



SAKSFRAMLEGG

Høring - Områdereguleringsplan Djupsjøen-Leppejuv - Sigdal kommune

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	12.09.2024

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Krødsherad kommune har følgende planfaglige råd til områdereguleringsplan Djupsjøen-Leppejuv:

- Areal avsatt til særlig skiløyper bør diskuteres grundigere. Når antallet hytter mer enn doubles vil behovet for skiløyper og grunnpreparering økes vesentlig. Som et minimum anbefales det at både Øvre, Nedre og Midtre Djupsjøløype angis som hovedløyper med en reguleringsbredde på 30 meter. Dvs. en byggegrense på 15 m på hver side av senterlinjen av løypa. Vi anbefaler også å vurdere flytting av løyper til fastmark, for på denne måten å kunne opparbeide skiløypene for helårsbruk og tidlig løypekjøring.
- Det sikres en grønnstruktursone på 25 m mellom traséen for Øvre Djupsjøløype og utbyggingsområdene.
- Vardefjell-løypa legges inn med planlagt ny trasé med samme byggegrense som hovedløyper.
- Andre ferdselsårer, som f.eks. sykkeløyper bør allerede nå reguleres inn for å utvikle opplevelsestilbudet på Norefjell.
- Djupsjøen Vann- og Avløpsselskap AS (DVA), Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) og Krødsherad kommune må involveres i videre arbeid med VAO-planen. I planbeskrivelsen og bestemmelsene må det fremgå at avløp skal føres til rensing i Norefjell RA. Det må sikres at utbyggingen i planforslaget vurderes opp mot ledig kapasitet i eksisterende anlegg og hvordan videre utvikling/behov for utvidelse skal foregå.
- Sigdal bør ha større ambisjoner for å utvikle reiselivet i vårt felles fjell.

Begrunnelse

Denne områdeplanen bygger på kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum og skal være med på å bygge opp Norefjell til «ett fjell» og et attraktivt reisemål. Enkelte endringer i planen kan gjøre den bedre for å skape en større attraktivitet.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og formål

Forslag til områdereguleringsplan for Djupsjøen-Leppejuv er vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i kommunestyret i Sigdal 19.06.2024, med høringsfrist 20.9.24. Planen for områderegulering Djupsjøen – Leppejuv bygger på kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (KDP TDE), og planområdet strekker seg fra Djupsjøen til kommunegrensen ved Leppejuv.

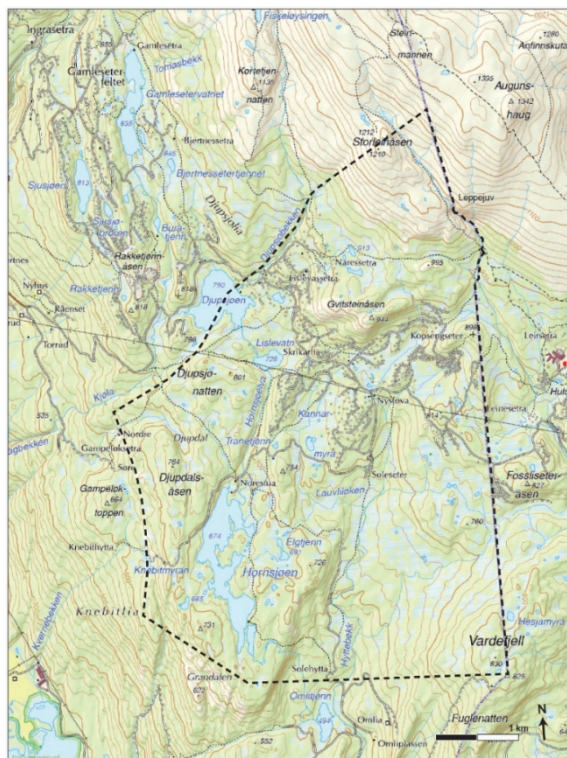
Planbeskrivelse, plankart og planbestemmelser følger vedlagt. Konsekvensutredninger, VA-plan og resterende vedlegg ligger på Sigdal kommune sin hjemmeside -

<https://www.sigdal.kommune.no/artikkel/hoeringer-og-kunngjoeringer-i-sigdal-kommune>.

Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Det er også satt av noen områder til fritids- og turistformål (utleie) og servering. I tillegg er det satt av et område til skianlegg, samt lagt inn skiløyper, aktivitetsområder/turmål.

Kommunestyret i Sigdal har også lagt til i sitt vedtak at hensikten med denne planen skal bidra til å skape en langsiktig næringsutvikling der tilrettelegging av utleieenheter er avgjørende, slik at Sigdal skal bli en reiselivskommune.

Planen tilrettelegger for 1093 nye enheter, hvorav 334 enheter kan bygges ut direkte fra denne planen. For øvrige nye enheter er det krav til detaljregulering. Totalt vil planområdet etter ferdig utbygging omfatte ca. 1700 fritidsenheter.



Historikk – felles ambisjoner

Områdeplanen Djupsjøen-Leppejuv skal følge opp KDP TDE, og legge til rette for en helhetlig utvikling innenfor et større område. Siden område ligger på Norefjell og grenser inntil Krødsherad, vil planen også ha betydning for områder utenfor Sigdals grenser.

Går vi litt tilbake i tid ble det i forbindelse med kommunedelplanen for Norefjell og KDP TDE vedtatt et felles planprogram og en ambisjon om «ett fjell» og felles utvikling av en reiselivsdestinasjon.

Planprogrammet la frem noen felles utfordringer som skulle avklares i felleskap. Det var bl.a.:

- Stier og løyper
- Byggegrense mot fjellet
- Alpinstruktur
- Idrettsarena i grenseområdet mellom Krødsherad og Sigdal
- Parkering for dagsturister
- Ny trasé for vann og avløp

Krødsherad kommune hadde ønsket en større samhandling mellom Sigdal og Krødsherad underveis i prosessen. Denne planen følger tross alt vår felles kommunegrense gjennom hele utviklingsområdet for Norefjell. Når kommunestyret i Sigdal velger å legge ut en plan til offentlig ettersyn hvor flere tiltak

forutsettes gjennomført i Krødsherad gir manglende samhandling stor usikkerhet rundt hvorvidt sentrale elementer er gjennomførbare. Til planen som er sendt på høring ønsker vi derfor å komme med noen innspill som vi gjerne kan ha en dialog med Sigdal kommune om.

Planvurderinger

- Stier og løyper

I innspill til KDP TDE ba Krødsherad kommune bl.a. om at byggegrensen for hovedløypenettet ble utvidet fra 15 til 25 meter på hver side, målt fra senterlinjen av løypa. Byggegrensen ble ikke endret i KDP TDE og er fortsatt 15 m. Dvs. total trasébredde på 30 m. Dette skulle da gjelde bl.a. både Øvre, Midtre og Nedre Djupsjøløype. I Temaplan for stier og løyper i Sigdal er status for Midtre og Nedre Djupsjøløype endret til kun å være internløyper hvor det kun skal være 7,5 m byggegrense på hver side av senterlinjen av løypa. Dvs. total trasébredde på 15 m. I områdeplanen er det derfor kun Øvre Djupsjøløype som regnes som hovedløype.

I reisemålsanalyse for Norefjell fra 2017, går det frem at: «Den viktigste opplevelsesmessige infrastrukturen på Norefjell i dag er de tre hovedløypene Øvre, Midtre og Nedre Djupsjøløype, i tillegg til den såkalte DNT-løypa som går i høyfjellet. Samtaler med løypelagene i de to kommunene bekrefter at disse fire løypene utfyller hverandre og sikrer at det finnes alternativer for alle vær- og ferdighetsnivåer. Samtidig påpekes det at løypenettet i dag i perioder er sprengt og at må videreutvikles i tråd med hyttebygging og gjestegrunnlag for øvrig.»

