

**PLANBESKRIVELSE 0532, 0533, 0627, REGULERINGSPLAN FOR VESTBYGDA,  
DEL AV EIENDOMMENE, 174/4, 173/1 OG 172/2 I SIGDAL KOMMUNE.**

**INNHOLD:**

- 1. Bakgrunn.**
- 2. Planprosessen.**
- 3. Planstatus og rammebetingelser.**
- 4. Beskrivelse av Planområdet, eksisterende forhold.**
- 5. Beskrivelse av Planforslaget.**
- 6. Konsekvensutredning.**
- 7. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget.**
- 8. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.**
- 9. Risiko- og sårbarhetsanalyse.**
- 10. Energibehov – energibruk.**

## **1. BAKGRUNN.**

### **1.1 Hensikten med planen.**

Utarbeidelse av reguleringsplan for areal som i gjeldende kommuneplan er utlagt til- eller ligger umiddelbart inntil byggeområde for fritidsbebyggelse.

### **1.2 Oppdragsgiver.**

Oppdragsgivere er: Jon Bøle, 3359 Eggedal.  
Vemund Frøvold, 3359 Eggedal.  
Geir Frøvold, 3359 Eggedal.

### **1.2 Eiendomsforhold.**

Eiendommen 174/4 eies av Jon Bøle.  
Eiendommen 173/1 eies av Vemund Frøvold.  
Eiendommen 172/2 eies av Geir Frøvold.

### **1.3 Planlegger.**

Planlegger er Siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg.  
Mobil 915 22 915, e-post oystein@vidda.no.

### **1.4 Utbyggingsavtale..**

Det ble under oppstartsmøtet med Sigdal kommune ikke klarlagt om planen vil utløse krav om Utbyggingsavtale.

### **1.5 Konsekvensutredning.**

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning siden den i hovedsak samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan. Det er likevel lagt en enkel konsekvensvurdering for de tomter som ligger utenfor byggeområder vist i gjeldende kommuneplan, arealdelen.

## **2. PLANPROSESSEN.**

### **2.1 Deltakere i planprosessen.**

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneiere og Sigdal kommune.

### **2.2 Kunngjøring.**

Oppstart av planarbeidet er varslet gjennom brev til Buskerud fylke, Fylkesmannen og Statens Vegvesen samt eierne av eksisterende fritidsboliger i området.

I tillegg er oppstart varslet gjennom annonsering i samsvar med Plan og Bygningsloven.

### **2.3 Innspill til planarbeidet.**

Offentlige instanser og eierne av eksisterende fritidsboliger er invitert til å komme med innspill til oppstart av planarbeidet.

Alle innkomne merknader er sendt Sigdal kommune, sammen med en vurdering av hver enkelt merknad.

Planlegger og grunneiere har vært på befaring i området sammen, før oppstart av planarbeidet og underveis i prosessen.

### **2.4 Samarbeid og medvirkning.**

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

### **3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.**

#### **3.1 Overordnede planer.**

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av Kommuneplanens Arealdel.  
Reguleringsplanen er i hovedsak i samsvar med overordnede planer.

#### **3.2 Tilgrensende planer.**

Tiltakshavere og planlegger er kjent med tilgrensende planer – det er ingen konflikter i forhold til tilgrensende planer.

### **4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.**

#### **4.1 Beliggenhet og størrelse.**

Planområdet omfatter areal på begge sider av eksisterende vei fra gården Bøle mot Rønningsetra, samt et område øst for Rønningsetra.  
Det foreslåtte byggeområdet er totalt ca. 1220 dekar inkludert veier og LNF- landbruksområder, (fordelt med ca. 110 dekar på det nordre området og ca. 1110 dekar på det søndre området).

#### **4.2 Registrering, dagens situasjon.**

I dag er det aktuelle området landbruksareal med en del fritidsbebyggelse – mye vegetasjon av lav bonitet, hovedsakelig gran.

#### **4.3 Registrering topografi, vegetasjon.**

Byggeområdet er en del av en li med fast mark, grunnlendt med betydelige moreneforekomster.  
Hele området er dekket av vegetasjon av gran med noe innslag av bjørk.  
Området har flott utsikt sørover og østover - og har gode solforhold hele dagen.

#### **4.4 Estetisk og kulturell verdi.**

Kulturminner er registrert i forbindelse med reguleringsarbeidet.

#### 4.5 Stier/ skiløyper.

Det går en sti fra veiens endepunkt i dag, inn til Frøvoldsetra, og det kjøres løype fra eksisterende hytteområder innover mot Rønningsetra og videre nordover og vestover fra setra. – sti/ løyper tas vare på og sikres ved at de inntas i planen.

Internt i området er det sørget for plass til internløyper og tilknytning til hovedløyper.

#### 4.6 Adkomstforhold.

Adkomst skjer fra eksisterende vei fra Bøle. Det er ikke planlagt endringer i eksisterende forhold når det gjelder avkjøring, etc.

#### 4.7 Vann, avløp, el.- og teleanlegg.

Det er ikke felles ledningsnett for VA i området.

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. Nye fritidsboliger, hvor det ønskes innlagt vann, skal tilknyttes enten små fellesanlegg eller egne, separate anlegg.

