

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2010/4257	L12/03/EG15	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/2017	Planutvalget	21.02.2017
23/2017	Kommunestyret	07.03.2017

Sluttbehandling - Detaljregulering for Eiksetra med løypetrasé og adkomstvei

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Eiksetra med løypetrasé og adkomstvei, datert 27.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 25.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Protokolltilførsel fra AP:

AP påpeker behovet for mobildekning når Eiksetra tilrettelegger for økt aktivitet.

Kommunestyrets behandling:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Håkon Norstrand (AP) fremmet følgende protokolltilførsel:

«AP påpeker behovet for mobildekning når Eiksetra tilrettelegger for økt aktivitet.»

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Eiksetra med løypetrasé og adkomstvei, datert 27.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 25.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalgets behandling:

Følgende uttalelse fra Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne ble referert:

«Rådet setter pris på at man tydelig har tilrettelagt for funksjonshemmede i forbindelse med utviklingen av Eiksetra.»

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Eiksetra med løypetrasé og adkomstvei, datert 27.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 25.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Lier kommune v/Kultur og fritid har fått utarbeidet et planforslag for friluftsområdene og idrettsområdene rundt Eiksetra, Martinsløkka og Eggevollen, med tilhørende lysløyper og adkomstveier. Forslaget skal gi en helhetlig plan som bedre tilrettelegger Eiksetraområdet for allmennheten. Dette innebærer gode adkomst- og parkeringsforhold, og å tilrettelegge for utvikling av anlegg og aktiviteter innenfor friluftsliv og idrett i et langsiktig perspektiv, samtidig som hensyn til natur- og kulturverdier ivaretas.

Planarbeidet har pågått siden oppstart i 2010. Forslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 13. april 2016 til 25. mai 2016. Etter offentlig ettersyn har kommunen og Fylkesmannen diskutert noen avklarte punkter og kommet frem til en løsning som nå kan fremmes til sluttbehandling.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plankart vertikalnivå 2, del 1 (6 kartblad), datert 27.01.2017
3. Plankart vertikalnivå 2, del 2 (6 kartblad), datert 27.01.2017
4. Plankart vertikalnivå 1, (1 kartblad), datert 27.01.2017
5. Plankart vertikalnivå 3, (3 kartblad), datert 27.01.2017
6. Reguleringsbestemmelser, datert 25.01.2017
7. Planbeskrivelse
8. ROS-analyse

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Planområdet ligger sørøst i Finnemarka og strekker seg langs Eikseterveien og vestover til Garsjø og Eiksetra. Eiksetra har tidligere vært en seter og småbruk, og ligger ved Garsjø langt inne i Finnemarka midt i et flott friluftsområde med gode muligheter for mange forskjellige aktiviteter sommer som vinter. Det er mange skogsvann i området som er fine badevann og fiskevann. Fra Eggevollen til Eiksetra er det opparbeidet lysløype. Langs lysløypa er det etablert snøproduksjonsanlegg. Det finnes også et skiskytteranlegg ved Eggevollen.

Eiksetra, Martinsløkka og Eggevollen er godt egnede turmål og utfartspunkter for korte og lange turer både sommer og vinterstid. For Eiksetra er det godt tilrettelagt for skoleklasser.

Målsettingen med reguleringsforslaget er en helhetlig plan som bedre tilrettelegger Eiksetraområdet for allmennheten. Behovet for tilrettelegging øker som følge av

befolkningsvekst, mer snøfattige vintrer og mer fokus på friluftsliv som forebyggende folkehelse. Dette innebærer gode adkomst- og parkeringsforhold, og tilrettelegging for utvikling av anlegg og aktiviteter innenfor friluftsliv og idrett i et langsiktig perspektiv samtidig som hensyn til natur- og kulturverdier ivaretas.

Beskrivelse

Planområdet er stort og strekker seg over 4 kilometer langs Eikseterveien. Store deler av planen består av LNF-områder som er tatt med for å gi en sammenhengende plan. For disse områdene er det kommuneplanens bestemmelser som skal gjelde. Innenfor de regulerte utbyggingsområdene er det åpnet for en rekke tiltak knyttet til friluftsliv og turistaktivitet.

Følgende tiltak foreslås:

- Breddeutvidelse av Eikseterveien fra Torstadåsen til Eggevollen (gjennomført).
- Ny bro på oversiden og ny kulvert nedenfor Kleivdammen (gjennomført).
- Parkeringsplasser ved og langs ved veien ved Eggevollen, Martinsløkka og Eiksetra (gjennomført).
- Kunstsnoanlegg langs eksisterende lysløypetrasé fra Eiksetra til Eggevollen. Kunstsnoanlegget omfatter pumpehus og vanninntak ved Martinsløkka, samt røranlegg og uttakspunkter langs lysløypetraséen (mye gjennomført).
- Ny parkeringsplass på utsiden av tunet på Eiksetra hvor kommunen er i dialog med grunneier.
- Bryggeanlegg og varmetue med sanitæranlegg på Martinsløkka.
- Nærmiljøanlegg ved Eiksetra og på Martinsløkka. Områdene tillates tilrettelagt for, og benyttet til skileik, akebakke, grilling, natursti m.m.
- Tilrettelegging for økt overnattingskapasitet, bedre tilrettelegging for friluftaktiviteter og universell utforming av uteområder på Eiksetra og Sagen:
 - Permanente anlegg for utendørs overnatting
 - Bryggeanlegg med universell utforming og universell tilgjengelighet
 - Bygning for lagring av kanoer og utstyr
 - Utvidet innendørs overnattingskapasitet og ny vertskapsbolig
 - Sanitærbygning

Noen av tiltakene er allerede utført på bakgrunn av midlertidige tillatelser, eller er igangsatt uten tilstrekkelige planmessig grunnlag. Planens hensikt vil derfor også være å sikre et reguleringsgrunnlag for de utførte og igangsatt tiltakene, samt nye tiltak.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 5. april 2016, sak 18/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 13. april til 25. mai 2016. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 14. april 2016. Fylkesmannen fikk utsatt frist for uttalelse for å klargjøre noen uavklarte punkter med kommunen.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 8 merknader. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene og rådmannens kommentarer.

