



**REGULERINGSPLAN FOR TOREBRÅTEN OG  
BLEIKEMYRSTYKKET HYTTEOMRÅDE, DEL AV  
EIENDOM 143/39 I SIGDAL KOMMUNE**

**Planbeskrivelse**

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Bakgrunn</b> .....	<b>4</b>
1.1 Hensikten med planen .....	4
1.2 Oppdragsgiver .....	4
1.3 Eiendomsforhold .....	4
1.4 Planlegger .....	4
1.5 Utbyggingsavtale .....	4
1.6 Konsekvensutredning og planprogram .....	5
<b>2. Planprosessen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Deltakere i planprosessen .....	5
2.2 Kunngjøring .....	5
2.3 Innspill til planarbeidet .....	6
2.4 Samarbeid og medvirkning .....	6
2.5 Innkommende merknader .....	6
<b>3. Planstatus og rammebetingelser</b> .....	<b>10</b>
3.1 Overordnede planer .....	10
3.2 Tilgrensende planer .....	10
<b>4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	<b>11</b>
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering .....	11
4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg .....	11
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon .....	12
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold .....	12
4.5 Kulturminner og kulturmiljø .....	12
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området .....	12
<b>5. Ros-analyse</b> .....	<b>13</b>
5.1 Metode .....	13
5.2 Sannsynlighetsvurdering .....	13
5.3 Konsekvensvurdering .....	13

---

5.4 Risikomatrise.....	14
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet .....	14
<b>6. Beskrivelse av planforslag .....</b>	<b>17</b>
6.1 Arealformål og arealoppgave .....	17
6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene .....	17
6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc .....	18
6.4 Adkomstveg og parkering .....	18
6.5 Tilknytning til EL og VA- infrastruktur .....	19
6.6 Universell utforming .....	19
6.7 Uteoppholdsareal .....	19
6.8 Skiløyper .....	19
<b>7. Plankart .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Virkninger av planforslaget .....</b>	<b>21</b>
8.1 Virkninger på landskapsbildet .....	21
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold .....	21
8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv .....	22
8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk .....	23

---

## **1. Bakgrunn**

### **1.1 Hensikten med planen**

Utarbeidelse av en ny reguleringsplan for areal som tidligere er regulert. Hensikten med planen er gjennomgang av hele området med tanke på å fortette de områder som er egnet for dette.

### **1.2 Oppdragsgiver**

Oppdragsgiver er Lars Harald Larsen, 3359 Eggedal. Mobil 993 26 073.

### **1.3 Eiendomsforhold**

Eiendommen 143/39 eies av Lars Harald Larsen.

### **1.4 Planlegger**

Planlegger er Numedal Hus AS, og Siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg. Mobil 915 22 915, e-post [oystein@vidda.no](mailto:oystein@vidda.no).

### **1.5 Utbyggingsavtale**

Det er i kontakt med Sigdal kommune klarlagt at planen vil utløse krav om Utbyggingsavtale.



## 1.6 Konsekvensutredning og planprogram

Reguleringsplanen omfattes ikke av krav til utarbeidelse av planprogram og utløser heller ikke krav om konsekvensutredning siden den samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan. Det skal likevel foretas en kvalitativ vurdering og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer som legger til rette for utbygging.

## 2. Planprosessen

### 2.1 Deltakere i planprosessen

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneier og Sigdal kommune.

### 2.2 Kunngjøring

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom brev til Buskerud fylke, Fylkesmannen, Statens Vegvesen og Mattilsynet samt eierne av eksisterende fritidsboliger i området. I tillegg ble oppstart varslet gjennom annonsering i Bygdeposten, i samsvar med Plan og Bygningsloven § 12-8.

Kulturminneundersøkelser er gjennomført innenfor planområdet.

## 2.3 Innspill til planarbeidet

Offentlige instanser og eierne av eksisterende fritidsboliger har blitt invitert til å komme med innspill til oppstart av planarbeidet. Planlegger og grunneier har vært på befarings i området sammen, før oppstart av planarbeidet.

## 2.4 Samarbeid og medvirkning

I reguleringsprosessen er alle det var naturlig å involvere, tatt med; grunneier, Sigdal kommune og andre offentlige instanser.