Når det skal bygges ut for over 1000 nye enheter i planområdet Djupsjøen-Leppejuv, 2400 nye enheter i Bøseterområdet, og x antall enheter i andre områder, er noe av det viktigste å sikre nok plass til infrastruktur som bl.a. skiløyper og turveier. Det er de lavereliggende løypene som er mest i bruk, og opplevelsen av skiløypene bør være lik uavhengig av på hvilken side av kommunegrensen man er. Det er i dag ulik trasébredde og ulik preparering. Dette legges merke til av brukerne, og kan gi negative effekter som reisemål. Prepareringen av løypenettet kan bli lettere å samarbeide om på tvers av kommunegrensene hvis de er likere utformet. Areal avsatt til særlig skiløyper bør gjennomgå grundigere. Det bør også vurderes flytting av løyper til fastmark, for å kunne opparbeide skiløypene for helårs bruk og tidlig løypekjøring.

For Vardefjell-løypa er det i Krødsherad konkret vurdert en ny trasé. Deler av denne går i Sigdal. Det er også prosjektert bygging av ny skibru ved P2 Knutepunktet/Fossliseteråsen. Dette er ei løype som allerede i dag prepareres av Norefjell turforening, og hvor Infrastrukturfondet er villige til å bekoste opparbeiding til hovedløypestandard. Den nye traséen må legges inn i planen.

Vi håper P2 Knutepunktet kan bli et godt utgangspunkt for dagsturer, og utfordrer Sigdal kommune til å vurdere alternative traséer opp mot Øvre Djupsjøløype som også ansees som en hovedløype. Alternativer i Krødsherad kan også vurderes.

I bestemmelsene står det at hovedløyper skal ha min. 30 m. bredde og internløypene skal ha min. 15 m bredde. I plankartet har Øvre Djupsjøløype en trasé på 30 m bredde, men Midtre og Nedre Djupsjøløype har kun 10 m bredde. Dvs. de oppfyller ikke kravene til Sigdals sti- og løypeplan. Byggegrensen for Midtre og Nedre Djupsjøløype bør angis som hovedløyper, og byggegrensen utvides der det er mulig til 15 m på hver side av senterlinjen av løypa. For øvrig anbefales det å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding av skiløyper, skibruer og annen grønn infrastruktur, det vil sikre at tiltakene faktisk blir bygget.

De regulerte skiløypene skal kunne benyttes som stier/turveier på sommerstid. Det er ikke regulert egne sykkeløyper. Undersøkelser i forbindelse med Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell viser at det er en del sykling opp til Høgevarde i dag. Dette fører i noen områder til slitasjeproblematikk. Å benytte de samme stiene for både gående og syklende alle steder kan også skape utfordringer. Det bør ses på om enkelte steder bør tilrettelegges for sykkel, slik at dette kan reguleres inn nå. Dette vil også være med på å utvikle opplevelsestilbudet på sommerstid på Norefjell. På Norefjell har det vært et forprosjekt vedr tilrettelegging for sykkel. Et samarbeid på tvers av kommunegrensene i forbindelse med sykkeltraséer er ønskelig.

- Byggegrense mot fjellet

Det er bra at Øvre Djupsjøløype fungerer som byggegrense mot fjellet. Sør for Øvre Djupsjøløype er det også noe grønnstruktur mellom skitraséen og utbyggingsområdene. Lengst nord-vest mot utbyggingsområde FBF1 er det satt av et belte på 25 m mellom skitraséen og utbyggingsområde. Lenger østover mot områdene FBK5, FBK10 og FBF 15 er det kun 10 m. til skitraséen. Disse områdene er utvidet i forhold til områdene avsatt i KDP TDE med begrunnelse at tillagt areal egner seg godt for utbygging og fortsatt har god avstand til skiløypa. Her kan det komme bl.a. leilighetsbygg rett ved siden av løypa. Opplevelseskvaliteten må også vurderes og tillegges vekt, og at det bør derfor sikres en bredere grønnstruktur mellom hovedløypa og utbyggingsområdene når muligheten fortsatt er der.