Liste over merknader

1. Bente Sjøvaag Olafsen	20.04.2016
2. Statens vegvesen	09.05.2016
3. NVE	10.05.2016
4. Styret i Eikseterveien	25.05.2016

5. Sverre Hartvig Renskaug	25.05.2016
6. Knut Gihle	26.05.2016
7. Buskerud fylkeskommune	26.05.2016
8. Fylkesmannen i Buskerud	17.01.2017

Sammendrag av merknadene og rådmannens kommentarer

1. Bente Sjøvaag Olafsen

Synes det er bra at området kan benyttes av allmennheten. Ønsker likevel at skiløypetraséen legges litt lenger vekk fra deres skigard. Har tidligere eid mesteparten av der løypa går i dag, men har senere trukket grensa nærmere trærne som er plantet rundt hytta. Mener en flytting av løypa vil ha lite å si for skigårdene, i tillegg til at den da kan benyttes som sti om sommeren siden det ikke er myr lenger inn mot Martinsløkka.

Rådmannens kommentar

Kulturkontoret opplyser at skitraséen er flyttet ca. 5 meter vekk fra Olafsens eiendom, og at lyset er snudd og peker vekk fra eiendommen. Etter innspill er den regulerte skiløypa nå trukket noen meter lenger vekk, i tråd med faktiske skiløype.

2. Statens vegvesen

Ingen merknader til planen.

3. NVE

NVE behandler ikke planer med mindre det går tydelig frem av oversendelsesbrevet eller annen direkte henvendelse at det er en konkret problemstilling kommunen ønsker bistand med. I denne saken kan de ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE Region sør har derfor ikke behandlet saken.

4. Styret i Eikseterveien

De er bekymret for manglete planer for utbedring av brua over Øvre Sogna, ca. 400 meter ovenfor bommen, spesielt på vinterføre med fare for uhell. De vurderer denne som trafikkfarlig, siden brua er smal og uten rekkverk. De ser at det er en betydelig – og gledelig – trafikkøkning til Eikseterområdet, og ber kommunen om å bevilge midler til utbedring, ettersom Vegstyret ikke har driftsmidler til dette.

Rådmannens kommentar

Reguleringsplaner kan ikke gi bestemmelser om bevilgninger. Dette er en egen sak mellom veistyret og kommunen. Kulturkontoret opplyser at de nylig fikk en bekreftelse fra veistyret om at de ikke ønsker noen kommunal overtakelse av driften av veien. Dvs. at veien fortsetter som privat driftet f.o.m. Eggevollen. Dette pga. at videreføring av veiavgift/bom er en forutsetning hvis kommunen skal overta, jf. HP, men dette er veistyret imot.

5. Sverre Hartvig Renskaug

Er grunneier til naboeiendommen og er sterk berørt av planforslaget. Ber om at det i planen blir tatt hensyn slik at skogskjøtsel og tømmerdrifter ikke blir til hinder i framtiden. Hogst i området er lettest å utføre på barmark og sommertid på grunn av stort skiløypenett. Ved moderne tømmerdrift vil det oppstå midlertidige skader på grunn og veinett, og det må unngås

store kostnader slik at tømmerdrifta blir ulønnsom. Videre trengs lunneplasser og snuplass for tømmerbiler.

Frykter for hærverk og tyveri på traktorer og utstyr ved økt trafikk. Kan være nødvendig med låsbart lagerbygg på gbnr. 49/6 (eiendommen rundt Eiksetra). Bes derfor om at planen innrettes slik at konflikter mellom skogdrift og friluftsliv kan unngås. Nevner også at det må lages en løsning som tar unna for overvann og dagens åpne grøfter før en p-plass på 49/6 blir anlagt.

Rådmannens kommentar

Kulturkontoret har hatt et møte med Renskaug. Det er blitt enighet om å trekke den foreslåtte parkeringsplassen o_SSP1 utenom den eksisterende traktorveien/hytteveien. Denne veien og lunneplassene langs den, blir dermed uberørt av planforslaget (se nytt plankart).

Rådmannen viser til overvannsbestemmelsen som i § 2-7 som ivaretar overvannshensynet innenfor blant annet den nevnte parkeringsplassen og snuplassen. Overvannsløsninger er skal fremgå av utomhusplanen.

6. Knut Gihle

Har merknader til planens § 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Stilte direkte spørsmål på folkemøtet i april 2016 om kommunen så seg ferdige med alle arbeider på gbnr. 67/1 (deler av Eikseterveien). Svar fra plan- og bygningssjefen ble oppfattet som at kommunen så seg ferdige og at alle arbeider var slutført. Gihle mener dette ikke er riktig. Gjennomføring av avtalte arbeider og tidsfrister som avtalt med Lier kommune er ikke blitt gjennomført. Ved befaring og bilder av brukar (f_SVT6) ble det påvist at arbeid må utføres, noe som ikke fremkommer av planutkastet.

