
Planbeskrivelse,
Detaljregulering Aassetra,
Sigdal kommune.

Del av gnr./bnr.: 153/3, m.fl.

HallingKonsult a.s. 30.12.20
_____ rev: 06.05.21

Innhold

Bakgrunn for plansaken.....	4
1. Innledning.....	4
1.1 Forslagsstiller og planlegger	4
1.2. Hensikten med planen.....	4
1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold	5
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse	8
2. Planområdet.....	8
2.1 Lokalisering.....	8
2.2 Beskrivelse av planområdet.	9
2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg	10
2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området.....	10
2.5 Friluftsområder.....	12
2.6 Landbruksinteresser	13
2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.	13
2.8 Biologisk mangfold, miljø	13
2.9 Forurensning.....	14
2.10 Grunnforhold.....	14
2.11 Forholdet til Naturmangfoldloven.....	15
3. Om planforslaget.....	16
3.1 Størrelse og terreng.....	16
3.2 Eksisterende arealbruk.....	16
3.3 Reguleringsformålene i planen	17
3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring.....	18
3.5 Flomfare og overvannshåndtering	19
3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget.....	20
3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget	21
3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget.....	23
3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget.....	23
3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder	24
3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.	27
3.12 Plassering av bygninger i område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse og i område for fritids- og turistformål	27
3.13 Plassering av bygninger i område avsatt til fritidsbebyggelse	27

3.14 Parkering.....	27
3.15 Energibruk og alternative energikilder.....	28
3.16 Håndtering av avfall/ avfallsplan.....	28
3.17 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet.....	28
3.18 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon.	28
4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid.....	28
4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.	28
4.2 Merknader fra private og andre berørte.....	31
Vedlegg.....	40

Bakgrunn for plansaken

Ønsket med planarbeidet er å følge opp foreslått arealbruk i kommuneplan for Sigdal. Østre del av planområdet vil bli tilrettelagt for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Vestre del av planområdet er avsatt til fritids- og turistformål. Planen blir utformet som detaljregulering, jf. § 12-3 i plbl., og vil erstatte reguleringsplan Åslandsetermarka, planid: 2001002.

1. Innledning

Etter planlovens bestemmelser skal det sammen med et planforslag følge en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal beskrive de viktigste tema som reguleringsforslaget berører, samt hvilke forhold som er vurdert i planprosessen forut for kommunal behandling av planforslaget. Det vises til § 4-2 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er ikke kommet frem forhold i planprosessen som tilsier at denne planen vil medføre vesentlig virkning for miljø- og samfunn som omtalt i forskriften. Det er derfor ikke gjennomført egne konsekvensutredninger. For dette planområdet foreligger en reguleringsplan som i stor grad har utspilt sin rolle, og det er derfor ønske om replanlegging av området.

1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av tiltakshaver, Lillian Leibnitz Hallén, har HallingKonsult a.s tatt på seg arbeidet med å utarbeide forslag til detaljregulering for del av eiendommen gnr/bnr. 153/3 mfl. i Sigdal kommune.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å følge opp ønsket fremtidig arealbruk nedfelt i kommuneplan for Sigdal. Østre del av planområdet vil bli tilrettelagt for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Vestre del av planområdet er avsatt til fritids- og turistformål. Her vil det bli foreslått areal for leilighetsbygg fritidsbolig (utleie), og andre arealformål som kan bidra til næringsvirksomhet som kan bygge oppunder målet om at Haglebuområdet blir en helårs turistdestinasjon. Eksisterende fritidsbebyggelse (hytter) innenfor planområdet vil i planen bli vist som byggeområde for fritidsbebyggelse selv om kommuneplanen viser at arealene har status som fritids- og turistformål i kommuneplanen. Planarbeidet skal ellers resultere i en helhetlig plan som viser eksisterende og fremtidig utnyttning av området. All fremtidig bebyggelse skal tilknyttes HAGAS (vann- og avløpsanlegg), strømmnett og helårs veg.

Sammen med planforslaget vil det bli utarbeidet et temakart som vil vise prinsipp for VA løsning. Hensikten med denne VA planen er å vise at foreslått arealbruk ikke forhindrer fremtid fremføring, drift og vedlikehold av nødvendig infrastruktur. Beregning av påslipp til

renseanlegget, detaljer for dimensjonering av vann- og avløpsnett m.v. forutsettes gjennomført i samarbeid med HAGAS, og seinest før det blir gitt byggetillatelse for nye tiltak i området.

1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold

Skriftlig varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut den 11.3.19. til følgende hjemmelshavere (også gjenboere) og myndigheter:

Matrikelnr	Navn	Adresse	Poststed
part	FREMGÅRD AMUND	HALLINGDALSVEIEN 3 B	3534 SOKNA
part	HALLÉN LILLIAN LEIBNITZ	HØGLIVEIEN 15	1850 MYSEN
part	ÅSLANDSETER HYTTEGREND	v/ Lars Haakon Nerum	3359 EGGEDAL
part	MORRIS ELISABETH	STRØMSTANGVEIEN 4 C	1367 SNARØYA
part	KRISTOFFERSEN JON	LINDEBERGVEIEN 23	1358 JAR
part	CARLSEN SVEIN	REKKEVIKS GATE 76	3260 LARVIK
part	ØVSTAAS MARIT	KONVALLVEIEN 22	3086 HOLMESTRAND
part	HAAVIK-NILSEN ANDERS C	BJERKEALLÉEN 41	0487 OSLO
part	FJØREN RILL MERETE RYTTER	TUNNELVEIEN 16	3426 GULLAUG
part	KOGSTAD AUD MARGRETE	HARALD HÅRFAGRES GATE 2	0363 OSLO
part	SYVERSEN TROND	NYDALEN ALLÉ 25	0484 OSLO
part	ØFSTHUS HANS ROALD	HARALD HÅRFAGRES GATE 2	0363 OSLO
part	FJELLTOFT BERIT HELMERSMO	RISKESTIEN 12	3032 DRAMMEN
part	FJELLTOFT ROLF ARNE	RISKESTIEN 12	3032 DRAMMEN
part	GUNDERSEN STEIN GUNDER	GAMLE KONGEVEI 15 A	3269 LARVIK
part	WAHL BIRGER	REVEFARET 40	3033 DRAMMEN
part	WAHL MARIT	REVEFARET 40	3033 DRAMMEN
part	LACASSE SUZANNE MARIE	SOGNSVANNVEIEN 27 D	0372 OSLO
part	RØNNING HEGE KRISTIN	JACOB AALLS GATE 6	0368 OSLO
part	SVOREN RUNE	JACOB AALLS GATE 6	0368 OSLO
part	HOLM JAN	GAMLEGRENDÅSVEIEN 3 B	3610 KONGSBERG
part	OLSEN GUNNAR HOLMER	AUSTAD SKOG 2	3034 DRAMMEN
part	OLSEN TORILL WETTERSTAD	AUSTAD SKOG 2	3034 DRAMMEN
part	VILMING BÅRD MARIUS	VESTENGSVINGEN 2 A	1182 OSLO
part	RAMBERG ARNE	ØYAVEIEN 22	3370 VIKERSUND
part	RAMBERG SUNNI	ØYAVEIEN 22	3370 VIKERSUND
part	HELGERUD REIDAR	HAUGERUDVEIEN 27	3302 HOKKSUND
part	AASERUD BENTE BORGE	MORKELSTIEN 3	3032 DRAMMEN
part	AASERUD TORE	MORKELSTIEN 3	3032 DRAMMEN
part	WITT ANNE-LISE	EDELGRANVEIEN 64	1356 BEKKESTUA
part	WITT ØYVIND RICHARD	RINGSTABEKKVEIEN 100 B	1356 BEKKESTUA
part	BUGTEN ANNIKEN MARIE	NORDBYJORDET 19	1940 BJØRKELANGEN
part	BUGTEN STEIN ERIK	HVITSTENVEIEN 210	1540 VESTBY
part	BUGTEN ANNIKEN MARIE	NORDBYJORDET 19	1940 BJØRKELANGEN
part	BUGTEN STEIN ERIK	HVITSTENVEIEN 210	1540 VESTBY

part	SVENDSEN TERJE	1. BERA TERRASSE 31 B	3026 DRAMMEN
part	THRONSDEN HARALD CHARLES	JERPEVEIEN 28	3030 DRAMMEN
part	BAKKEN RUTH ELISABETH	HAVNABAKKEN 33	0874 OSLO
part	EVENSEN EVA HOLM	LINLANDVEIEN 26	1390 VOLLEN
part	EVENSEN JENS	LINLANDVEIEN 26	1390 VOLLEN
part	AKSNES ODD ASBJØRN	OLLELØKKVEIEN 5	1390 VOLLEN
part	HANSEN ØYVIND	BJERKELIVEIEN 1 B	1087 OSLO
part	PLATOU CHRISTIAN STOUD	FJORDSVINGEN 22	3427 GULLAUG
part	NILSEN LILL TOVE NORVANG	EKKOVEIEN 22 A	1341 SLEPENDEN
part	NILSEN STEN OLE	EKKOVEIEN 22 A	1341 SLEPENDEN
part	LINDLAND ANNICHEN L B	ENGELSRUDLIA 39	1385 ASKER
part	LINDLAND KRISTIAN	ENGELSRUDLIA 39	1385 ASKER
part	BREKKÅSEN ARILD	GRENVEIEN 5	3053 STEINBERG
part	HVAL AAGE	FAGERLIA 2	3055 KROKSTADELVA
part	HANSEN OLE JOHNNY	BLÅBÆRLIA 7	2150 ÅRNES
part	KVALUM HARALD	ENGELSRUD TERRASSE 4	1385 ASKER
part	ORVEDAL TERJE	NØTTEKNEKKEREN 18	3413 LIER
part	ORVEDAL YANET CHAVEZ	NØTTEKNEKKEREN 18	3413 LIER
part	REIERSEN JARLE	KJØIAVEIEN 2	1386 ASKER
part	STENMARCK HEGE	KJØIAVEIEN 2	1386 ASKER
part	HALVORSEN KJETIL	HASSELSTIEN 27	1387 ASKER
part	HOLTEN RANDI METTE K	HASSELSTIEN 27	1387 ASKER
part	STEIDEL BOB ERIK	GAMLE LEANGVEI 1	1387 ASKER
part	STEIDEL KRISTINE DAHL	GAMLE LEANGVEI 1	1387 ASKER
part	KAUGERUD THORMOD	EGGEDALSVEIEN 1510	3359 EGGEDAL
part	KRINGSTAD EVA	INGERLIEN 6	1365 BLOMMENHOLM
part	KRINGSTAD HELGE	INGERLIEN 6	1365 BLOMMENHOLM
part	CLAUSEN STEINAR CONRADI	HARALD HÅRFAGRES VEI 28 J	1412 SOFIEMYR
part	HANSSEN ELLEN MELING	HARALD HÅRFAGRES VEI 28 J	1412 SOFIEMYR
part	GRØTEIG ANNE BRIT	DALENVEIEN 49	3031 DRAMMEN
part	GRØTEIG JAN GERHARD	DALENVEIEN 49	3031 DRAMMEN
part	FADLER SIREN	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
part	MARTINSEN PÅL	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
part	ROSENLUND AUD JOKSTAD	V/JAN ROSENLUND, BERGKRISTALLEN 52	3340 ÅMOT
part	ROSENLUND JAN	POSTBOKS 19	3341 ÅMOT
part	FLEMING GERD JØRSTAD	LANGODDVEIEN 80 B	1367 SNARØYA
part	FLEMING MARK DAVIS	LANGODDVEIEN 80 B	1367 SNARØYA
part	VILHELMSHAUGEN EGIL	VIKERFARET 2	3425 REISTAD
part	SKREDSVIG GUNNAR	HEGGENVEIEN 182	3370 VIKERSUND
part	SKREDSVIG LISBET	HEGGENVEIEN 182	3370 VIKERSUND
part	THORSEN JØRN	JUVEVEIEN 8	3060 SVELVIK
part	GRIMNES HEIDI	HAKAVIKVEIEN 846	3322 FISKUM
part	HALSTENSEN JON KÅRE	HAKAVIKVEIEN 846	3322 FISKUM
part	NYGAARD MARTE SOMMER	SØREN PAULSENS VEI 10	3027 DRAMMEN