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

#### 4.8 Risiko og sårbarhet.

Det er hentet ut kart fra NVE over mulig steinskred og snøskred i området – det er ikke funnet konfliktområder med foreslått bebyggelse.

Det kan i svært liten grad påregnes støy fra hovedveien gjennom nedenforliggende område – dette vurderes som en så begrenset støykilde at spesielle tiltak ikke er nødvendig.

Området er ikke spesielt vindutsatt.

(Se ellers pkt. 9).

## **5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.**

### **5.1 Arealbruk.**

Arealene innenfor reguleringsområdene er - byggeområde for fritidsboliger, LNF-landbruksområder og arealer til adkomstveier.

### **5.2 Arealer.**

Det er ikke utarbeidet oppgave over areal til ulike formål innen planområdet:

### **5.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.**

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

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.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med hems eller oppstugu, - der terrenget har helning 1:4 eller brattere, kan det bygges med underetasje i stedet for hems.

Maks. mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne.

På tomt nr. B56, B57, B58, B59, B60, B88, B89, B84, B85, B87, B95, B96, B97, B98, B99, B100, B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B112, B113, B114, B115, B116, F41, F42, F43, F44, F45, F46, F47, F48, F49, F50, F51, F52, F53, F54, F55, F56, F57, F58, F59, F60, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21 kan oppføres fritidsbolig med maks. 6,3 m mønehøyde.

På alle andre nye tomter og alle eksisterende tomter, kan oppføres fritidsbolig med maks. 5,7 m mønehøyde.

Høyde skal for den enkelte fritidsbolig tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger.

Høyder er valgt ut fra hvordan tomtene ligger i terrenget og landskapsforhold rundt den enkelte tomt.

Liten kjeller kan tillates.

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

#### **5.4 Parkering, interne adkomstveier.**

Parkeringsplasser anlegges på egen tomt der vei føres fram til tomt, og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Tomter som ikke har adkomstvei fram til egen tomt, skal ha parkering på fellesplasser.

Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien.

Adkomstveier til fritidsboliger og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget - skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være 10 m – den innerste delen av veien ved Rønningsetra skal ha reguleringsbredde 6,0 m..

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

#### **5.5 Tilknytning til infrastruktur.**

Nye fritidsboliger som skal ha innlagt vann, skal enten tilknyttes fellesanlegg eller ha egne, separate anlegg, der kommunen godkjenner dette. Tilknytning og ledningstrasèer vil bli vurdert i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan.

#### **5.6 Universell utforming.**

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

#### **5.7 Uteoppholdsareal.**

Det forutsettes at på den enkelte tomt, er det tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt store områder internt i feltet til LNF- landbruksformål, som kan nyttes til leik og turbruk.

## 6. KONSEKVENsutredning.

Reguleringsplanen samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel og bryter ikke med statlig/ regional plan.

Tomteplassering er justert etter krav fra Sigdal kommune.

Tidligere foreslått tomter nr. B61, B62, B70, F61 og F67 er trukket ut av planen – disse tomtene var noe eksponert i forhold til landskapsbildet.

Nye tomter B56, B57, B58, B59, B60, B63, B88, B89, B90, B91, B92, B93, B116, F52, F59, F60, F66, F68, F69 og F70, ligger alle like utenfor byggeområde for fritidsbebyggelse vist i gjeldende kommuneplan, arealdelen. I tillegg ligger også en rekke eksisterende- og bebygde tomter utenfor byggeområder vist i gjeldende kommuneplan, arealdelen – dette gjelder tomter nr. B1, (delvis), B3, B6, B7, B8, B13, B15, B16, B17, B18, B21, B22, B23, B24, B25, B39, B40, B30, B34, BN3, BN2, BN1, F12 (delvis), F4 (delvis), F3 (delvis), F9, F2, F1, F1 (2 stk. med samme nr.). Det virker som byggeområdene i kommuneplanens arealdel er tegnet svært unøyaktig i forhold til eksisterende fritidsboliger. Alle eksisterende tomter burde ligget innenfor de opptegnede byggeområder – grenser for byggeområdene i kommuneplanen må derfor kunne betraktes som «omtrentlige».

Plassering av alle nye tomter er diskutert med Sigdal kommune, som går inn for den viste plassering av disse. Bakgrunnen til at disse tomtene medtas, selv om de ligger like utenfor byggeområder vist i gjeldende kommuneplan, er følgende:

- Tomt nr. B56, B57 og B58 ligger på et flatt platå, godt skjermet av landskapsform og vegetasjon, og med eksisterende bebyggelse sør for foreslått bebyggelse. Byggeområde i gjeldende kommuneplan er vist syd, øst og nord for disse tomtene. Det virker kunstig og unaturlig at dette platået, med eksisterende bebyggelse, er holdt utenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at disse tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomtene er derfor foreslått medtatt.
- Tomt nr. B59, B89, B63, B90, B91, B92 og B93, ligger alle lavere og litt vest for platå beskrevet i foregående punkt. Det er eksisterende bebyggelse syd-øst for de foreslåtte tomter. De foreslåtte tomter er lagt på fast mark på begge sider av et søkk. Det virker kunstig og unaturlig at dette området, med eksisterende bebyggelse helt inntil, er holdt utenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at disse tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomtene er derfor foreslått medtatt.