## 2.5 Innkommende merknader

Innkommne merknader / forhåndsuttalelser er som følger(forkortet):

Navn	Merknad	Kommentar/løsning
<b>Merknad nr. 1. fra Anne-Marie Hansen.</b>	Hytteeieren har bedt om mer detaljerte opplysninger.	Vedkommende har fått dette tilsendt og ingen merknad mottatt etter det.
<b>Merknad nr. 2 fra Erik Mortensen.</b>	Hytteeieren har bedt om mer detaljerte opplysninger.	Vedkommende har fått dette tilsendt og ingen merknad mottatt etter det.
<b>Merknad nr. 3 fra Bjørn G. Gillestad, eier av hytte på tomt nr. 143/39/F36.</b>	Hytteeieren mener forslaget legger opp til en for sterk fortetting, spesielt skeptisk til tomt nr. T36 og T37.	Vei inn til eksisterende hytte på tomt nr. F8 fra vest, som hytteeieren ønsker, betinger kryssing av eksisterende skiløype på en bratt og vanskelig strekning – dette er en løsning vi ikke kan anbefale. Veiadkomst fra øst blir liggende mye bedre i terrenget og fremstår betydelig mer skånsom i forhold til terrenginngrep. Tomt nr. T36 og T37 er lagt til denne veien til tomt F8, de foreslåtte, nye tomtene blir liggende lavere enn hytte på tomt nr. F36, og burde være til liten sjenanse.  Vi foreslår at de to foreslåtte tomtene, T36 og T37 opprettholdes.

<p><b>Merknad nr. 4 fra Bjørn Gustav Fiskum.</b></p>	<p>Hytteeieren har kommentarer til at ikke egen tomtegrense fremgår av kartgrunnlaget, men har lovt å sende oss skjøte med nøyaktig inntegnede tomtegrenser.</p> <p>Hytteeier skriver videre at han har kommentarer til tomt T48 uten at det fremgår hva disse kommentarene går på.</p> <p>Hytteeieren antar videre at Sigdal kommune har kommentarer til T47 og T48, uten at det sies noe om hva slags kommentarer han forventer.</p> <p>Hytteeier har kommentarer til tillatt bebygd areal, han mener det er for stort.</p>	<p>Vi vil legge inn tomtegrensen så snart vi har mottatt skjøte.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt bebygd areal 200 m2 BYA. Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt bebygd areal.</p> <p>Vi foreslår at tillatt bebygd areal beholdes som det er foreslått, og at tomtene T47 og T48 beholdes.</p>
<p><b>Merknad nr. 5 – felles fra 9 hytteeiere.</b></p>	<p>Hytteeierne mener forslaget representerer en for sterk fortetting, og at tillatt utbygging på hver tomt settes til 200 m2 BYA – det foreslås 120 m2 for hytter og 20 m2 for uthus, uten å klargjøre om det menes BYA eller BRA.</p> <p>Hytteeierne oppfordrer grunneier til å redusere vesentlig antall foreslåtte nye hyttetomter samt å gjøre en grundig vurdering av tomtenes plassering i samråd med Sigdal kommune, hytteeiere og Vellet. De foreslår også at ikke størrelsen på hyttene økes ut over dagens bestemmelser.</p>	<p>Det er en svært generell kommentar som er vanskelig å ta stilling til når det gjelder de enkelte foreslåtte tomter. Siden det ikke pekes på konkrete tomter som foreslås tatt bort, mener vi alle tomter bør beholdes.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt bebygd areal 200 m2 BYA.</p> <p>Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt bebygd areal.</p> <p>Vi foreslår at tillatt bebygd areal beholdes som det er foreslått.</p>
<p><b>Merknad nr. 6 fra Anja Kjeldaas Nygaard og Martin W. Nygaard, eier av hytte på 143/39/F47.</b></p> <p><b>(Hytteeierne har også underskrevet fellesuttalelsen som er behandlet som merknad nr. 5.)</b></p>	<p>Hytteeierne mener at bygging av hytte på foreslått tomt nr. T41 vil ødelegge utsikt og andre forhold for de hyttene som ligger rundt foreslått tomt T41, spesielt for 143/39/47.</p>	<p>Tomt T41 er foreslått i et flatt område mellom eksisterende hytter. Vi har forståelse for merknaden fra eiere av hytte på tomt 143/39/47, og flytter tomt T41 til et lavere platå mot syd-øst, (se også merknad nr. 7). Samtidig foreslås maksimal tillatt mønehøyde for bygging på tomt T41 til 5,5m, (ikke 6,3m som ellers)</p>