part	NYGAARD ØYVIND	SØREN PAULSENS VEI 10	3027 DRAMMEN
part	BAKKEN HELGE	3. STRØM TERRASSE 19 A	3046 DRAMMEN
part	NILSEN HILDEGUNN	3. STRØM TERRASSE 19 A	3046 DRAMMEN
part	ALVESTAD STEINAR	INGOLFS VEI 27	1385 ASKER
part	KJEMPERUD HENNING	HOLOKROKEN 3	3340 ÅMOT
part	KJEMPERUD WENCHE RUNHOVDE	HOLOKROKEN 3	3340 ÅMOT
part	JORDAN RONNY R LILLEVIK	JORDAL TERRASSE 8	0658 OSLO
part	SØGAARD BENTE	JORDAL TERRASSE 8	0658 OSLO
part	JOHANSEN RAGNAR	ROSTADNESVEIEN 10	1667 ROLVSØY
part	LINDERUD MAY SYNNE	ROSTADNESVEIEN 10	1667 ROLVSØY
part	HAUGEN LEIF OTTAR	STEINBRUBAKKEN 5	3340 ÅMOT
part	BRANDSTORP JØRN	STENBRUDDVEIEN 1 A	1746 SKJEBERG
part	BRANDSTORP VIGDIS	STENBRUDDVEIEN 1 A	1746 SKJEBERG
part	WESTGAARD PER-KRISTIAN	RØAVEIEN 13 A	0752 OSLO
part	BJERKE ANN-KARIN	GLADVOLLVEIEN 37	1168 OSLO
part	BJERKE YNGVAR	GLADVOLLVEIEN 37	1168 OSLO
part	ÅSLANDSETER AS	Gyldenløves gate 33B	0260 OSLO
part	FADLER SIREN	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
part	MARTINSEN PÅL	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
part	ÅSLANDSETER HYTTEGRENDA AS	v/ Lars Haakon Nerum	3359 EGGEDAL
part	MEDALEN HANS KRISTIAN	NORDBYGDA 880	3359 EGGEDAL
part	ØSTENFOR INGRID ANNE	RUDVEGEN 83	3540 NESBYEN
part	EIDAL OLAUG	SKINNEMOEN 61	3350 PRESTFOSS
part	GRAVBRÅTEN LISBETH	SOLBERG TERRASSE 8	3058 SOLBERGMOEN
part	HANSSEN MORTEN CLARENCE	SOLBERG TERRASSE 8	3058 SOLBERGMOEN
part	BERNER AASMUND	TIDEMANDS GATE 22	0260 OSLO
part	HOLM GJERMUND	BENDIKSBYVEIEN 7	3340 ÅMOT
part	HOLM SOLVEIG	BENDIKSBYVEIEN 7	3340 ÅMOT
part	PEDERSEN HELENE	KAPELLVEIEN 133 A	0493 OSLO
part	PEDERSEN RUNE	KAPELLVEIEN 133 A	0493 OSLO
part	BERNER AASMUND	TIDEMANDS GATE 22	0260 OSLO
part	LEM HELGE	GRÅBEINBERGET 10	1450 NESODDTANGEN
part	OTTERLEI GØRIL	GRÅBEINBERGET 10	1450 NESODDTANGEN
part	NORUM HEGE KRISTIN	LYSAKERVEIEN 9	3055 KROKSTADELVA
part	NORUM ROY	LYSAKERVEIEN 9	3055 KROKSTADELVA
part	LØKEN HANS CHRISTIAN	HUK AVENY 32	0287 OSLO
part	THORKILDSEN BENTE HELENE	HUK AVENY 32	0287 OSLO
part	JOHANSEN HANS-HERMAN	KIRKELIVEIEN 24 A	1454 FAGERSTRAND
part	WENNERSGAARD JOHN REIDAR	VARDENBAKKEN 97	1452 NESODDTANGEN
part	WENNERSGAARD LINE ANETTE	KIRKELIVEIEN 24 A	1454 FAGERSTRAND
part	WENNERSGAARD TOVE BEATE	VARDENBAKKEN 97	1452 NESODDTANGEN
part	NORUM HEGE KRISTIN	LYSAKERVEIEN 9	3055 KROKSTADELVA
part	NORUM ROY	LYSAKERVEIEN 9	3055 KROKSTADELVA
part	GAASEBY MONA	FURUHOLTET 24	1454 FAGERSTRAND

part	GAASEBY PETTER MARTIN	FURUHOLTET 24	1454 FAGERSTRAND
part	GREGERSEN STEINAR	IVAR THRONDSSENS VEI 8	3610 KONGSBERG
part	OLSEN EVA GULAKER	GULLRISVEIEN 6	1715 YVEN
part	OLSEN JOHNNY	GULLRISVEIEN 6	1715 YVEN
part	BAKKEJORD ANITA	HASSELBAKKEN 10	3303 HOKKSUND
part	BRÅTEN BJØRN	HASSELBAKKEN 10	3303 HOKKSUND
offentlig p	<i>Fylkesmannen i Buskerud</i>	<i>Postboks 1604</i>	<i>3007 Drammen</i>
offentlig p	<i>Buskerud Fylkeskommune</i>	<i>pb 3563</i>	<i>3007 Drammen</i>
offentlig p	<i>Statens vegvesen Region sør</i>	<i>Serviceboks 723 Stoa</i>	<i>4808 Arendal</i>
offentlig p	<i>Mattilsynet- Kongsberg</i>	<i>pb 383</i>	<i>2381 Brumunddal</i>
offentlig p	<i>Sigdal kommune</i>	<i>Plan/teknisk</i>	<i>3350 Prestfoss</i>
part	<i>Fortidsminneforeningen Buskerud</i>	<i>pb 379, Bragernes</i>	<i>3001 Drammen</i>
part	<i>Eggedal Utmarkslag</i>	<i>v/Jostein Guttormsen, Djupsjøveien 37</i>	<i>3359 EGGEDAL</i>
part	<i>Midtkraft A/S</i>	<i>Øvre Nedmarken 15</i>	<i>3370 Vikersund</i>
part	<i>Forum for Natur og Friluftsliv Buskerud</i>	<i>Postboks 305 Bragernes</i>	<i>3001 Drammen</i>
part	<i>Haglebu vann og avløpselskap</i>		<i>3359 Eggedal</i>
offentlig p	<i>NVE-region sør</i>	<i>Postboks 2124</i>	<i>3103 Tønsberg</i>
offentlig p	<i>Direktorat for mineralforvaltning</i>	<i>pb 3021 Lade</i>	<i>7441 Trondheim</i>

¹⁾*NVE og DIRMIN er ikke varslet da det ikke er behov for spesifikk bistand fra sektormyndighetene.*

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Planarbeidet er kunngjort i Bygdeposten (21.3.19) og på HallingKonsult sine hjemmesider i tråd med plbl § 12-8. Frist for merknader og innspill til varsel om oppstart ble satt til 29.4.19.