Rådmannens kommentar

Merknaden gjelder en egen avtale som inngår i planarbeidet. Henvendelsen er videreformidlet til VIVA (tidligere Anlegg og eiendom) som det er gjennomført avtale med. De skulle sjekke ut punktene i avtalen som Gihle mener gjelder. VIVA var sist på befaring den 27.01.2017 for å dokumentere de nevnte stedene.

7. Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen foretok arkeologiske registreringer i planområdet i 2011. Det ble funnet ett automatisk fredet kulturminne, en hulvei, og flere nyere tids kulturminner. De mener hensynet til det automatisk fredete kulturminnet er tilstrekkelig ivare tatt i plankartet, da det er lagt inn i planen som hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (H730). Ser også av reguleringsbestemmelse § 2-11 at deres anmodning om å innarbeide kulturminnelovens § 8, annet ledd er ivare tatt.

I registreringene ble det funnet 34 etterreformatoriske kulturminner fra gammel dyrking og seterbruk. Disse er imidlertid ikke fredet, men fylkeskommunen har tidligere anbefalt at skitraséer og andre anlegg legges utenom disse, og at de blir synliggjort i planen ved å regulere til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570). De ser det som positivt at et område er foreslått med bevaring av kulturmiljø, men ber kommunen vurdere å utvide hensynssonen noe lenger sør slik at flere kulturminner innlemmes i sonen.

Positivt at det har blitt knyttet bestemmelser til hensynssonen, jf. reguleringsbestemmelse § 4-2-3. Anbefaler at bestemmelse d) omformuleres til følgende setning:

- Alle saker som gjelder tiltak innenfor hensynssonen må sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

Rådmannens kommentar

Det er vurdert å justere grensen for hensynssonen H570, men det er konkludert med sonen nå ivaretar det viktigste. Feltet som hensynssonen ligger i, er regulert til start- og målområde for skirenn og tidtakerbu, noe som vil kreve terrengendringer. Dersom sonen utvides mot sør, vil dette hindre hensynet med det regulerte formålet. Bestemmelsen knyttet til hensynssonen er endret i tråd i fylkeskommunens anbefaling.

8. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen fikk utsatt høringsfrist på grunn av noen punkter angående tiltakene innenfor statlig sikra friluftsområde, som måtte avklares nærmere. Fylkesmannen og Lier kommune har i dialog kommet frem til en løsning ved Eiksetra som er mer i tråd med intensjonen ved statlig sikrede friluftsområder.

FM viser til at planområdet ligger innenfor nedbørfeltet til det vernet vassdraget Drammen Nordmark, og er i strid med kommuneplanen angående byggeforbud mot vann og vassdrag. Dette er vurdert av kommunen. Viser til bestemmelsene som ikke tillater fyllinger innenfor elvestrengen, og at dette allerede er gjort ved utbedringer av veien. Minner om at tiltak som griper fysisk inn i vassdraget vil være søknadspliktig. Kommunen har selv nevnt flere tiltak som allerede er utført og som påvirker både bekkeløp og sjøer.

I planen er det vurdert og redegjort for naturmangfoldlovens §§ 8-12, og det fremkommer at tiltakene vil påvirke naturmangfoldet negativt. Ikke vurdert å utarbeide en mer grundig rapport, ettersom de fleste av de negative tiltakene allerede er gjennomført. FM mener kommunen bør gå frem som et godt eksempel, og synes det er uheldig at kommunen velger å ikke utrede naturmangfoldet bedre.

FM er i utgangspunktet positiv til at det tilrettelegges bedre adkomst og parkering ved Eiksetra, slik at barrieren for å komme seg ut blir mindre og dermed bedre folkehelse. Planens førsteutkast hadde ikke vist til Eiksetra som et statlig sikra friluftsområde som et tema. FM gjorde kommunen oppmerksom på dette i første tilbakemelding i høringsperioden, og ba om noen vurderinger av tiltakene knyttet mot dette.

Det ble holdt et møte mellom FM og kommunen for å diskutere vertskapsbolig, utleiehytter og brygga. I dialog med FM har kommunen redusert antall utleiehytter fra 16 til 6. Plasseringen må søkes om til Miljødirektoratet i tråd med håndbok 30-2011, *Forvaltning av statlig sikrede friluftsområder*. Søknaden må konkretiseres og det må tydelig fremgå hvordan kommunen sikrer allmennhetens interesser rundt hyttene. Kommunen har også redusert byggeareal og utnyttelsesgrad. FM påpeker at tillatt utbygging fortsatt er stor, og at vertskapsboligen kan sees på som en privatisering av friluftsområdet. Ved søknad om boligen bes kommunen tydeliggjøre vurderingene av alternative plasseringer.

Fylkesmannen forutsetter at kommunen innarbeider en retningslinje i planbestemmelsene om at vertsboligen, utleiehyttene og bryggen ved o_VFS1 må søkes til Miljødirektoratet i tråd med håndbok 30-2011, *Forvaltning av statlig sikrede friluftsområder*. FM viser videre til de reduserte tiltakene kommunen har foreslått, og ber om at dette innarbeides før endelig vedtak.

Rådmannens kommentar

Etter møte og dialog mellom kommunen og Fylkesmannen er det blitt enighet om å redusere omfanget på mulige byggetiltak og legge inn noen begrensninger i planen. Siden førstegangsbehandling har byggeområdene o_BFT1-2 fått en redusert utnyttelsesgrad fra 40 % BYA til 25 % BYA. Feltene er også blitt redusert i størrelse. O_BNA-feltene har fått redusert utnyttelsesgrad fra 15 % til 10 % BYA. Antall overnattingshytter er redusert, og det er lagt inn begrensninger som gjelder vertskapsboligen. Det er gitt bestemmelser som skal sikre allmenn tilgjengelighet og hindre privatisering.