<p>Felles merknad nr. 7 fra Ida og Øystein Schönberg-Grevbo, Martin og Anja Nygaard og Bjørn Storsul og Thomas Vincent Usler.</p> <p>(Alle underskriverne har også undertegnet fellesuttalelsen som er behandlet som merknad nr. 5.)</p>	<p>Hytteeierne ber om at tomt T41 fjernes.</p>	<p>Tomt T41 er foreslått i et flatt område mellom eksisterende hytter.</p> <p>Vi har forståelse for merkningen fra eiere av hyttene, og flytter tomt T41 til et lavere platå mot syd-øst, (se også merknad nr. 6). Samtidig foreslås maksimal tillatt mønehøyde for bygging på tomt T41 til 5,5m, (ikke 6,3m som ellers).</p>
<p>Merknad nr. 8 fra advokat Kaare J. E. Stephensen, eier av hytte på tomt 143/39/32.</p>	<p>Hytteeier protesterer mot foreslått tomt nr. T54 og T50, T51 og T52, og vei fram til T51/ T52.</p> <p>Hytteeier hevder også nærområdet rundt hans hytte ikke kan bebygges mer og viser i den forbindelse til sin festekontrakt fra 1975 hvor det står: <i>«Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v. forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.»</i></p>	<p>Her bør nok grunneier og fester undersøke hva som står registrert som en heftelse på hovedbruket. Er en slik «servitutt» om forbud mot utbygging ut over det som var planlagt i 1969, tinglyst som en heftelse på hovedbruket, vil det kunne påvirke muligheten for utbygging. En slik privatrettslig avtale er, slik jeg vurderer det, en avtale mellom to parter som berører disse to.</p> <p>En reguleringsplan er et juridisk dokument som redegjør for arealbruken på eiendommen.</p> <p>Hvis det ikke er tinglyst en slik «servitutt» vedrørende utbygging rundt festetomt F31, vil vi foreslå at det legges inn et «grøntbelte» rundt F31 for å oppnå noen grad av usjenerthet og at de 4 tomtene T50, T51, T52 og T54 opprettholdes.</p>
<p>Merknad nr. 9 fra Trinelise Jannang.</p> <p>(Hytteeier har også underskrevet fellesmerknad fra hytteeiere behandlet som merknad nr. 5.)</p>	<p>Hytteeier hevder det er orreleik vis a vis 143/143, og hevder at T41 eller T40 ikke må ødelegge for orreleiken.</p>	<p>Det er ikke offisielt registrert orreleik i området, men det er jo flott om det spiller orrfugl der.</p> <p>Vi har tidligere, (merknad nr. 6 og 7), foreslått å flytte tomt T41 ut fra andre hensyn enn orreleik. Det synes litt lite dokumentert at det er orreleik i området siden vi ikke finner dette i offisielle opplysninger, så vi foreslår å beholde tomt T39 og T40.</p>