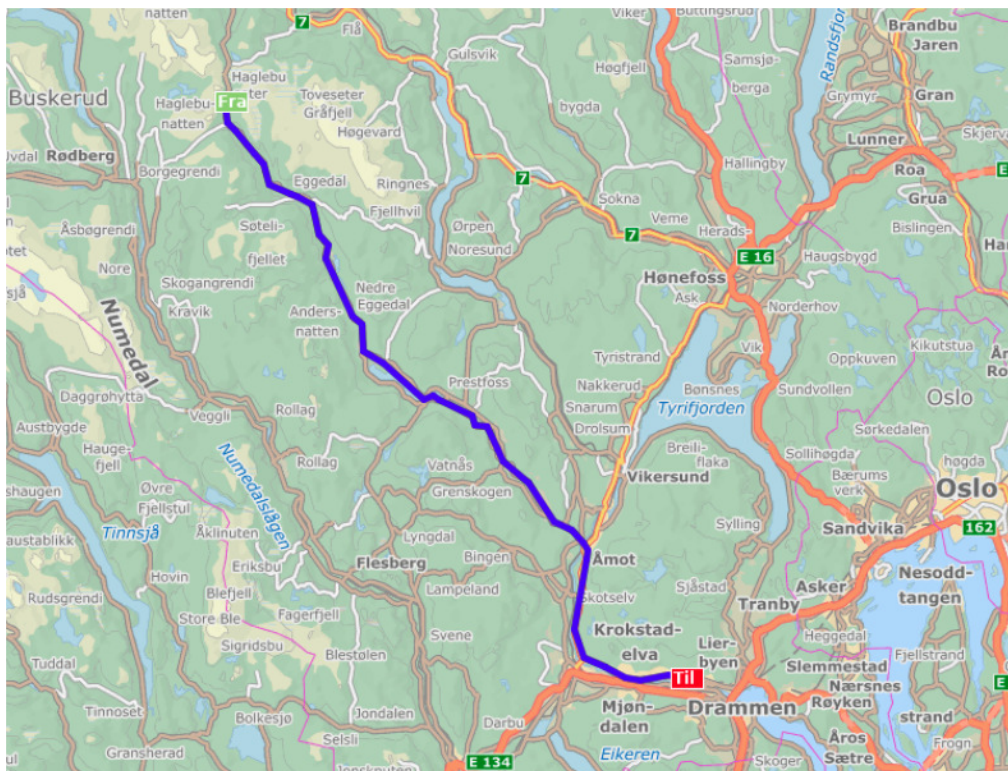
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse

HallingKonsult a. s har utarbeidet planen. HallingKonsult a. s har bred erfaring i utarbeidelse av reguleringsplaner og kommuneplaner. Firmaet har egne landmålere med GPS utstyr som måler i sanntid fra Trimble. HallingKonsult a. s har sentral godkjenning for oppmålingstjenester.

2. Planområdet

2.1 Lokalisering

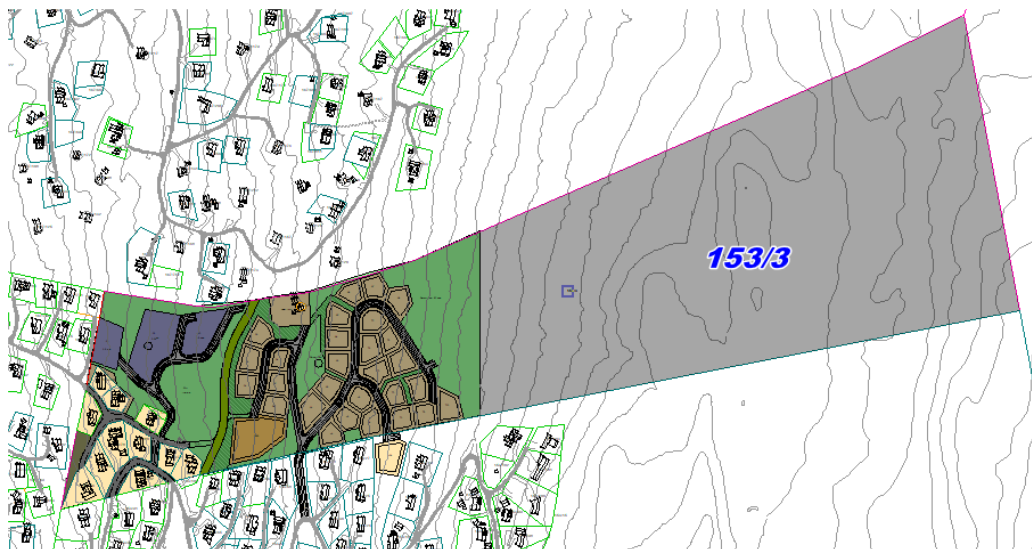
Planområdet ligger i Sigdal kommune ved Haglebu. Feltet har adkomst fra fv.287 ved Haglebu. Videre langs privat skogsbilveg, Åslandseterveien, fra avkjøringen til Haglebu skiheis til planområdet. Alternativ adkomst er fra fv.287 nord for Haglebu ved avkjøring ved tidligere Libu cafe, langs privat skogsbilveg, Bergshammerlia- Nedre Åsseterlia. Planområdet ligger om lag 15 mil fra Oslo sentrum og 10 mil fra Drammen. Haglebu ligger ca. 52 kilometer nord for Prestfoss som er kommunesentret i Sigdal. Kort avstand, 35-40 km, til større skianlegg på Norefjell og Nesbyen.



Figur 1: Akseptable reiseavstander fra Haglebu/Aasetra til områder sentralt på Østlandet.

