet, og de ser at det er et viktig dyre- og plantesamfunn med viktige biotoper som myrer, bekkefar, tjern og gammelskog som vil bli berørt av den planlagte hytteutbyggingen. I nærliggende områder har det blitt funnet flere truede rødlistearter som den svært sjeldne lavarten båndlav og mjuktjafs, rotnål, sukkernål, gubbeskjegg, fiskeørn og vipe. De ser at flere av de attraktive turmålene har blitt omgjort til store utbygde hyttefelt med dertil snauhogde flateområder (spesielt ved Djupsjøen), myrer er drenert og nye veier er anlagt i sårbar fjellnatur.

For allerede nye utbygde hyttefelt vil det igjen bli berørt viktige friluftsområder, både rundt Lislevatn og øvre del av Skrikarlia/Bjønnegeje. Da det også i Sigdal kommune ser ut til å være en trend å tillate store miljøbelastende hyttefeltprosjekter, antar de det er vanskelig å stoppe utbyggingen i sin helhet. De håper derfor at feltet kan begrenses noe med antall hytter, de tenker da spesielt på hytteutbygging som vil være svært belastende for naturmangfoldet, ikke bare i deres umiddelbare nærhet.

De antar at de vil komme til enighet om deling av deres private eksisterende hyttevei da flere veier er miljøbelastende, de kan også se for seg at det kan bli mye sprenging, støv og støy i noen år fremover som vil forringe deres kvalitetstid på hytta. Dette er noe de antar er vanskelig å unngå, men de nye tomtene H10 og spesielt H9 mener de vil være spesielt sjenerende for dem. De ligger svært nære deres hytte og H9 som kan ta en del utsikt, slik at de ønsker at plasseringen av disse skal vurderes på nytt.

De har tenkt at å bygge på hytta og koble på strøm og vann/avløp ville gi verdiøkning på hytta. Dette er ikke ungene deres interessert i da de mener at det er kun å tenke på seg selv og ikke på naturen, miljøet og klimapåvirkning. De mente at de heller burde skru av utelampene på natten og ikke bruke unødvendig energi og gjøre insekter som humle og bier døgnville ift. reproduksjon og livsviktig pollinering. Til slutt henviser han til FNs klimapanelers klimarapport og FNs bærekraftsmål.

Administrasjonens kommentar

Tilgjengelig databaser er sjekket ut og det er ikke funnet rødlistearter innenfor planområdet. I sørøst i planområdet er noen tomter justert slik at de er trukket vekk fra myr, se tidligere i saken. Det er ønske både fra sentralt hold og fra Sigdal kommune at en heller fortetter i allerede utbygde områder enn å ta i bruk nye områder. Det er en fordel å kunne benytte allerede utbygde infrastruktur som veier, vann og kloakkledninger. Da opptas et mindre areal. Som det framgår av samfunnsdelen til kommuneplanen, satser Sigdal kommune på reiseliv og hyttebygging og mange i kommunen lever av dette. Det er allikevel slik at en ønsker å plassere nye tomter slik at en tar hensyn til landskapsvirkninger.

Det er bra at de ser for seg at det går greit å bli enige om å benytte vei som allerede er bygget. Det er privatrettslig, men kommunen vil at eksisterende infrastruktur benyttes der det er mulig. Det vil også føre til mindre kostnader for de som har hytter, ved å kunne dele på vedlikehold og brøyting.

Områdene ned mot vannet er holdt fritt for nye tomter, og er fortsatt tilgjengelig for allmenheten. Se også tidligere i saken.

Tomt H9 ligger ca. 6 meter lavere i terrenget enn deres hytte, og på denne tomte tillates det ikke tverrloft/oppstue. Maksimal mønehøyde er foreslått til 5,7 meter på fritidsbolig på H9 og for uthus er maksimal mønehøyde 4,5 meter. Vi mener ut ifra dette at det er tatt hensyn til hytta deres slik at utsikten ikke vil endres vesentlig for deres hytte.

Det er en god tanke å skru av lys om natta, og ikke minst når en ikke er på hytta. Det er fint både for insekter og for oss mennesker. Om de vil legge inn strøm på hytta velger de selv.