Slik Fylkesmannen har bedt om, er det nå lagt inn et nytt rekkefølgekrav i § 2-2-1 b) om at vertskapsbolig, hytter og brygge innenfor o_BFT1-2, o_BNA1, 2 og 4 og o_VFS1, må være søkt og gitt tillatelse fra Miljødirektoratet i tråd med håndbok 30-2011, Forvaltning av statlig sikrede friluftsområder.

3. VURDERINGER

Eierforhold

Selve Eiksetraområdet er kommunalt eid, med unntak av to hyttetomter ved Garsjø. Disse er regulert til LNF i henhold til kommuneplanen, og gis ingen andre fordeler eller ulemper enn de uregulerte hytteområdene. Veien er kommunalt eid fra krysset med Vestsideveien (Fv. 21) til og med Kleivdammen. Herfra til Eiksetra er veien privateid. Området på Martinsløkka er i stor grad kommunalt eid, med unntak av den nordligste delen, i tillegg til noen hyttetomter. Mellom Martinsløkka og Eiksetra ligger et privat sameie. Her går skiløypa over i dag, og er regulert inn med dagens trasé. Det legges ikke opp til noen uttak for snøprodusjonsanlegget her, kun nedgravde rør for tilkobling helt inne ved Eiksetra og skileikbakken. Kleivdammen lenger ned mot Lierdalen er et kommunalt eid teknisk anlegg.

Planstatus

Innenfor planområdet finnes det en bebyggelsesplan for lysløypa fra Eggevollen til Eiksetra. Denne ble vedtatt i 1998. Det pågår ikke annet planarbeid i området.

I gjeldende kommuneplan er planområdet i hovedsak vist som LNF-område, med hensyn friluftsliv. Planområdet ligger innenfor Finnemarka. Innenfor planområdet er Eiksetra, samt skiskytterbane, begge områder avsatt til nåværende idrettsanlegg. Et område langs Sogna er avsatt til fremtidig idrettsanlegg. I områdene avsatt til idrettsanlegg kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, før områdene inngår i reguleringsplan. Det kan heller ikke gis tillatelse til tiltak eller gjennomføres vesentlige terrenginngrep i områder avsatt til LNF, før områdene inngår i reguleringsplan.

Planprogram og konsekvensutredning

Det er utarbeidet et planprogram i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1. Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart og ble vedtatt av planutvalget i møte 07.06.2011 (sak 58/2011). Planforslaget er vurdert iht. til forskrift om konsekvensutredning av 2009. Det er vurdert at tiltaket omfattes av forskriftens § 4 bokstav b og c;

b) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.

c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser.

Lier kommune har som ansvarlig myndighet besluttet at forslag til detaljregulering skulle konsekvensutredes. Konsekvensutredning er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 4-2 samt §§ 3 og 4 i Forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen har gitt grunnlag for de vurderingene som er gjort for enkelte temaer i planen.

Planens forhold til det statlig sikrede friluftsområdet

Eiksetra inngår i et område som er definert som et statlig sikra friluftsområde. Fylkesmannen mener dette ikke ble trukket godt nok frem i planforslaget som lå ute til høring. De var spesielt bekymret for at tillatte overnattingshytter og vertskapsbolig kunne skape privatiserte områder, som ville være i strid med intensjonene i statlig sikrede friluftsområder. Rådmannen mener imidlertid at planforslaget bare vil bidra til et mer tilrettelagt friluftsliv, og gi større muligheter for overnatting, nye aktiviteter og en økt besøkskapasitet.

Det ble bedt om å redusere omfanget av mulige byggetiltak, vurdere en alternativ plassering for vertskapsboligen og sørge for allmenn tilgjengelighet. Etter offentlig ettersyn ble det avholdt et avklarende møte mellom kommunen og Fylkesmannen der temaet ble diskutert og mulige løsninger ble foreslått. For å imøtekomme Fylkesmannen ble planen justert og oversendt på nytt før uttalelsen ble gitt. Følgende endringer ble lagt inn i planen:

- Redusert arealet i plankartet for o_BFT1 og 2
- Redusert BYA fra 40 % til 25 % i o_BFT1 og 2
- Redusert BYA fra 15 til 10 % i o_BNA (alle)
- Vertskapsbolig er begrenset til maks. 120 m² og gesims-/mønehøyde er redusert til 5/7 meter (1,5 etasje). Krav om arkitektonisk tilpasning.
- Presisert at o_BNA-feltene skal være allment tilgjengelig/krav som skal hindre privatisering
- Antall småhytter redusert i o_BNA1, 2 og 4 fra totalt 4 pr. felt (=12), til totalt 6 fordelt på feltene
- Presisert at brygger også skal være allment tilgjengelig

I tillegg er det lagt inn et rekkefølgekrav i § 2-2-1 b) om at vertskapsbolig, hytter og brygge innenfor o_BFT1-2, o_BNA1, 2 og 4 og o_VFS1, må være søkt og gitt tillatelse fra Miljødirektoratet i tråd med håndbok 30-2011, Forvaltning av statlig sikrede friluftsområder, etter forutsetning fra Fylkesmannen.

Formål

Planen foreslås regulert til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG - Pbl § 12-5 nr. 1.