2.2 Beskrivelse av planområdet.

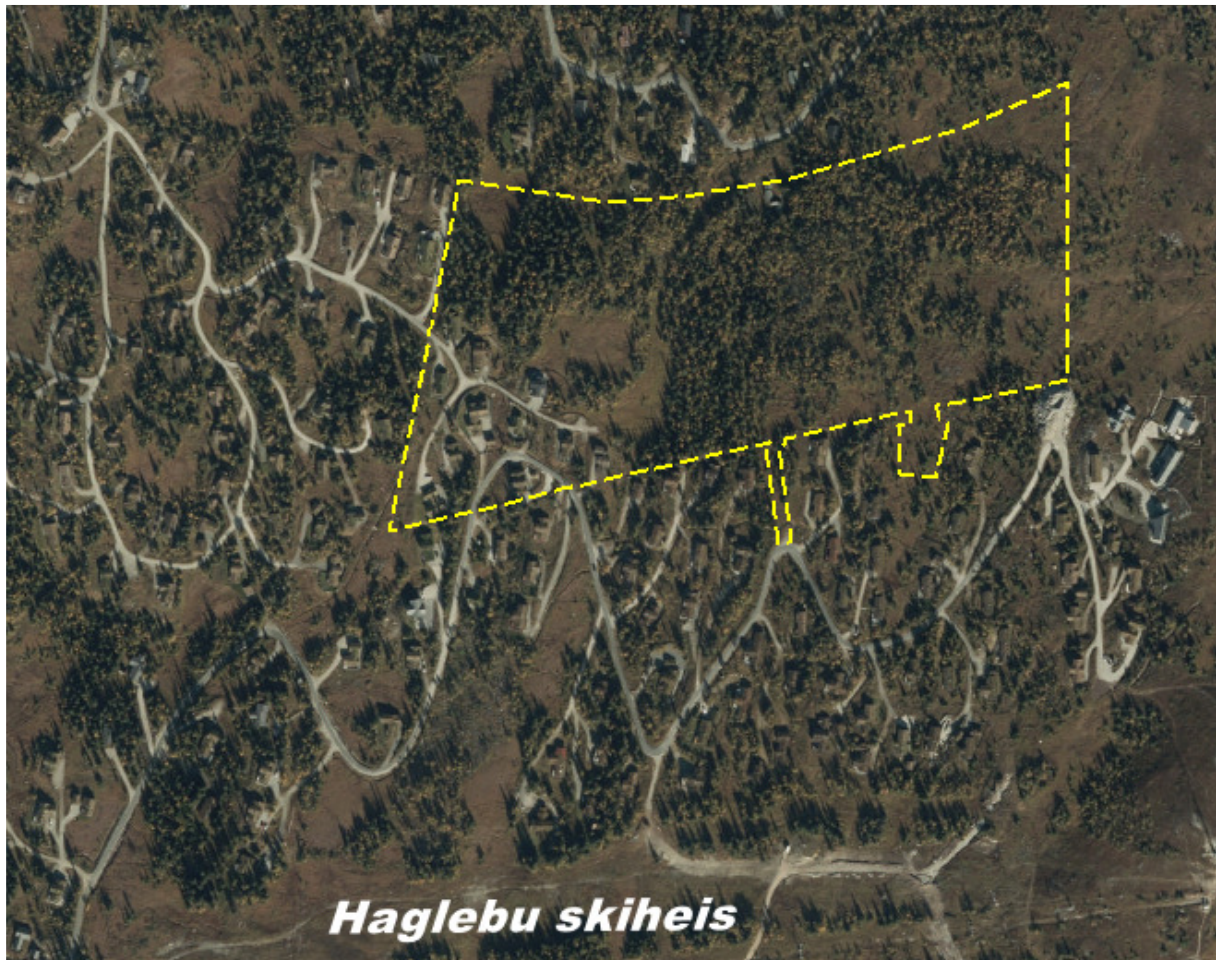
Planområdet ligger vest i eiendomsteigen gbnr.153/3 som er en eiendom med et areal på om lag 300 daa. I planområdet ligger det 12 bebygde fritidseiendommer. Planområdet følger eiendomsgrense for gbnr: 153/3 i sør, vest og nord, mens grensen i øst er definert av grenser fastsatt i gjeldende kommuneplan og plangrense i gjeldende reguleringsplan. Grensene for planområdet følger ingen spesielle trekk ved terreng, men ligger omkranset av fritidsbebyggelse på alle kanter unntatt mot øst/snaufjellet.



Figur 2: Forholdet mellom planområde og resterende del av eiendommen gbnr. 153/3 ved Aasetra.

Planområdet stiger jevnt fra vest (kote 880) mot plangrense i øst (kote 980). I planområdet er det stedvis tett gran- og bjørkeskog. Noe av skogen kan med fordel hogges for å åpne opp i den tette vegetasjonen.

Adkomst sørfra til planområdet er langs Haglebuvegen, fylkesveg 287, gjennom Sigdal til Haglebu. Avkjørsel fra Haglebuveien er rett før Haglebu fjellstue. Adkomst nordfra (fra Hallingdal) til planområdet er etter fv. 287 til Haglebu. Veien over Djupsjøen til Krødsherad er rustet opp og kan være et alternativ ved reiser til/fra Oslo området.



Figur 3: Ortofoto over planområdet, deler av Haglebuheisen langs nedre bildekant (kilde: Norgebilder).

2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg

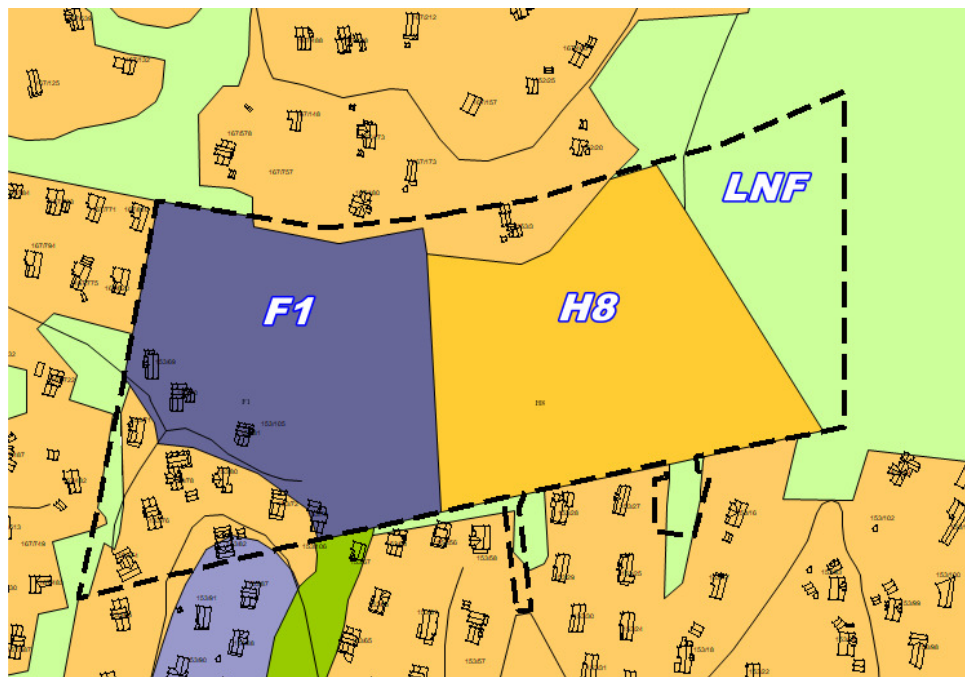
Innenfor planområdet ligger det 12 eksisterende fritidsboliger. Samtlige hytter har helårs bilveg frem til hytta. Tvers gjennom planområdet går det om vinteren ei maskinpreparert skiløype. Denne løypa er en del av løypenettet inn mot Brennatten- Småtjern- Tempelseter- Norefjell.