Gudmund Olsen

Han mener at kravene som er satt i forbindelse med rekkefølgekrav, skiløyper og planfri kryssing er urimelige og har forslag til endringer. Han foreslår at kravet om planfri kryssing tas ut, at den foreslåtte reguleringsplanen inngår i felles infrastruktur-organisering som blir etablert i forbindelse med ny kommunedelplan og at kravet til opparbeidelse av skiløype i ny trase gjøres i forbindelse med opparbeidelse av tomtene H20 – H25.

Han skriver at det underveis i planprosessen har blitt kommunisert at planen må ta hensyn til skiløypene, men at det er helt nytt at opprusting av løypene er et rekkefølgekrav. Han skriver videre at det er gjort tilpasninger i planen for å sikre løypene på eiendommen, legge til rette for best mulig løypetrase og å unngå kryssing av veier. Han er enig i at skiløypene skal ha god standard og at det er viktig å kunne preparere på lite snø, men at dette må anses som felles infrastruktur som kommer alle hytteeiere og generelt alle brukere til gode.

Løypenettet bør inngå i et felles opplegg for utbedring og vedlikehold. Midlene må prioriteres der de gir størst effekt på løypenettet, alle grunneiere må bidra og det er viktig at fordelingen av kostnader oppleves som «fair». Det er uheldig med en opparbeidet trase som kan kjøres på lite snø om den ender opp i løyper hvor det ikke kan kjøres på lite snø, siden dette ikke vil føre til noen tidligere kjøring av løypa.

Det blir ingen nye veikryssinger i forbindelse med planen. Midtre Djupsjøløype har alltid gått der den ligger på planen. Han mener videre at omleggingen av skiløype på nedsiden av Djupsjøveien må gjennomføres i forbindelse med etableringen av hyttefeltet på nedsiden av Djupsjøveien hvor tilkomstvei krever en slik omlegging. Det vil være en stor fordel om en kan bruke masser fra opparbeidelse av tomter og veier på feltet i løypene når de skal opparbeides. Kravet om at løypene skal være opparbeidet først vil være en stor belastning for grunneier fordi kostnadene vil komme før det er mulig å selge tomter, masser må tas lokalt i løypa eller tilkjøres, masse fra opparbeidelse av tomtene og veiene må fjernes eller deponeres.

Det er forslag om å etablere et felles infrastrukturfond i forbindelse med ny kommunedelplan. Han mener løypene som går i området bør være en del av totaliteten av løyper og eventuelt sykkelstier i området. Det vil bli utarbeidet felles krav til utforming og man vil etablere et system for prioritering av midler. Han mener det er viktig å prioritere innsatsen der effekten blir størst. Det er ca. 2 km løyper innenfor planområdet. Med seks meter opparbeidet trase vil det båndlegge en 2 km lang stripe på 14 meter. Løypene tar dermed 28 mål areal som vederlagsfritt båndlegges på området. Det er mer enn det totale arealet for planlagte hyttetomter. Med erfaringstall fra Bøseter vil opparbeidelse av disse skiløypene komme opp mot 1 million kroner.

Kravet om planfritt kryss mellom skiløype og Djupsjøveien kom helt uten forvarsel. Kravet er lite detaljert beskrevet, noe som gjør at det blir vanskelig å forholde seg til. Skiløypene krysser Djupsjøveien seks steder, fire i Sigdal, en på grensa mellom Sigdal og Krødsherad og en i Krødsherad. Han mener at en planfri kryssing vest for Djupsjøen og ved kommunedelet vil gjøre det mulig å etablere en runde uten kryssing av vei, og at disse stedene derfor bør prioriteres. Da vil også runden rundt Djupsjøen og rundt Vardefjell være tilknyttet uten vei. Han mener også Krødsherad må være med å betale for disse kryssingene siden løypenettet blir brukt av hytteeiere og gjester også derfra. I midtre Djupsjøløype er det mange kryssinger av veier, noe som gjør at den bør ha status som tilførselsløype. Ved kryssing av Djupsjøveien innenfor planområdet er det gjort tiltak for at en ikke skal ha stor fart når en nærmer seg veien. Denne kryssingen er også veldig oversiktlig i motsetning til mange av de andre kryssingene.