- Fritids- og turistformål
- Skianlegg - snøproduksjonsanlegg
- Skianlegg - skiskytterbane
- Nærmiljøanlegg - idrettsanlegg
- Andre idrettsanlegg – klubbhus og sanitæranlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Pbl § 12-5 nr. 2.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT - Pbl § 12-5 nr. 5.

- LNFR-areal for nødvendige tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Pbl § 12-5 nr. 6.

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER – Pbl §12-5 Jf. §11-8

Sikrings-, støy- og faresoner – Pbl §11-8a

- Ras- og skredfare (H310)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Frisikt (H140)

Sone med angitte særlige hensyn - Pbl. § 11-8c

- Hensyn friluftsliv (H530)
- Bevaring av naturmiljø (H560)
- Bevaring av kulturmiljø (H570)

Båndleggingssone – Pbl § 11-8d

- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Fritids- og turistformål

Selve Eiksetraområdet og området rundt Sagen foreslås regulert til fritids- og turistformål, som går inn under hovedformålet bebyggelse og anlegg. Her skal konsentrasjonen av ulike fritids- og turisttiltak være størst, og områdene har etter offentlig ettersyn fått en redusert %-BYA på 25 %. I dag finnes Eiksetra turisthytte, låven og den gamle sagen innenfor områdene. Her foreslås det i tillegg å tilrettelegge for en ny vertskapsbolig, garasje, sanitærbygg, driftsbygning, småhytter, lavvoer, gapahuker, og bygg for overnatting med samlingsrom, kjøkken etc.

Nærmiljøanlegg - idrettsanlegg

Rundt Eiksetra og Sagen, og på området ved Martinsløkka, foreslås arealene regulert til nærmiljøanlegg - idrettsanlegg. Dette er i tråd med formålet i kommuneplanen. Her åpnes det for enkle installasjoner i tilknytning til fysisk aktivitet, som skileik, aking, grilling, natursti, hinderløype, bading, fiske, padling og annen aktivitet tilknyttet Garsjø. Rundt Eiksetraområdet tillates det også oppført noen få småhytter, totalt 6 stk, i tillegg til lavvoer og gapahuker. Med unntak av hyttene er tiltakene tillatt nærmere vannet enn byggegrensen. Utnyttelsen her ble også nedjustert og er nå begrenset til 10 % BYA.

Skianlegg - snøproduksjonsanlegg

Lysløypa reguleres til skianlegg – snøproduksjonsanlegg. Denne følger eksisterende trasé fra Eggevollen til Eiksetra med varierende bredde. Langs traséen tillates det etablert kunstsnoanlegg. Mye av dette er allerede gjennomført i dag. Det ble i 2007 gitt dispensasjon for oppføring av pumpehus på Martinsløkka og etablering av kunstsnoanlegg fra

Martinsløkka til Eiksetra, med unntak over eiendom 68/49. Anlegget på Martinsløkka består av pumpehus og rør for vann- og luftuttak som dekker rundløypa (Martinsløkka). I 2011 ble det videre gitt tillatelse til etablering av høytrykksanlegg langs lysløypetraséen fra Martinsløkka til Eggevollen. Hele kunstsnoanlegget er nå et høytrykksanlegg med bruk av lanse-kanoner som er mindre støyende enn viftekanonene som tidligere ble brukt.

Det er gravd ned rør for trykkluft og vann fra Martinsløkka langs løypetraséen mot Eggevollen, og det som vil være synlig er hydrantuttakene for hver 70. meter, og tappekummer med lokk. Høytrykksanlegget består av mobile lanse-kanoner (Top Gun 3V), der hver snøkanon brukes i 6 timer på samme sted, dvs. at de flyttes langsomt så langt ledninger for vann og trykkluft rekker.

Det er også ønskelig å kunne videreføre snøproduksjonsanlegget langs lysløypetraséen over eiendommene 68/49 og 49/6, mot Eiksetra, for å kunne snølegge akebakken på kommunens eiendom (o_BNA5). På eiendom 68/49 er det ikke behov for hydrantuttak langs traséen (ca. 200 m), kun nedgraving av rør.

Snøproduksjonsanlegget skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller medføre betydelig sjenanse for etablert fritidsbebyggelse. I bestemmelsene er det satt begrensninger på omfanget og varigheten av snøproduksjonen. Anlegget skal ikke brukes i mer enn 12 døgn i strekk. 12-dagers periodene begrenses også ved at minst 3 helger i måneden skal være uten snøproduksjon. På gode vinterdager vil det imidlertid ta vesentlig kortere tid å snølegge området. På deler av området regulert til snøproduksjonsanlegg, vil det ikke være tillatt å produsere snø på dager med sterk vind, med fare for nedising av nærliggende hytter.

Vannkilden til snøproduksjonsanlegget er Garsjø. Fylkesmannen har gitt dispensasjon for uttak av 500 kubikkmeter vann per sesong fra Garsjø. Maks uttak per døgn skal ikke overskride 100 kubikkmeter. Det er ikke behov for å øke vanninntaket utover dette for å drifte snøproduksjonsanlegget slik det nå foreslås regulert.

Det er behov for utvidelse av pumpehuset med lagerrom for oppbevaring av utstyr til drift av snøproduksjonsanlegget og plass til luftkompressoren, på ca. 10 m². Dagens pumpehus er på 15 m², og det legges derfor opp til en total størrelse på 25 m² i bestemmelsene.