- Alpinstruktur

Det er i planen lagt inn ny heis med nedfart/skli-løype mot Krødsherad grense. I planbeskrivelsen legges det opp til at «Det nye skianlegget skal koble seg sammen med Norefjell skianlegg med enkle skiløyper i terrenget, uten annen tilrettelegging enn det som finnes i dag.» Figuren under viser alpinnedfarter, samt mulig transportløype mellom disse.



Det ser ut til at det er tenkt å benytte eksisterende turvei/skiløype fra Leppejuv til Bøseter, samt tilrettelegge for en ny skiløype fra toppen av Bøseterheisen til Leppejuv. Vi lurte derfor på hva som menes med «uten annen tilrettelegging enn det som finnes i dag»?

Alpin satsing med sammenbinding til Norefjell skisenter krever en sammenbinding som ikke er regulert inn i Krødsherad. Det er usikkert om det er mulig, som et minimum må det gjennomføres en planprosess. Alpintrassen kan bygges direkte ut ifra områdeplan. Bestemmelser vedr. lyssetting, skjæring/fyllinger etc. må etableres.

- Vann og avløp

Av reguleringsbestemmelsene framkommer det at ny fritidsbebyggelse og eksisterende bebyggelse (ved oppgradering) skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. I informasjonsmøtet vi hadde i Sigdal 22.08.24 framkom det at avløp skal føres til rensing i Norefjell RA. Det kommer ikke fram av planbeskrivelsen eller i bestemmelsene.

Det foreligger avtale om kommunalt oppgavefelleskap for Norefjell renseanlegg mellom Sigdal kommune og Krødsherad kommune. Det er avtale om transport av avløpsvann mellom Djupsjøen Vann- og Avløpsselskap AS (DVA) og Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA), signert 16.03.2022, som må hensyntas i videre planarbeid.

I utarbeidelsen av VAO-plan for planområdet Djupsjøen-Leppejuv må kapasitet og rekkefølge på utbyggingen i planforslaget vurderes opp mot ledig kapasitet i eksisterende anlegg og hvordan videre utvikling/behov for utvidelse skal foregå. Det pågår også utbygging på Krødsherads side av kommunegrensa, og den legger beslag på deler av ledig kapasitet i anlegget til NVA. Det er derfor viktig at utbyggingsplanene koordineres slik at gjeldende avtaler om belastning på dagens anlegg ivaretas og overholdes, samt at det blir forutsigbarhet for videre utvikling på begge sider av kommunegrensa. DVA, NVA og Krødsherad kommune bør derfor være med i videre arbeid med VAO-planen.

- Reiselivssatsing

I planen som ligger på høring har Sigdal kommune har gått bort fra kravet om krav om utleie/varme senger, og heller at det skal tilrettelegges og åpnes opp for mulighet for utleie.

Krødsherad kommune savner at det ligger en reiselivsvurdering til grunn for planarbeidet. Med endringen som gjøres her har dette blitt en hytteplan uten baseområder for næringsutvikling i strid med det KDP TDE la opp til. Dette må vi ta til etterretning, men synes det er synd at ikke Sigdal har større ambisjoner for å utvikle reiselivet i vårt felles fjell.

Kommunedirektørens vurdering:

Områdeplanen bygger på kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum og skal være med på å bygge opp Norefjell til «ett fjell». Sigdal kommune ønsker å bli en reiselivskommune. Ambisjonene må Sigdal legge selv, men Krødsherad håper de er noe høyere enn det som kommer frem i første utkast av denne planen. Av konkrete endringer i planen ber vi spesielt Sigdal kommune se nærmere på stier og løyper vedr. utformingen og beliggenheten av disse, samt involvere NVA i videre arbeid med VAO-plan.

Vedlegg

- 1 Djupsjøen-Leppejuv saksfremlegg
- 2 Djupsjøen-Leppejuv planbeskrivelse
- 3 Djupsjøen-Leppejuv plankart
- 4 Djupsjøen-Leppejuv reguleringsbestemmelser