Det går tømmertransport og transport av store anleggsmaskiner på Djupsjøveien, og dersom skiløypa skal ha en bredde på 6 meter for å kunne kjøres med stor løypemaskin, må brua tåle mye og ha en fri høyde på fem meter. Han mener at det er viktig å ha en helhet og at kryssingene ikke ødelegger for strategien «fra OK til WOW». Det er ikke satt noen krav i rekkefølgekravet om hvem som skal sørge for helheten, hvem som skal følge opp og hvem som skal ha ansvaret for vedlikehold av brua. For han er det viktig å vite risikoen han som enkeltperson påtar seg. Han tolker rekkefølgekravet som at han ikke kan starte med tomtsalg før etter at kryssingen er gjennomført. Det er også uklart hva som skjer om kryssingen ikke er ferdig innen tre år.

Det har vært en grundig og omfattende planprosess for han og planlegger fram til planen ble sendt inn til kommunen med mange befaringer. Det har ikke blitt nevnt fra kommunens side at det ville bli stilt krav om opparbeidelse av skiløyper og planfritt kryss. Planen ble lagt fram for hovedutvalg for næring og drift som sendte den tilbake til administrasjonen med vedtak om «å utrede rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløyper på lite snø, rekkefølgekrav for opparbeidelse av skiløype til sykkelsti, rekkefølgekrav for planfri kryssing av Djupsjøveien, sammenbinding av skiløype til Nareseter og omlegging av trase inn til Skrikarlia hyttefelt». Det ble avholdt møte mellom grunneier og administrasjon hvor rekkefølgekrav ble diskutert. Han fikk beskjed om at det viktige var opparbeidelse av løypene slik at de kunne kjøres på lite snø, og at de ikke foreslo sykkelsti-kvalitet. Han fikk beskjed om 4 meters bredde. Det var enighet om at det var urimelig å kreve at det skal etableres planfritt kryss.

Han ville ikke ha startet denne planen, men koordinert med andre planer relatert til kommunedelplanen dersom han visste om disse kravene. Han synes det også er svært betenkelig at kommunens forvaltningspraksis kan være så tilfeldig, da det virker som kravet om planfritt kryss kom opp som en god ide under behandlingen i hovedutvalget.

Gitt de usikkerhetene og risikoen som dette vedtaket gir ser han seg ikke i stand til å gjennomføre denne planen slik vedtaket nå ligger. Han kommer ikke til å bygge planfri kryssing av Djupsjøveien. Han ber derfor om at vedtaket endres og de tre forslagene til endring skissert innledningsvis tas til følge.

Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS har på vegne av Gudmund Olsen senere påpekt at administrasjonen i sin innstilling i sak om utleggelse til offentlig ettersyn skriver at kostnaden med planfritt kryss bør fordeles på flere grunneiere fordi det er litt tilfeldig hvor skiløype krysser vei, at det er flere kryssinger som også burde være planfrie, at det er naturlig at det brukes penger fra frivillig utbyggingsfond til planfrie kryss og at en da kan ta de farligste og mest brukte kryssingene først. Hovedutvalget for næring og drift tok ikke rådmannens anbefaling vedrørende planfritt kryss til følge. De vedtok derimot at det skulle settes inn rekkefølgekrav om at det skulle bygges planfritt kryss innen 3 år etter at planen var endelig godkjent.

De viser til reguleringsplanveilederen punkt 3.2.1 om at åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning i nødvendig utstrekning er ment å være vesentlige elementer ved plan- og bygningsloven. Olsen opplevde at prosessen og samspillet med kommunen var godt i den første fasen, og det var derfor svært overraskende da hovedutvalget la inn svært omfattende tilleggsbestemmelser ved vedtak om offentlig ettersyn. Forslagene ble ikke diskutert med Olsen i forkant. De kan ikke se at kravet til medvirkning i plan- og bygningsloven § 5-1 er overholdt. De ser heller ikke at det foreligger tilstrekkelig utredningsgrunnlag for beslutning. De mener at planfritt kryss også burde vært omtalt i planbeskrivelsen, og det burde vært redegjort for hvorfor administrasjonens anbefaling ikke ble fulgt. Det er heller ikke gjort rede for hvilke konsekvenser det får for grunneier. Olsen mener at et planfritt kryss vil koste opp mot 3 millioner kroner. I tillegg vil de øvrige kravene om utbedring av skiløype komme på om lag 1 million. Fordelt på antall nye tomter blir det 160.000 kr pr tomt. Olsen må da vurdere om det lønner seg å utvikle området, spesielt etter 12 tomter solgt. Det er ikke avklart hvem som skal ha ansvaret for planovergangen når den er ferdigstilt herunder eierskap og vedlikehold.