Skianlegg - skiskytterbane

Eksisterende skiskytterbanen reguleres også til skianlegg, ettersom dette kun er en bane for skiskyting om vinteren, og ikke vanlig skyting i sommerhalvåret. Skiskytterbanen er tilknyttet lysløypa og snøproduksjonsanlegget. Arealet omfattes av faresone for skytebane og faresone for ras/skred. Det tillates etablert bygninger innenfor området som er tilknyttet bruk av skiskytterbanen.

Andre idrettsanlegg – klubbhus og sanitæranlegg

Formålet o_BA11 omfatter et areal langs Eikseterveien ved Martinsløkka. Her tillates det oppført en bygning for klubbhus og sanitæranlegg. Her kan det blant annet avvikles skirenn. Bygning for klubbhus kan inneholde rom blant annet for tidtaking, varmestue/sosiale rom, servicerom, kiosk og toaletter.

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Innenfor formålet o_BKT ligger Kleivdammen med tilhørendebygninger, anlegg og teknisk infrastruktur. Arealet eies av Lier kommune og benyttes som vannbehandlingsanlegg av Glitrevannverket. Det åpnes for at anlegget kan oppgraderes, dersom det blir behov for det. Maksimalt tillatt %-BYA er derfor foreslått til 40 %.

Landbruks-, natur- og friluftsmål

LNF-områdene i reguleringsplanforslaget er videreført fra kommuneplanen for å få en bedre arrondering av reguleringsplanen. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder fortsatt for LNF-områdene innenfor reguleringsplanen.

Rasfare og geotekniske forhold

Det er ikke registrert kvikkleire i området, som ligger over den marine grensen.

Skråningsområdet nedenfor Eggekollen og Storkollen, nord for vegtraséen, er en del av et generelt utløpsområde for snøskred. Området dekker veien på kartblad 11 og 12, skiløype på kartblad 3, 4, 5, 6, 7, 8 og skytebane på kartblad 8. Det er ikke registrert at det har gått skred i disse områdene. Disse områdene er avmerket med hensynssone ras- og skredfare (H310) i plankartet. Det er knyttet en bestemmelse til hensynssonen som kun tillater tiltak som knyttes til de aktuelle underliggende formålene, som anses som formål med lav risiko mht. ras. Risiko for ras/skred av løsmasser i området anses som svært liten.

Vassdrag

Vannet Glitre som ligger nordvest for planområdet er drikkevannskilde for 120 000 mennesker i Drammen og Lier. Vanninntaket ligger på ca. 30 meters dybde og vannet føres i tunneler bl.a til Eggevollen. Tunnelene krysser planområdet ved Martinsløkka og videre ned til Kleivdammen vannbehandlingsanlegg, og derfra videre ned til Torstad.

Det er en generell byggeforbudssone på 100 meter mot Garsjø og 50 meter mot Sogna. Det er derfor lagt inn byggegrenser på ca. 30 meter mot Garsjø, slik at eksisterende bebyggelse og kommende tiltak er tillatt. Utenfor byggegrensen er det i tillegg tillatt med små tiltak som lavvoer, gapahuker, bryggeanlegg og installasjoner knyttet til fysisk aktivitet.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett på Eiksetra. Avløpsanlegget består av tett tank, slamavskiller for gråvann som infiltreres i grunnen, i tillegg til en fettutskiller fra kjøkkenet, koblet via gråvannsanlegget.

For fritidsbebyggelse er det antatt at vann hentes fra brønn og at avløp enten skjer til lukket tank eller til utedo/snurredass/kjemisk toalett. Kunstsnoanlegget omfatter pumpehus og vanninntak på Martinsløkka, samt røranlegg og tappekummer for påkobling av lanser. Røranlegg innebærer et rørsystem for vann og ett for trykkluft i grunne grøfter. Pumpehuset henter vann til snøproduksjon direkte fra Garsjø.

Sanitæranlegg på Martinsløkka og Eiksetra kan potensielt medføre forurensing av Garsjø og Sogna. Det må derfor benyttes løsninger for rensing som ikke medfører forurensing av grunnvann og overflatevann. Det er foreslått en bestemmelse som skal hindre restutslipp fra avløpsløsninger å renne ut i Garsjø, Sogna eller bekker som leder til disse vassdragene.

Overflatevann skal primært bygges på overflatebaserte løsninger i terrenget, ettersom det leges opp til en beskjedne utbygging. Overflatevannshåndteringen skal fremgå av utomhusplanen. Det er knyttet bestemmelser til håndtering av overflatevann.

Estetikk og landskapsvirkninger

Ny bebyggelse må utformes med hensyn til landskapet og bygningsmiljøet for øvrig. Fasadematerialer og fargebruk skal i likhet med den arkitektoniske utformingen harmonere med omgivelsene. Fargebruken bør være dempet. I forslag til reguleringsbestemmelser stilles det krav om arkitektonisk utforming og tilpasning til omgivelsene. Det legges blant annet opp

til små hytteområder for turistovernatting. Disse skal plasseres i en tunløsning, og ikke spres rundt. Det er også satt en maksimumsgrense for antall småhytter per felt. Dette antallet er nå redusert.

I noen områder kan det være aktuelt å planere ut noen flater eller forme terrenget for etablering av skiområder, lek, natursti, voller og plassering av ulike byggetiltak. Terrengforming begrenses ved at oppfyllinger og utgravinger ikke tillates større enn 1,5 meter målt vertikalt. Dette er fulgt opp i bestemmelsene. Det stilles også krav om å bevare vegetasjonen så langt det er mulig, og revegetere fyllinger og skråninger med stedegen vegetasjon.