2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området

Forholdet til gjeldende kommuneplan, arealdelen.

Arealet som nå blir regulert er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig område for erverv (næring) og byggeområde for fritidsboliger. Samtlige arealkategorier forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak igangsettes.

Planfremmer har avholdt oppstartsmøte med Sigdal kommune der rammene for planarbeidet ble drøftet, herunder planens avgrensning. Selv om det blir foreslått arealbruksendring for bare deler av planområdet ønsket Sigdal kommune at eksisterende plangrense i øst (mot LNF) område ble opprettholdt slik at ny reguleringsplan kan erstatte hele det gamle planområdet. I hovedsak er søndre, vestre og nordre eiendomsgranse for gbnr. 153/3, og gjeldende plangrense i øst, definert som plangrense. Kommunen konkluderte med at planområdet kunne reguleres ved å ta utgangspunkt i denne planavgrensningen.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplan Sigdal, og planområdet med sort stiplet linje.

Forholdet til andre styrende dokumenter i Sigdal

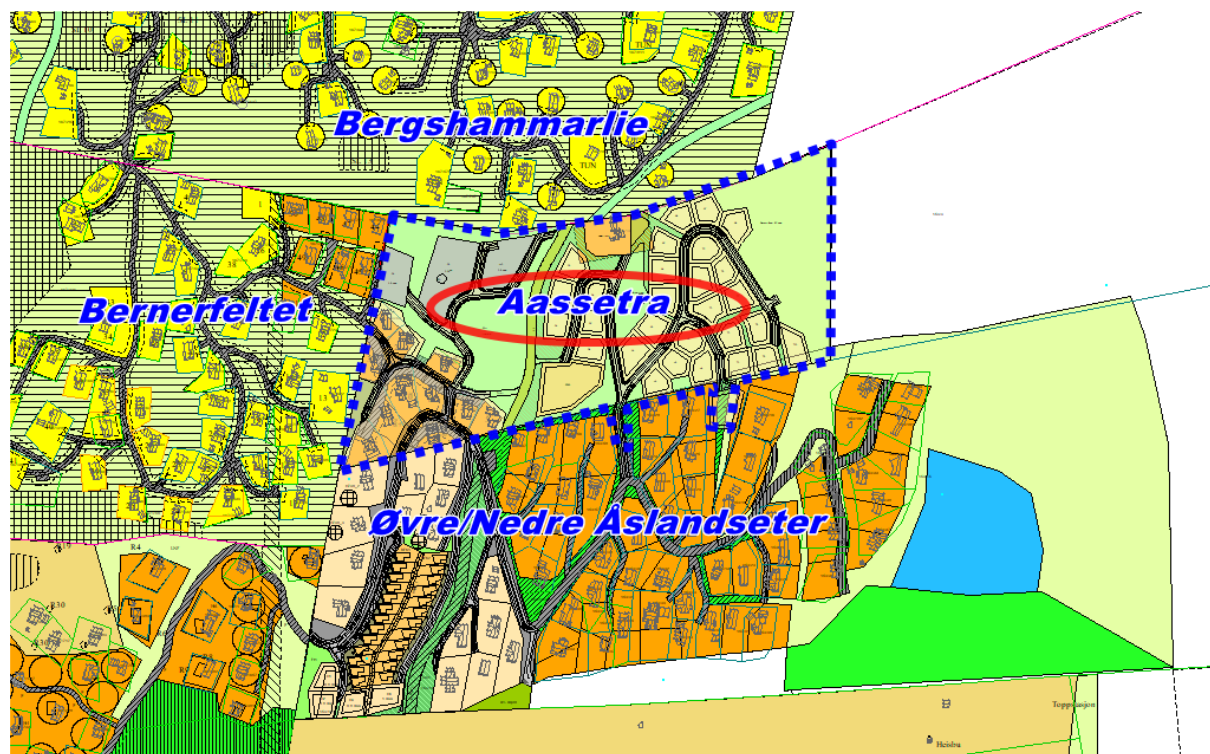
I dokumentet «Kommuneplan for Sigdal 2015-2030–samfunnsdelen» vedtatt 11.12.15 har Sigdal nedfelt noen visjoner for sine fjellområder. Kommunen ønsker å medvirke til at fjellområdene skal bidra til økt verdiskaping, ny type næring og økt bosetting.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for flere hytter og næringsområde i tilknytning til Haglebuområdet og de virksomheter som allerede er etablert. Tiltaket vil kunne bygge opp under de næringer som er etablert i tilknytning til Haglebu turiststed og vil om planene realiseres bidra ytterligere til den utviklingen som Sigdal kommune har ønske om i sin samfunnsdel.

Forholdet til annen regulering i området

Denne detaljreguleringsplanen skal erstatte reguleringsplanen for «Åslandsetermarka», planid: 2001002. Eiendommen nord for planområdet er regulert gjennom planen Bergshamarlie planid: 2010013. I vest ligger planområdet «Bernerfeltet», planid: 2010012. I sør grenser planområdet mot Åslandsetra øvre del planid: 2006002 og en plan for

Åslandsetra nedre del som er nylig vedtatt planid: 2014004 nytt forslag. Planfremmer er ikke kjent med at det pågår arbeid med omregulering i noen andre områder.



Figur 5: Tilstøtende planområder ved Aassetra (planområdet er markert med blå linje/rød ring).