Hvilke bestemmelser som kan fastsettes i reguleringsplan framgår av plan- og bygningsloven § 12-7. Det kan i nødvendig utstrekning tas inn bestemmelser om at et område ikke kan finne sted før «tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert». De spør om rekkefølgekravet er nødvendig i lys av planens omfang og formål. Det skal ifølge Rt-1993-278 ikke gis bestemmelser som vanskeliggjør en forsvarlig utnyttelse av området til det reguleringsformål som er satt. De mener at det ikke er nødvendig å lage planfri kryssing. Det er alminnelig praksis i andre fjellområder at skiløype krysser vei. De skriver at det er gjort utbedringer i dette krysset for å bedre sikkerheten. Det er derfor liten fare for å kjøre rett ut i veien. De mener derfor at planfritt kryss ikke er nødvendig. I tillegg til at kravet skal være nødvendig skal det også kun benyttes for å sikre at særskilte anlegg og tjenester er tilstrekkelig etablert. De mener at skiløypa i dette tilfellet er tilstrekkelig etablert, og at det ikke er anledning til å innta dette rekkefølgekravet. De mener at rekkefølgebestemmelsen trolig heller ikke er gyldig idet den ikke oppfyller vilkårene for utbyggingsavtaler i

plan- og bygningsloven § 17-3. De viser til LB-2019-124354 hvor det står at kommunene ikke bør omgå reglene om innholdskravene i utbyggingsavtaler ved å vedta rekkefølgekrav som ikke kan inkluderes i en utbyggingsavtale, dersom realiteten er at rekkefølgekravene utgjør de forpliktelser kommunen vil pålegge utbygger i en utbyggingsavtale. PBL §17-3 sier at grunneier/utbygger skal bekoste/besørge tiltak som er nødvendig for gjennomføringen av planvedtak og at tiltaket må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. De viser til at retten kom fram til i TOSLO-2018-132587 at det ikke var tilstrekkelig at kommunen var motivert av økonomi og kommunens generelle behov i området. De samme hensyn mener de gjør seg gjeldende i denne saken. Utbyggingen av det aktuelle hyttefeltet antas ikke å øke trafikken i verken skiløypene eller på bilveien i særlig stor grad. Og at det ikke er dette hyttefeltet som gjør at en planfri kryssing i tilfelle er nødvendig. De antar at ønsket om planfritt kryss er et generelt ønske om at skiløypene skal være så gode som mulig for å bedre sikkerheten i området og øke attraktiviteten av Eggedalsfjellet. Det er imidlertid ikke et tiltak kommunen kan pålegge grunneier gjennom utbyggingsavtale og det bør derfor heller ikke pålegges gjennom plan.

De mener at den planlagte utbyggingen vil utgjøre en marginal økning i bruk av både skiløype og vei i forhold til allerede eksisterende bruk og er ikke enig i vurderingene som Bull & co har gjort. De mener at en kan anslå at det er omkring 3000 husstander som benytter den aktuelle skiløypa. 25 nye hytter her vil da utgjøre 0,8 % av brukerne av skiløypa og 2,8 % av nærområdet. De mener ut ifra dette at det er feil at tomteutviklingen som medfører behov for planfri kryssing. De anser det som usannsynlig at kostnadene til skibru vil dekkes av infrastrukturfunnet innen rimelig tid og at kostnaden vil falle på grunneier. De savner kommunens vurdering av om det er en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet, og hvor stor merbelastning hyttene vil påføre den aktuelle kryssingen.