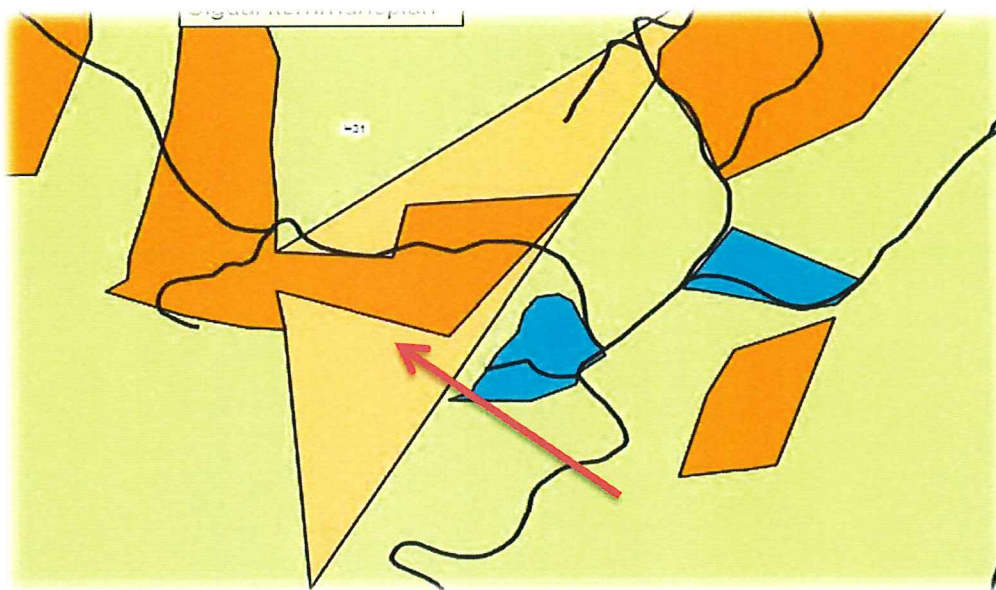
<p><b>Merknad nr. 10 fra Brit Roald, eier av hytte på eiendommen 143/39/F22.</b></p>	<p>Hytteeier hevder at tomtene T42-T46 alle er lagt i et myrområde.</p> <p>Videre hevdes det at vei til F11, F21, F22, 12 og F2 er bygd annerledes enn opprinnelig plan viser – det sies at i forslag til ny plan er veien vist riktig i forhold til det som er bygd, men at det burde være en snuplass ved tomt 12.</p> <p>Hytteeier mener at foreslått mønehøyde på 6,3m fra gjennomsnittlig planert terreng, er for høyt.</p> <p>Til sist mener hytteeier at det viste veisystem i planforslaget er riktig i forhold til inngått avtale mellom hytteeier og grunneier.</p>	<p>Slik utbyggingen var tenkt, skulle hytter på tomt T42-T46 legges på de tørrere områder nord og øst for myrdraget.</p> <p>Vi er enig med hytteeier i at slik det ser ut på plankartet, kan det gi et misvisende bilde av det som var tenkt.</p> <p>Vi foreslår derfor å markere myrområdet som friluftsområde og avgrense tomtene T42-T46 til de tørre områdene nord- og øst for myrdraget. Vi har vist en snuplass ved tomt F12.</p> <p>I alle nyere planer i dette og andre områder i Sigdal kommune, er tillatt mønehøyde satt til 6,3m over gjennomsnittlig planer terreng. Det vil virke underlig og lite forutsigbart dersom en enkelt plan i forhold til det som er vanlig i Sigdal, skal skilles ut når det gjelder tillatt mønehøyde. Vi foreslår derfor at tillatt mønehøyde blir som foreslått.</p>
<p><b>Merknad nr. 11 fra Buskerud Fylkeskommune, Regionalavdelingen.</b></p>	<p>Det er ved arkeologiske undersøkelser funnet et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet ligger i den nord-østligste delen av plankartet – det er ikke planlagt nye tiltak i området der kulturminnet ligger.</p>	<p>Det automatisk fredede kulturminnet tas inn i plankartet, og Regionalavdelingens forslag til endring av reguleringsbestemmelsene medtas.</p>
<p><b>Merknad nr. 12 fra Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen.</b></p>		<p>Dette er en kopi av en uttalelse fra 2005 til en tidligere reguleringsplan i dette området og ansees ikke å ha relevans til det forslag til reguleringsplan som nå er foreslått.</p>
<p><b>Merknad nr. 13 fra Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvern avdelingen.</b></p>	<p>Fylkesmannen ber om at forhold knyttet til friluftsliv, landskap, vassdrag og naturmangfold blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.</p>	<p>Skiløyper og stier er vist med egne arealformål slik Miljøvern-avdelingen ber om, og det er vist byggegrense langs Jelleelva. All foreslått ny bebyggelse er lagt utenfor byggegrense mot Jelleelva. Det er ikke foreslått nye veier som krysser eksisterende løypenett.</p>

Merknad nr. 14 fra Statens Vegvesen.		Merknaden er en oppstilling av generelle holdninger, og vi kan ikke se at noe av dette ikke er løst innenfor det foreliggende forslag.
--------------------------------------	--	--

### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av kommuneplanens arealdel. Forslag til ny reguleringsplan er i samsvar med overordnet plan.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplan viser arealformål til gjeldene plan i området.