2.5 Friluftsområder

Sigdal har store fjell- og utmarksområder som er viktige utfartsmål for innenbygdsboende og tilreisende. Haglebuområdet er et meget populært friluftsområde både sommer og vinterstid. Det er spesielt snaufjellsområdene inn mot Haglebunatten på vestsida av Haglebu og områdene inn mot Tollefsrudfjell- Gråfjell som er populære turmål. Sigdal kommune har utarbeidet en tematisk kommunedelplan sti- og løyper i Sigdal. I arbeidet har en foretatt en gjennomgang og kartlegging av samtlige vinterløyper og stier som er innenfor kommunens grenser.

Gjennom planområdet går det ei skiløype som i flere år er preparert av Eggedal Turlag. Denne skiløypa er også vist i kommunedelplan for sti- og løyper. Løypa kan karakteriseres som ei tilbringerløype til det omfattende løypenettet som er opparbeidet på platået mellom Reinsjøfjell- Haglebu- Gråfjell-Tempelseter- Norefjell. Løypa fanger opp hyttene nord/nordvest for Haglebu skiheis og ivaretar også adkomst til Haglebu skiheis. Gjennom selve planområdet går det ingen gjennomgående merka turstier. Sommerstid vil vegnettet fungere som adkomst til turområdene utenfor hyttefeltene. Inne på snaufjellet er flere sammenhengende turløyper som er merket og tilrettelagt for allmennheten. Det er flere populære fiske- og badevann i området. Det er salg av fiskekort, og noen grunneiere tilbyr også småviltjakt.

2.6 Landbruksinteresser

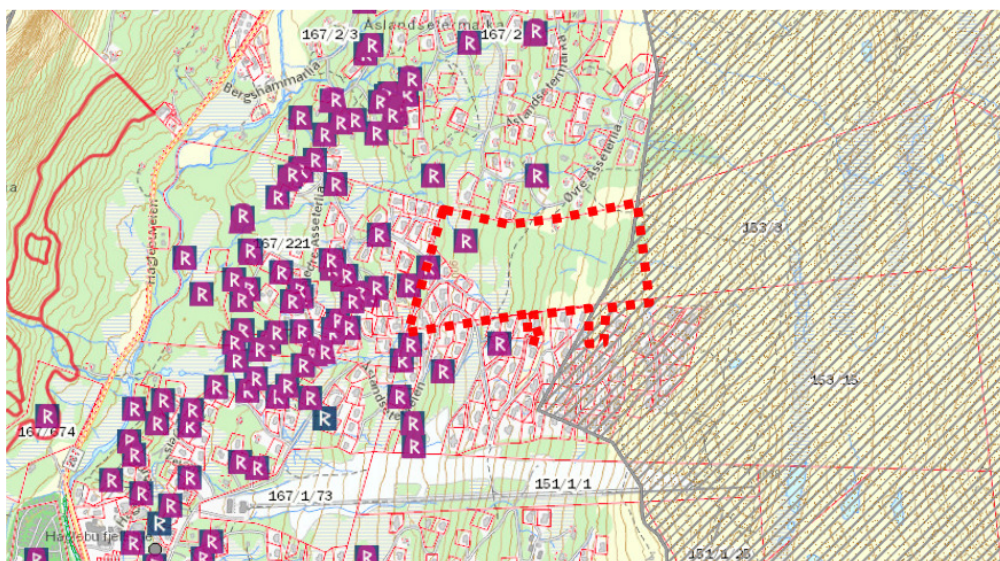
Innenfor planens avgrensning er det ikke dyrket -, eller dyrkbar mark. Ut fra digitalt markslagskart er dominerende markslag, *lavproduktiv skog*. Skogen i området er hovedsakelig bjørk og gran. Boniteten i området er klassifisert som lav/impediment. Det vises også til illustrasjon under punkt 3.2 i planbeskrivelsen som viser markslagtypene i området. Det går fortsatt beitedyr i området, og beitebruken er stabil. Hensynet til beitedyr og gjerdehold er ivaretatt i egne bestemmelser. Det opplyses at det er beiterett i området og at gjerdehold vil måtte skje i henhold til gjeldende retningslinjer for gjerdehold i Sigdal kommune.

2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.

Støy fra biltrafikk langs det private vegnettet er eneste relevante støykilde i området. Trafikkmengden og hastigheten er begrenset. Under anleggsperioden vil støy fra anleggsmaskiner og annen virksomhet forekomme, men da begrenset til anleggsperioden. Det er konkludert med at en egen støyanalyse ikke er nødvendig.

2.8 Biologisk mangfold, miljø

Sigdal kommune har ikke egne registreringer innenfor planens avgrensning. Søk i Naturbasen til Miljødirektoratet gir ingen treff for spesielle forekomster av flora/fauna. Unntaket er at en flik av planområdet i øst er definert som leveområde for villreinen i Reinsjøfjell/Norefjell. Villreinen i området stammer fra tamreindrift, og genetisk har den sitt opphav i svensk skogsrein. Tamreindriften i området ble startet opp i 1953 og avsluttet i 1968. Det er ikke ventet at omreguleringen vil medføre ytterligere negative følger for rein i området. Planområdet ligger mellom to andre hyttefelt og det forutsettes at forholdet til villrein er avklart på kommuneplannivå. Planområdet fremstår ikke som et naturlig habitat for rein, og det antas at definert leveområde i naturbase er basert på unøyaktige avgrensninger i kartgrunnlaget. Artskart gir heller ingen treff for spesielle artsforekomster innenfor planområdet, med unntak av en registrering av død gaupe i 2014. Med referanse til Haglebu er det gjort en rekke observasjoner av ulike fuglearter. Disse er klassifisert som *LC-livskraftige*.



Figur 6: Utsnitt fra Naturbase og viktige miljøparametere der planområdet er markert med rødt.

Det at det ikke er registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning betyr nødvendigvis ikke at det kan være hensynskrevende arter innenfor planområdet. Omkring planområdet er områdene generelt forholdsvis tungt utbygd, med hytter, skiheis og andre tekniske inngrep. Det er grunnlendt mark, med granskog og bjørkeskog på mark av dårlig bonitet. Feltsjiktet er preget av blåbærlyng og arter vanlig på skrinne mark. Området langs skiløypa er noe åpnere og fuktigere. Disse klart definerte myrpartiene er så langt det er mulig hensyntatt og skal ligge urørt. Markslag og vegetasjon i planområdet er likt som for tilstøtende areal. Det er ingen indikasjoner på at det er spesielle forhold i berggrunn, klima eller andre forhold som tilsier dette området har kvaliteter som antyder at det er et stort potensial for forekomst av hensynskrevende arter.