Administrasjonens kommentar

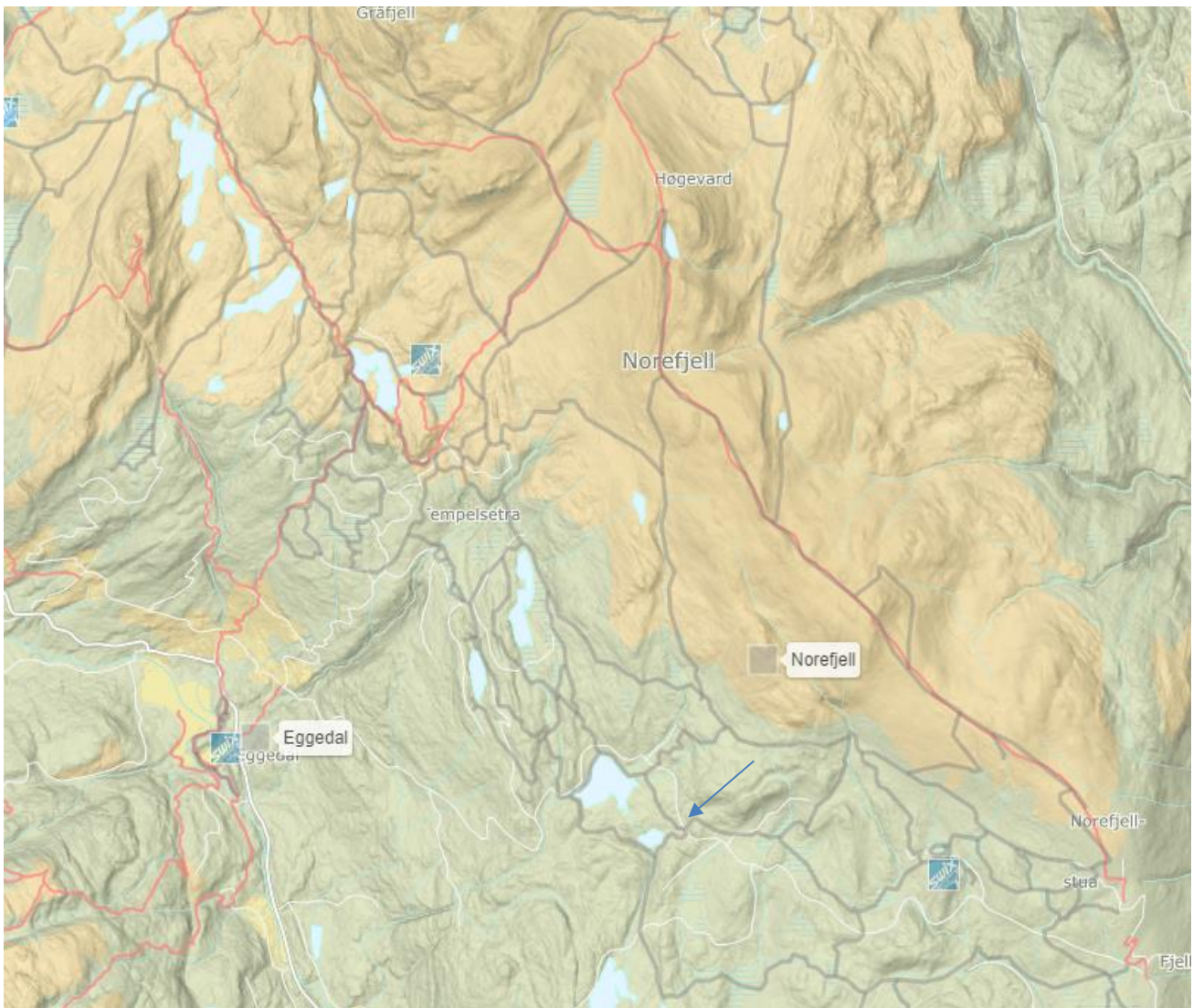
Skiløyper, sykkelsti, opparbeidelse av trase for skiløyper, rekkefølgekrav og planfrie kryss er temaer som har blitt mer aktuelle i Sigdal de siste årene. Det har i mange år vært ønske om å få til avtaler for innbetaling til fond som skal kunne brukes til grønn infrastruktur i form av skiløyper og stier. Det ble satt i gang en jobb med å få i gang utbyggingsavtaler for mange år siden, men det viste seg at det var vanskelig ikke minst juridisk. Temaet har kommet opp igjen med jevne mellomrom, og det har i den siste tiden blitt mye fokus på dette. Det er fra politisk ledelse nå stilt krav om at dette kommer på plass. De har valgt å satse på frivillige utbyggingsavtaler, og det har vært møter mellom administrasjonen i kommunen og styret i Eggedal utmarkslag for å lage rammeverk som avtalene skal baseres på. Rammeverket er godkjent av Eggedal utmarkslag. Det er inngått frivillig utbyggingsavtale mellom grunneier og Sigdal kommune. Planen har som Olsen skriver vært i hovedutvalg for næring og drift to ganger før planen ble lagt ut på offentlig ettersyn. Hovedutvalget mente at punkter om opparbeidelse av skiløyper, sykkelstier, planfrie kryss og rekkefølgekrav i den forbindelse måtte vurderes nærmere før planen ble lagt ut på offentlig ettersyn. Administrasjonen hadde møte med grunneier og la fram vår vurdering av saken i form at skiløyper måtte tilrettelegges for å kunne kjøres på lite snø. Administrasjonen mente at planfritt kryss burde tas i samarbeid med Eggedal utmarkslag da nye tomter her ikke fører til nye kryssinger av skiløype og bilvei. Dette var hovedutvalget uenige i, og la inn rekkefølgekrav om planfritt kryss i sin behandling i hovedutvalget før offentlig ettersyn. Det ble formulert slik at det planfrie krysset måtte bygges innen tre år etter at planen ble godkjent.