#### 3.2 Tilgrensende planer

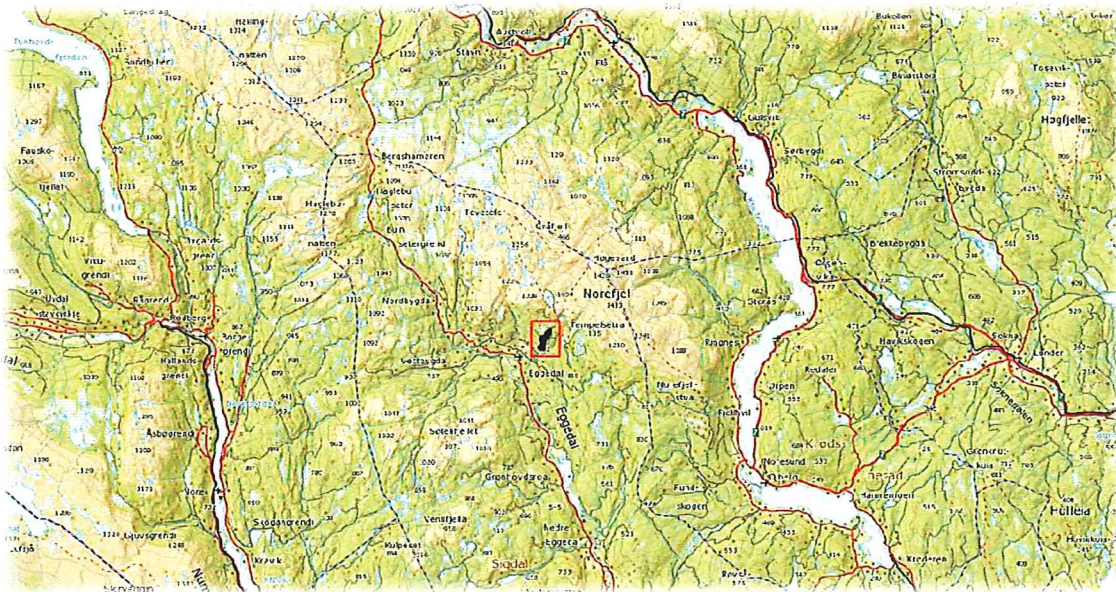
Tiltakshaver og planlegger er kjent med tilgrensende planer – det er ingen konflikter i forhold til disse planene.



## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Området ligger vest for veien til Tempelseter og øst for reguleringsområdet for Søre Teigeseter hytteområde. Det foreslåtte byggeområdet er på totalt ca. 226,6 dekar inkludert veier og friluftsområder.



Figur 2: Planområdet ligger nær Eggedal og Tempelseter i Sigdal kommune.

### 4.2 Bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg

I dag er det aktuelle området utnyttet med en del fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveg.

En skiløype går gjennom område i dag, i tillegg til et nettverk av mindre stier.

Det er felles ledningsnett for vann og avløp fra Tempelseter VA. Eksisterende el-anlegg finnes også innenfor planområdet.

### **4.3 Landskap, geologi og vegetasjon**

Ifølge det nasjonale referansesystemet til skog- og landskap er planområdet en del av landskapsregionen «øvre dal- og fjellbygder i Oppland og Buskerud» og «Lågfjellet i Sør-Norge»

Byggeområdet er en del av en li med fast mark, grunnlendt med betydelige moreneforekomster. Løsmassedekke består av en god del moreneavsetninger. Området har flott utsikt mot vest og sør - og har gode solforhold.

### **4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.**

Vegetasjonen består for det meste av gran og bjørk og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Vegetasjonen er av lav bonitet.

Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter ([miljostatus.no](http://miljostatus.no), [naturbase.no](http://naturbase.no) og [skogoglandskap.no](http://skogoglandskap.no)).

### **4.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er funnet et automatisk fredet kulturminne som ligger i den nord-østligste delen av plankartet.

### **4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området**

Arealet innenfor planområdet utmerker seg ikke som et friluftsområde med høy bruksfrekvens, med unntak av en skiløype som blir benyttet i tilknytning til friluftsliv. Naturmark i umiddelbar tilknytning til de eksisterende hyttene blir brukt av hyttefolk, og til lek for barna.



## 5. Ros-analyse

### 5.1 Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». Det vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. Alle punktene på «sjekklisten» gjennomgås. Noe av dette vil videre bli utdypet under kapittelet om virkninger av planforslaget.

### 5.2 Sannsynlighetsvurdering

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3	Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.
4	Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

### 5.3 Konsekvensvurdering

1	Ufarlig	Ingen personskader. Ingen skader på miljø.
2	En viss fare	Få og mindre personskader. Mindre skader/lokale skader på miljø.
3	Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid mindre enn 1 år.
4	Farlig	Alvorlige skader. Alvorlige miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid på mer enn 1 år.
5	Katastrofalt	En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade.

## 5.4 Risikomatrixe

	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

### Forklaring til risikomatrixe:

Akseptabel risiko – grønt felt. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes.

Vurderingsområde- gult. Bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Uakseptabel risiko – rødt. Tiltak iverksettes; reduseres til nivå gult eller grønt.

## 5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet

Naturbaserte hendelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Snø, eller steinskred?	Nei				
Utglijning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Nei				
Flom?	Nei				
Vindutsatt?	Nei				
Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Nei				
Annet?	Nei				

Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Sårbar flora eller fauna?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		<p>I henhold til kunnskapsgrunlaget finnes det ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter, men det er en potensiell mulighet for at det kan forekomme lokale tilfeller for det.</p> <p>I bestemmelsene er det tatt hensyn til bevaring av naturmark.</p>
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Lite sannsynlig	En viss fare		Kulturminneloven §8,2. Gjennomført kulturminneundersøkelser.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vil i bestemmelsene vektlegges god terrengtilpasninger av vei, tomter og fritidsboliger.
Annet?	Nei				



Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak/kommentar
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup, gruver, sjakter etc.?)	Nei				
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Nei				
Trafikkfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		Sone der hvor veg og skiløype krysser må formes med tanke på trafikkikkert. Tiltak kan være fjerning av vegetasjon som busker og kratt for mer oversiktighet.
Forurensning, luft og grunn?	Nei				
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak / kommentar
Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomstruter for utrykningskjøretøy, ved brann etc.?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Tilstrekkelig sløkkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Farlig		God tilgjengelig adkomstveg inn til området.
Er området forurenset fra tidligere bruk?	Nei				
Er tiltaket i seg selv et terrormål, eller finnes det steder i nærheten?	Nei				
Støyforhold?	Ja	Lite sannsynlig	Ufarlig		Det er liten trafikk i området og lav fart.



## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Arealformål og arealoppgave

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (110967 m<sup>2</sup>)
- Skiløypetrase (3618 m<sup>2</sup>)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Veg (25723 m<sup>2</sup>)
- Annen veggrunn – grøntareal (247 m<sup>2</sup>)

Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- Friluftformål (89869 m<sup>2</sup>)

### 6.2 Landskap og tilpasning til omgivelsene

Nye atkomstveger vil forankres god i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønske om å bevare landskapets karakter, og samtidig få til en god plassering av tomter. Det er samtidig viktig at fritidsbolig får en god plassering på tomten, og at skjæring og fylling utføres på en skånsom måte, samt at uheldig eksponering i landskapet unngås.

Myrområder holdes fri for bebyggelse.

### **6.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.**

Innenfor områder hvor det kan oppføres fritidsboliger er det tillatt med bebygd areal på 200 m<sup>2</sup> BYA, med tillegg av 36 m<sup>2</sup> til utendørs parkering. Utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Unntak er tomt T41 hvor mønehøyde er satt til maks 5.5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Høyde skal for den enkelte fritidsbolig tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger.