Barn og unges interesser

Som et svært populært og enkelt tilgjengelig natur- og friluftsområde, brukes området i stor grad av barn og unge. På Eiksetra er det i dag grillplasser, utleie av kanoer og skileikanlegg for barn. Det tilbys også aktiviteter og overnatting for skoleklasser. Lysløype og skiskytteranlegg brukes av barn- og unge i lokale idrettslag. Bedre tilgjengelighet legger til rette for økt bruk, noe som også vil gi en positiv effekt for barn- og unges bruk av området. Det er også lagt inn en snuplass for busser, slik at skoleklasser eller andre grupper kan slippes av helt inne ved Eiksetra. Tiltakene for snøproduksjonsanlegget gir bedre forhold for skimiljøet i Lier, og vil gi flere barn- og unge muligheten til å delta i aktivitetene. Også barn og unge som ikke deltar i de organiserte miljøene vil få bedre mulighet til å gå på ski, ved at sesongen utvides.

Aktivitetsområdene på Eiksetra (o_BNA4 og o_BFT2) og på Sagen (o_BFT1 og o_BNA1-2), skal være åpne for allmenheten. De vil i tillegg bli bedre tilrettelagt for skoleklasser o.l., som bruker Eiksetra til organiserte overnattingsturer. Her blir det nå tillatt å etablere små hytter, lavvoer og gapahuker for opphold og overnatting. Bryggeanlegg og badeplasser ved Garsjø inngår også i planforslaget.

Universell utforming

Det er sikret i bestemmelsene at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesareal, nærmiljø- og trafikkanlegg. Området er tilgjengelig med bil hele året. I dag er det parkeringsmuligheter inne på gårdsplassen til Eiksetra, som er stor og flat. Det er rampe opp til sanitæranlegg og toalett for rullestolbrukere. Eiksetra er lett tilgjengelig og svært mye brukt som utfartssted og er tilrettelagt for barn og skoleklasser. Det anses derfor som vesentlig at planarbeidet også tilrettelegger for universell utforming av de mest brukte områdene. Eiksetra er i dag delvis tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, men det er særlig behov for å tilrettelegge uteområdene rundt serveringshytta og lavvo-campen

Adkomst og trafikk

Adkomsten til planområdet er via Eikseterveien fra Torstadåsen. Formålet omfatter også breddeutvidelser og omlegging av veien, som allerede er utført. Veien er offentlig eid fra krysset med Vestsiderveien (Fv. 21) til og med Kleivdammen (o_SKV1). Herfra til Eiksetra er veien privateid (f_SKV1 og 7). Det er bompassering mot avgift ved Eggevollen. Kommunen drifter per i dag nedre del av Eikseterveien og opp til Eggevollen. Resten av veien eies av mange grunneiere og driftes av et privat veistyre. Så sent som i februar 2016 vedtok formannskapet i Lier kommune, at dagens driftsform skal videreføres og ikke overtas av kommunen. Avtalen som inngås mellom partene er privatrettslig, og håndteres ikke i reguleringsplanen.

Langs deler av veien er det avsatt arealer til oppstillingsplass for anleggsmaskiner og velteplass for tømmer i forbindelse med skogsdrift. Arealene tillates også benyttet til parkering.

Parkering og bussmuligheter

Parkeringsplasser er regulert inn langs veien ved Martinsløkka og ved Eggevollen/skiskytterbanen. En ny parkeringsplass, o_SPP1, erstatter dagens parkering på tunet ved Eiksetra. Den nye plassen skal minke biltrafikken inne på tunet, og man unngår at biler må krysse skiløypa. Biler drar med seg mye møkk og stein, og dette resulterer i dårlige skispor som sliter på skiene.

Den nye parkeringsplassen ved Eiksetra er regulert inn større enn dagens p-plass på tunet. Denne er imidlertid blitt noe redusert etter offentlig ettersyn, etter innspill fra nabo om at deler av området brukes til tømmerdrift. Det vil fortsatt være mulig å parkere bak turisthytta (som i dag), på dager med mye folk. Busser skal få mulighet til å slippe av passasjerer og snu inne på parkeringsplassen. Radius og bredde dimensjonert for små lastebiler og er tilfredsstillende for busser.

Støy fra skiskytterbane og snøproduksjonsanlegg

Planområdet ligger langt fra permanente støykilder. Som følge av snøproduksjon til skiløyper er det imidlertid sporadisk støybelastning fra kunstsnoanlegget i vintersesongen. I tillegg vil det vinterstid være noe støybelastning fra skiskytterbanen på Eggevollen.

Støyutredningen viser at skytterbanen med 16 skiver, ikke vil overskride støynivå over gjeldende retningslinjer T-1442/2012 ved bolig og fritidsbebyggelse. Skiskytterbanen ligger i området hvor det er mest biltrafikk og i god avstand til det øvrige løypenettet og friluftsområdet for øvrig. Det vil kun være aktivitet her på vinteren, da det er få som ferdes i dette området. En bestemmelse om støy fra skiskytterbanen sikrer boliger og fritidsbebyggelse mot støy fra aktiviteten.

Som beskrevet tidligere, i kapitlet om formål, er det gamle anlegget med støyende vifter byttet ut med høytrykksanlegg med bruk av lanse-kanoner. Lansene kobles på vann- og luftuttak langs traséen og blåser vannet ut med lufttrykk. Støyutredningen viser at noe fritidsbebyggelse ligger innenfor støysone 50 dB på kveldstid, og innenfor 45 dB om natten iht. plassering av kunstsnoanlegget. Men snøproduksjonen vil kun foregå i svært korte perioder på hvert sted, og støysonekartene representerer støyforholdene når det er drift av kunstsnoanlegget.