Gudmund Olsen kom med merknad til offentlig ettersyn, og hovedutvalget var her på befaring for å se på området hvor vei og skiløype krysser hverandre. Det kom da fram at 3 års fristen var litt tilfeldig satt. Administrasjonen foreslår derfor at rekkefølgekravet endres slik at det kobles mot hvor mange tomter som kan fradeles og bebygges før kravet skal oppfylles og ikke en tidsangivelse. Vi vet ikke hvordan utviklingen blir med tanke på salg av tomter, så i verste fall kan det være at grunneier ikke har solgt noen tomter de første tre årene. Vi har derfor foreslått at det kan fradeles og bygges på 12 av tomtene før det planfrie krysset skal være ferdig. Hvem som skal betale for et slikt kryss skal ikke inngå i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal kun sette rammer for hva som er tillatt innenfor planområdet og reglene for utbyggingen. Planen skal ikke ta

stilling til hvem som eier eller hvem som tar ansvaret for rekkefølgekravene. Nå som de frivillige utbyggingsavtalene er på plass, kan denne kryssingen bli en del av prioriteringslista for hva pengene skal gå til dersom det er enighet om dette. Det er naturlig at Eggedal turlag kobles inn når planfritt kryss skal bygges. Olsen foreslår i et av sine brev at Krødsherad kan være med å betale for det planfrie krysset siden mange derfra går på tur her. Det kan absolutt være aktuelt, men som sagt finansiering skal ikke være del av bestemmelsene til planen.

Rekkefølgekrav om omlegging sør for Djupsjøveien trår først inn når tomtene der skal fradeles og bebygges. Opparbeidelse av skiløypene slik at de kan kjøres på lite snø er et krav som settes generelt i nye planer for å forbedre løypene og utvide sesongen. Gode skiløyper og tidlig kjøring av dem vil mest sannsynlig øke attraktiviteten i et område.

Det er lagt inn 25 nye tomter i planen. Fra før er det 22 tomter. Det vil si at det er mer enn en dobling i antall. Vi er klar over at mange flere enn de som har hytte her går her på skitur. Det er vanskelig å anslå hvor mange som går i skiløypa her uten å ha en telling. Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS på vegne av Olsen anslår at det er 900 hytter langs Djupsjøveien og at sammenlagt er det ca. 3000 husstander som benytter denne skiløypa når de tar med hytter i området Tempelseter, Bøseter og dagsturister. Sannsynligvis vil de som har hytte tett på kryssingen gå oftere her enn de som har hytter lenger unna og utenfor planområdet. De som har hytte lenger unna har andre skiløyper å gå i uten å måtte krysse Djupsjøveien her. Vi mener at det her er tatt i alt for mye når det gjelder hvem som benytter skiløypa. Har en hytte på Tempelseter er det for eksempel mange flere skiløyper å velge i og liten sjanse for at de går hit på ski. Om de gjør det er det sannsynligvis kun noen få ganger i løpet av en sesong. Utsnittet under er tatt fra Skisporet.no og viser de fleste skiløypene i området markert med grått og rødt. Krysningpunktet mellom Djupsjøveien og skiløypa er markert med blå pil. Det kommer tydelig fram i kartet at det er mange skiløyper å velge i. Kartet er tatt med for å vise at de som har hytte et stykke fra dette planområdet mest sannsynlig vil gå sjelden akkurat her. Er været bra vil nok de fleste gå i retning «høyfjellet» med turmål som Høgevarde og Gråfjell dersom det er innenfor rekkevidde med tanke på avstand.