Det kan oppføres hovedhus, uthus, anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, anneks og andre bygninger kan være frittliggende. Andre bygninger skal som hovedregel plasseres i tun sammen med hovedbygning.

Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader.

### **6.4 Adkomstveg og parkering**

Adkomst skjer fra eksisterende vei inn i området. Det er ikke planlagt endringer i eksisterende forhold når det gjelder avkjøring, etc. Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien. Parkeringsplasser anlegges på egen tomt og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Skjæringer, fyllinger og grøfter til adkomstveier og parkeringsplasser skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m. Byggegrense fra alle interne vei-ers regulerte kantlinje skal være 5 m. Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

## 6.5 Tilknytning til EL og VA-infrastruktur

I dag er det et felles vann- og avløpsanlegg fra Tempelseter VA. VA-planer for den planlagte utbygging, vil bli utarbeidet og innlevert til kommunal behandling etter innsendelse av reguleringsplanen – rekkefølgebestemmelser om dette er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Alle nye fritidsboliger, (og eksisterende hvor det ønskes innlagt vann), skal tilknyttes fellesanlegg fra Tempelseter VA.

Både el.- og telenett i området er utbygget – all utbygging skjer med jordkabler.

## 6.6 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene ikke stilt spesielle krav til universell utforming av veier og uteområder, **men** utbyggerne vil ved opparbeidelsen av området, søke å gjøre områdene best mulig tilgjengelige for folk med bevegelsesproblemer, både ved utforming av veier og uteområder.

## 6.7 Uteoppholdsareal

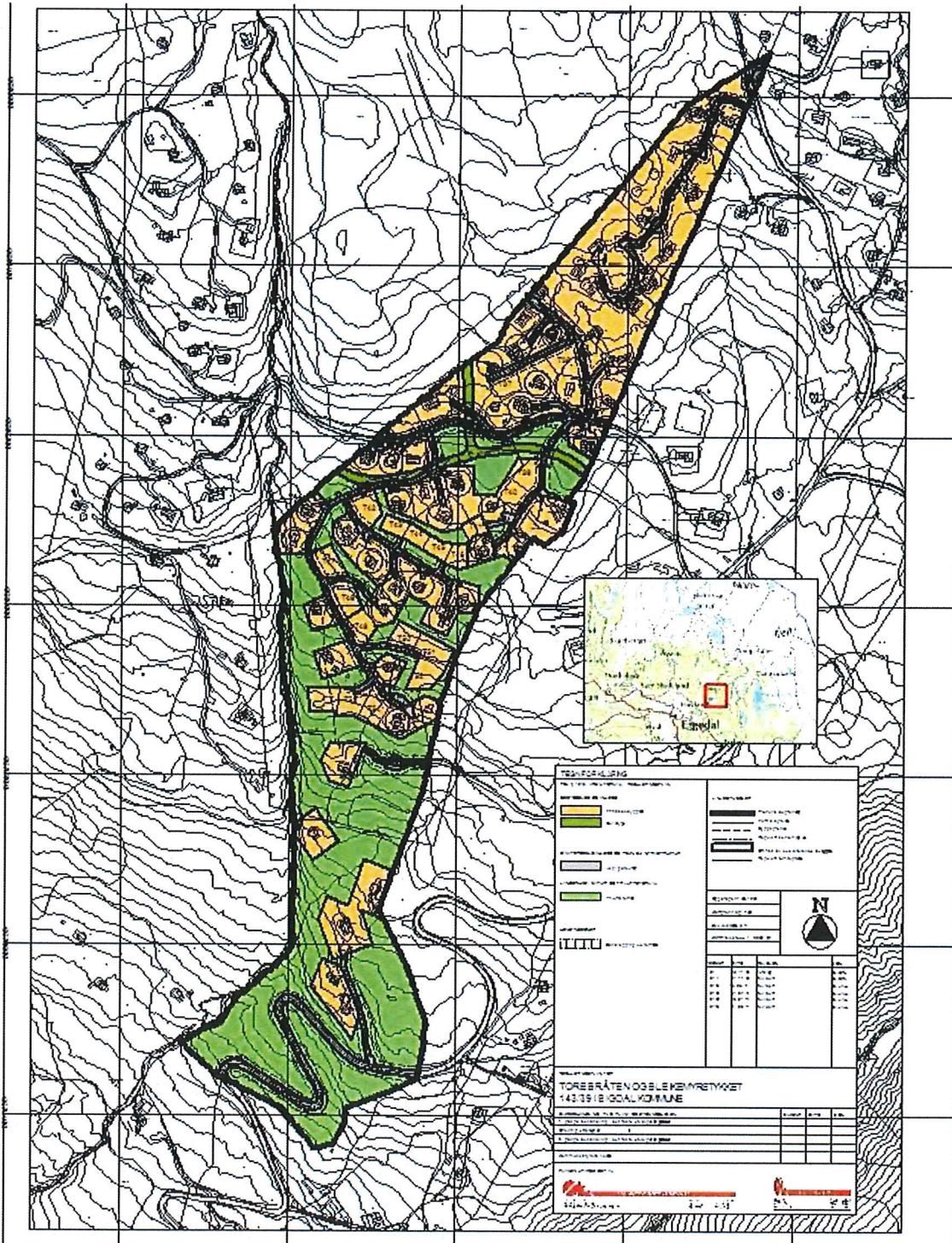
Det forutsettes at det på den enkelte tomt er tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt fellesareal internt i feltet til friluftsmål til lek og turbruk.