Norge har ikke egne regler for støy fra idrettsanlegg, og det er derfor opp til kommunen å stille støykrav til denne typen anlegg. Kravsetting og ambisjonsnivå bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, ut fra støykildens karakter og omgivelser, og det antatte støynivået. I bestemmelsene er det, som tidligere beskrevet, foreslått begrensninger på antall dager, i tillegg til vannmengden som kan brukes. Det åpnes også for ny teknologi dersom det blir aktuelt i fremtiden. Støyen må da vurderes og godkjennes av kommunen før bruk.

Kulturminner

Kulturminneregistrering ble gjennomført av Buskerud fylkeskommune i august 2011. Rapporten viser til undersøkelser fra hele planområdet med funn av 1 automatisk fredet kulturminne, i tillegg til 34 kulturminner fra nyere tid, hovedsakelig knyttet til gammel dyrking og seterbruk. Det automatisk fredete kulturminne er en hulvei som er observert mellom veien og lysløypa øst for Martinsløkka. Det foreslås ikke nye tiltak som berører

kulturminnet, og det er lagt inn en båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730) over kulturminnet og sikringssonen rundt, med tilhørende bestemmelser.

Ved Martinsløkka berøres kulturminner bestående av en setervoll med rydnings- og grenserøyser og steingjerder, av kunstsnoanlegget. Kulturminnene har kvaliteter i seg selv og som en del av kulturlandskapet. Kunstsnoanlegget berører ikke kulturminnene direkte, men vil være negativt for opplevelsen av setervollen som kulturmiljø. Tatt i betraktning at den godkjente lysløypa allerede går over området, vil effekten likevel være begrenset. Det er foreslått en hensynssone (H570) for bevaring av kulturmiljø for å ivareta hensynet til rydningsrøyser, hustufter, steingjerder m.m. på Martinsløkka. Bestemmelser knyttet til hensynssonen tillater ingen tiltak uten godkjenning av kulturminnemyndighetene. Fylkeskommunen ønsket hensynssonen noe utvidet, men rådmannen har vurdert at sonen ivaretar de viktigste kulturminnene rundt setervollen. I tillegg krever start- og målområdet i skianlegget god plass og noe terrengbearbeiding, som ikke vil være forenelig med en hensynssone. Bestemmelsen knyttet til sonen er endret i tråd med fylkeskommunens tilbakemelding.

Varslingsplikten dersom det fremkommer nye funn i anleggsperioder, er lagt inn i bestemmelsene.

Naturmangfold

Det kan antas at arts mangfoldet innenfor planområdet er stort. Vekslende berggrunn med avsetningsbergarter og bergarter av vulkansk opprinnelse gir opphav til en variert og flere steder rik flora. Planområdet grenser også mot Garsjø. Randsoner mot vassdrag er ofte svært artsrike. Skråningen som dannes av Storkollen, Eggekollen og Øksnenskollen er en sørvendt berg- og rasmare med varierte skogstyper og rik flora. Naturtypen er klassifisert som lokalt viktig.

Ifølge artsdatabanken er det påvist leveområde for padde ved Garsjø, innenfor Martinsløkka. Det er lagt på en hensynssone for bevaring av naturmiljø over forekomsten. For å sikre artsforekomsten, er det lagt på bestemmelser som skal hindre tiltak som reduserer leveområdet. Nærmeste leveområder for rødlistearten storsalamander er ved Kruttjern og ved Lamyr, ca. 1 km nord for planområdet. Kruttjern og Lamyr er også leveområde for småsalamander og for padde. Det er også gjort observasjoner av gaupe i området. I Garsjø og Damvannet er det aure, men også ørekyte (svartelistet). I Direktoratet for naturforvaltnings naturdatabase er det også registrert et yngleområde for jerpe innenfor planområdet.

Utvidelse av Eikseterveien m/parkeringsplasser, ny kulvert og ny bro over Sogna, samt skiskytterbanen og lysløypetraséen, har medført at vegetasjon har blitt fjernet som følge av terrenginngrep. Utfyllinger har endret randsonen til elva. Stedvis er det også gjort utfyllinger i elva. Tiltakene har til en viss grad endret leveforholdene til arter i elva og i randsonen til elva, men berører ikke registrerte leveområder for truede eller sårbare arter.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert og fulgt opp i planforslaget.

Risiko- og sårbarhet

Utført ROS-analyse viser at det er størst risiko knyttet til natur- og miljøforhold, nærmere bestemt fare for skred, utglidninger og flom. Aktsomhetskart for steinsprang og snøskred viser at Eikseterveien og lysløypa kan være utsatt for skred. Videre er flom, erosjon og skred naturlige prosesser langs vassdrag. Det er derimot ikke registrert hendelser rundt Garsjø. ROS-analysen er vedlagt planforslaget (vedlegg 8).

4. KONKLUSJON

Planforslaget legger opp til en utvikling av Eiksetraområdet og idrettsområdene rundt i tråd med kommunens ønsker og ambisjoner for friluftsliv og aktivitet. Forslaget tilrettelegger området bedre for allmennheten, og med hensyn til befolkningsvekst og snøfattige vintre. Tiltakene er konsekvensutredet, og viktige temaer er vurdert i planen. Planen er justert etter offentlig ettersyn, og rådmannen anbefaler at planforslaget kan godkjennes.