Han skriver at skiløypene båndlegger areal i planen og det stemmer. Ved å regulere skiløyper blir dette arealet «holdt av til skiløyper» og kan ikke benyttes til noe annet uavhengig av om løypene oppgraderes eller ikke. Han skriver at dette arealet vederlagsfritt båndlegges. Skiløyper er en viktig del av reiselivsproduktet, og attraktiviteten for hyttebyggingen. Selv om disse da båndlegger areal, er dette en del av den nødvendige infrastrukturen på lik linje med veier og vann- og avløp. Det ville være utenkelig å godkjenne en reguleringsplan i Sigdal kommune i dag uten innlagte skiløyper.

Om kommunen har hjemmel for rekkefølgekravene:

Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 gir kommunen hjemmel til å fastsette «*krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert*». Første alternativ gjelder rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak etter planen, det vil si tiltak innenfor planområdet. Andre alternativ gjelder rekkefølgekrav for å sikre at området ikke bygges ut før teknisk infrastruktur, grønstruktur og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert. I denne saken gjelder oppføring av planfritt kryss innenfor planområdet.

Ordlyden tilsier at adgangen til å stille rekkefølgekrav er meget vid. Det må imidlertid være en saklig sammenheng mellom planen og rekkefølgekravet. Et rekkefølgekrav kan ikke være et virkemiddel for dekning

av generelle ønsker eller behov. De vurderinger som gjøres om rekkefølgekrav, er ofte av utpreget politisk karakter og en del av det kommunale selvstyret.

I forbindelse med Hovedutvalgets beslutning om å innføre rekkefølgebestemmelse om planfritt kryss for skiløype, har administrasjonen innhentet juridisk vurdering (notat) fra advokatfirmaet Bull & Co AS. I brev av 15.12.2020 har advokat Kåre Bjørlo konkludert med at rekkefølgebestemmelsene ansees lovlige og ligger innenfor lovens rammer. Brevet følger vedlagt.

Administrasjonen er enig i advokat Kåre Bjørlo sin vurdering. Behovet for planfritt kryss må ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur innenfor planområdet. Det er planlagt 25 nye tomter markert fra H1 til H24 i plankartet og det kan bygges og fradeles 12 tomter før rekkefølgekravet slår inn.

For å illustrere hvor planfritt kryss ligger innenfor planområdet, hitsettes følgende kart:



Kartet ovenfor viser planområdet og planfri krysning mellom Djupsjøveien og skiløypa (Midtre Djupsjøløype). Planfritt kryss er markert med rødt.

Begrunnelsen for at rekkefølgekravet kom etter oppstartsmøtet er at det tok flere år fra oppstartsmøtet til planen kom inn til behandling. I mellomtiden har det blitt mer fokus på opparbeidelse av skiløyper slik at de kan kjøres på lite snø og planfrie kryss. Hovedutvalg for næring og drift la derfor inn dette som et rekkefølgekrav samtidig som de vedtok å legge planen ut på høring. Plankartet viser at planlagte nye tomter vil forsterke behovet for planfritt kryss. Derfor er det en relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet. Det er også en klar sammenheng mellom behov for rekkefølgebestemmelsene som omhandler skiløyper og utbygging av nye hyttetomter. Utbyggingen vil føre til økt behov for trafiksikker krysning for skiløpere i området. Slik administrasjonen ser det vil tiltaket med planfritt kryss forbedre trafiksikkerheten.