## 6.8 Skiløyper

Eksisterende skiløype tas vare på og sikrer ved at den inntas i planen som eget reguleringsformål.



## 7. Plankart



Figur 3: Plankart.



## 8. Virkninger av planforslaget

Planen skal ikke konsekvensvurderes, men det er likevel gjennomført kvalitative vurderinger av tema som omhandler miljø og samfunn, samt vurderinger fra ROS-analysen.

### 8.1 Virkninger på landskapsbildet

Slik planlegger ser det, vil planen vil ikke ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser, da fritidsboligene vil ligge tilbaketrukket i skogen, og inngrepene tilpasses eksisterende terreng. Selv om området ligger i en noe slak helning, vil eksponering av fritidsboligene være av et minimalt omfang, og med liten fjernvirkning forøvrig.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom arbeidet med reguleringsplanen og bevaring av landskapsdrag og vegetasjonsområder mellom fritidsboligene. Etter planleggers syn er tiltaket godt planlagt i tråd med den Europeiske landskapskonvensjonen som Norge har ratifisert([http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/Landscape/default\\_en.asp](http://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/Landscape/default_en.asp)).

### 8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

Da det ikke er funnet andre opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, vurderes det at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i Naturmangfoldloven (NML) § 9.

Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, også innenfor private tomter, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig.

Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor mer sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Det er viktig å påpeke at områder som foreslått regulert til byggeområde for fritidsboliger, er vist som byggeområde for fritidsboliger også i gjeldende kommuneplan, ingen nye områder er tatt i bruk.

Tiltakshaver dekker evt. kostnader for å hindre skade på naturmangfoldet i samsvar med NML § 11.

I samsvar med NML §12, er lokalisering av ny fritidsbebyggelse gjort slik at nåværende og fremtidig bruk gir de beste samfunnsmessige resultater.

### **8.3 Virkninger på rekreasjon og friluftsliv**

De viktigste friluftsjnteressene i området er knyttet til å sikre- og forbedre sti og løype som fører opp mot fjellet. Folk søker rekreasjon i nærområdet gjerne knyttet til egen friluftsbolig/ tomt, mens turer går ut av området opp mot fjellet. Eksisterende sti- og løype er inntatt i reguleringsplanen.

Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig. En utbygging som den som foreslås her, vil endre dagens trafikksituasjon svært lite.

Oversiktlig vegmiljø er særdeles viktig der hvor skiløyper krysser veg, noe som forutsetter gode frisksiktlinjer og at vegetasjon holdes nede ved krysningspunkt.

#### 8.4 Virkninger på energibehov - energiforbruk

Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.

Rødberg 20.11.2012.

Øystein Landsgård

Rødberg 20.01.2014, rev. ØL

Rødberg 03.11.2014, rev. ØL