- Tomt nr. B88 og B60 er lagt helt inntil, på vestsiden av- og lavere i terrenget enn byggeområde vist i kommuneplanens arealdel. Inntegningen av byggeområder i kommuneplanens arealdel virker unøyaktig i forhold til eksisterende bebyggelse og noe tilfeldig. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at disse tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomtene er derfor foreslått medtatt.
- Tomt nr. B116 er lagt inntil eksisterende adkomstvei, helt nederst i reguleringsområdet. Tomta er lagt i et område med eksisterende fritidsboliger. Inntegningen av byggeområder i kommuneplanens arealdel virker unøyaktig i forhold til eksisterende bebyggelse og noe tilfeldig. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at denne tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomta er derfor foreslått medtatt.
- Tomt nr. F52 ligger lavt i terrenget, på en flat rygg sammen med F51, F47, F48, F49 og F50, (som alle ligger innenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel). Det virker kunstig og unaturlig at denne lille delen av den flate ryggen, med 5 nye tomter på syd- og østsiden, er holdt utenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at disse tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomta er derfor foreslått medtatt.
- Tomter nr. F60, F66, F67, F68, F69 og F70 ligger på samme flate- og skogbevokste rygg som tomtene F62, F63, F64, F65 og F71, (som alle ligger innenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel). Det virker kunstig og unaturlig at denne delen av den flate ryggen, med 5 nye tomter på sydsiden, er holdt utenfor byggeområde vist i kommuneplanens arealdel - så lenge en del av ryggen er lagt inn som byggeområde, burde hele ryggen vært vist som byggeområde. Etter flere befaringer i området, er vår vurdering at disse tomtene i svært liten grad vil påvirke landskapsopplevelsen eller mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i negativ retning – tomtene er derfor foreslått medtatt.

## **7. VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.**

Planforslaget samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel og bryter ikke med statlig/ regional plan – (kfr. oppstartsmøte med kommunen).

Planområdet er undersøkt i DN sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen området som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Derfor er det ikke påvist potensielle effekter på naturmangfoldet dersom planen godkjennes. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldslovens §8 vurderes oppfylt, og lovens §9 om «føre var prinsippet», bør derfor kunne tillegges mindre vekt. Jfr. Naturmangfoldslovens §10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes.

Det er viktig å påpeke at området som foreslås regulert til byggeområde for fritidsboliger, er vist som byggeområde for fritidsboliger også i gjeldende kommuneplan for området. De områder som tidligere var godkjent som utbyggingsområder, er forutsatt bebygget i denne reguleringsplanen – med svært små utvidelser. Foreslått reguleringsplan vurderes derfor ikke å være i strid med Naturmangfoldslovens §10.

Naturmangfoldslovens § 11 og 12 vurderes ikke å ha relevans for denne saken.

I området finnes det de vanligste arter av småvilt samt elg. Disse vanlige artene har vist stor tilpasningsevne i andre områder, så vi tror ikke at de blir vesentlig forstyrret av nye veier og ny fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende felt med fritidsbebyggelse.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom arbeidet med reguleringsplanen og bevaring av landskapsdrag og betydelige vegetasjonsområder mellom «gruppene» av fritidsboliger. Mange av «pyttene» som er vist på kartgrunnlaget fremstår ikke som pytter i dag, men som gjengrodde arealer. Siden det ikke er planlagt ny bebyggelse mot Elgtjenn, er det ikke tegnet inn byggegrens mot dette vannet.

Arealene som foreslås som byggeområder for ny bebyggelse er byggeområder godkjent i gjeldende kommuneplan, samt flate rygger inntil godkjente byggeområder, der de samme ryggene forsetter utenfor grensen for tidligere godkjente byggeområder, (se også pkt. 6).

## **8. REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK.**

Arealet som er planlagt som utbyggingsområde brukes ikke som rekreasjonsområde i dag.

Hovedskiløype starter i dag ved eksisterende vei like ved foreslått tomt nr. B60, også med et annet startpunkt ved eksisterende parkeringsplass øst for foreslått tomt nr. F41, og kjøres opp nordover mot Rønningsetra og fjellet.

Skiløype/ sti bevares og innarbeides i planen. Det er også vist en ny løype med startpunkt nord for eksisterende tomt BN2. Eksisterende løyper/ stier vil sammen med foreslått ny løype og grøntdrag mellom «gruppene» av fritidsboliger, sikre alle beboerne areal for rekreasjon i nærområdet og god adkomst videre innover mot Rønningsetra og fjellet.

Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig.

**9. RISIKO OG SÅRBARHET.** (Se neste side).

**10. ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK.**

Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Bygningskropp og vinduer skal brukes til passiv innfangning av solenergi.

Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.

Rødberg 22.06.2012.

Rødberg 06.03.2013, rev. ØL.

Rødberg 08.03.2013, rev. ØL.

Rødberg 12.03.2013, rev. ØL.

Øystein Landsgård