For å illustrere om det er saklig sammenheng mellom planen og rekkefølgekravet innenfor planområdet, hitsettes følgende kart:



Kartutsnittet til venstre viser eksisterende eller gjeldende plan og kartutsnittet til høyre viser forslaget til den nye planen med tilhørende infrastruktur. Vi ser tydelig at foreslåtte tomter fører til at antall tomter i planområdet dobles. Det er 18 fradelte selveiertomter og 4 punktfester innenfor planområdet fra før. Planen legger nå til rette for 25 nye tomter til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Utbygging av foreslåtte tomter vil utvilsomt føre til merbelastning i forhold til hva den er i dag, og økt behov for trafiksikker krysning for skiløpere i planområdet. I denne vurderingen har administrasjonen tatt hensyn til planområdet i sin helhet og ikke bare brukere av dagens situasjon. Administrasjonen konkluderer med dette at plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 gir kommunen hjemmel til å fastsette rekkefølgekravene.

I forhold til den økonomiske belastningen forslagsstiller belastes med for dette rekkefølgekravet ser vi at utbygger estimerer at ei skibru vil kunne koste 3 millioner kroner, og at opparbeidelse av skiløyper vil koste 1 million kroner. Det er 25 nye tomter i planen. Basert på erfaringsverdier fra andre områder i Sigdal tenker vi at bruttoverdien av disse tomtene med utbygd vann- og avløp og veier trolig ligger mellom 1 og 1,5 millioner kroner per tomt. Estimert bruttov verdi av planen vil med dette etter administrasjonens vurdering være 25-35 millioner kroner. Infrastruktur til veier, vann- og avløp, skiløyper og planfritt kryss kommer til fradrag å denne summen. Sett i forhold til planens bruttov verdi mener vi derfor at det angitte rekkefølgekravet om planfritt kryss ikke er urimelig i forhold til planens verdi.

Vurdering etter naturmangfoldlova:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Ut fra hva som er kjent av dokumentasjon i området foreligger det ikke registreringer slik at viktige arter eller naturtyper blir påvirket. Planfremmer har vurdert forholdet til naturmangfoldloven i planbeskrivelsen. Det er gjort søk i tilgjengelige databaser med tanke på naturverdier og biologisk mangfold, men det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter veken av rødlistearter eller fremmedlistearter. Det er ikke funnet registreringer i MIS- registeret for dette området, heller ikke opplysninger i naturbasen, artsdatabanken eller skog og landskap viser registreringer av trua eller nær trua arter innenfor planområdet eller i nærheten av dette.

Frivillige utbyggingsavtaler

Det har vært møter mellom administrasjonen og styret i Eggedal utmarkslag for å komme fram til et rammeverk for frivillige utbyggingsavtaler. De har blitt enige om et utkast til avtale. Denne er ikke godkjent av medlemmene i Eggedal Utmarkslag. Utmarkslaget har satt ned en gruppe som skal jobbe videre med saken. Grunneiere har underskrevet den frivillige utbyggingsavtalen som administrasjonen og styret i utmarkslaget kom fram til. Denne ligger som vedlegg til saken. I denne avtalen er det lagt inn punkter som sikrer at den skal

avløses av ny ferdig framforhandlet avtale når forhandlinger og forankring av avtale mellom Sigdal kommune og Eggedal Utmarkslag er ferdig.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort endringer på tomter sør for Djupsjøveien mot øst. Tomtene er trukket vekk fra myr. Dette har vært på høring til de nærmeste naboene. Det kom ingen merknader på denne endringen. Rekkefølgekravet om planfritt kryss er også endret etter offentlig ettersyn til å slå inn før 13. tomt kan bebygges og fradeles og ikke innen 3 år etter at planen er vedtatt slik det ble vedtatt i hovedutvalg for næring og drift. Dette er diskutert med hovedutvalget tidligere. Under opparbeidelse av skiløyper er det lagt inn tekst om at myroverflaten i størst mulig grad skal bevares slik at myra ikke punkteres og dreneres. Dette er «standard» i nye vedtatte reguleringsplaner. Området hvor det er tenkt at det planfrie krysset skal ligge er markert med bestemmelsesområde i reguleringskartet, og det er lagt inn tekst i bestemmelsene om at det gjelder kryss mellom vei og skiløype. I tillegg er det lagt inn presiseringer i punktet i bestemmelsene om gjerder, og det er lagt inn at det ikke er lov med flaggstang i samsvar med kommuneplanen.