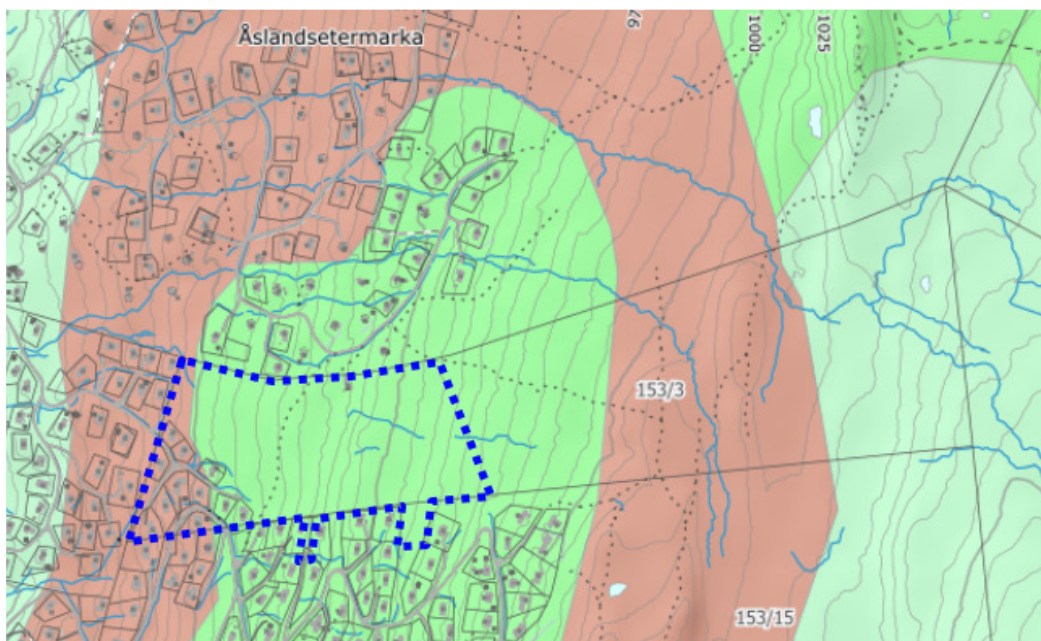
2.9 Forurensning

Det foreligger ingen kjent forurensningsproblematikk i området fra tidligere eller nåværende virksomhet. Tilstøtende hytter er i stor grad tilknyttet HAGAS. Det er svært viktig at avløpsvann renses tilstrekkelig og ikke kommer på avveie (feilkoblinger, lekkasjer, overløp) og at overvann kan ledes vekk effektivt ved ekstremnedbør. Fremtidig avløp skal knyttes til Haglebu vann- og avløpsseksjon (HAGAS), et felles vann- og avløpsanlegg for Haglebu.

2.10 Grunnforhold

Løsmasser innenfor planens avgrensning:

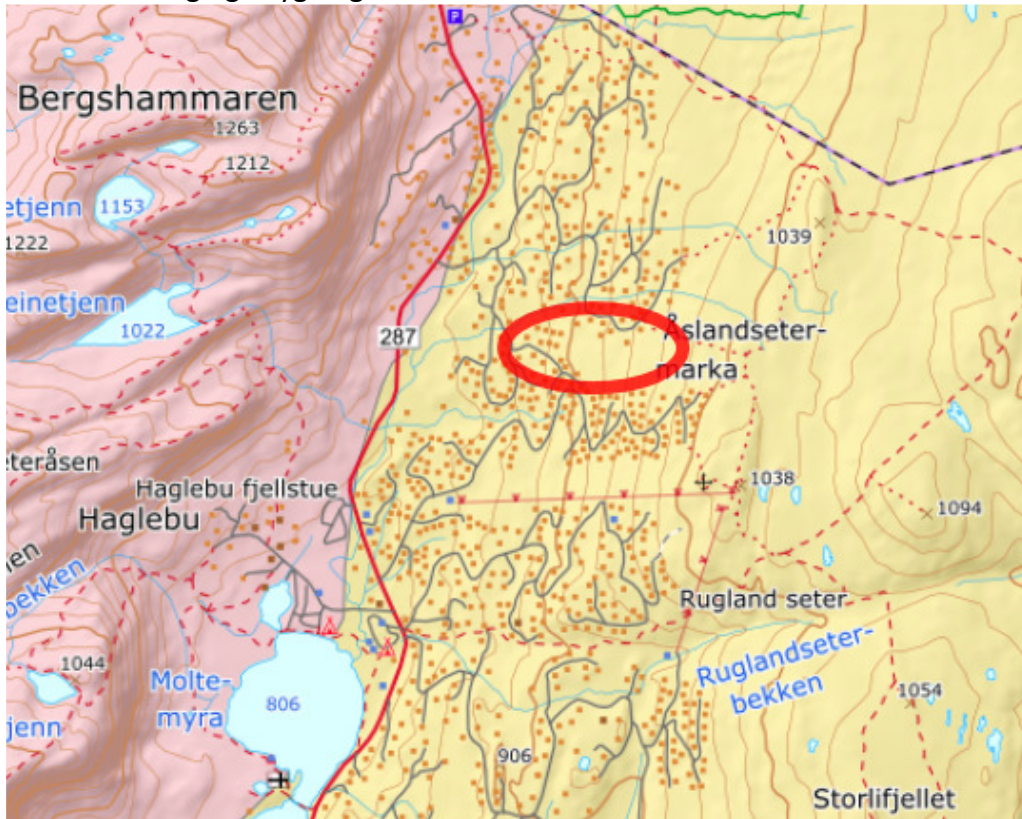
Løsmassene i planområdet er klassifisert som og morenemateriale og torv (bebygde deler i vest). Morenemateriale er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Det er indikasjoner på at morenedekket er tynt og at det er forholdsvis grunnlendt mark i området med partier med fjell i dagen. Infiltrasjonsevne er ikke vurdert da avløp skal føres til Haglebu vann og avløpsseksjon (HAGAS).



Figur 7: Løsmassekart (kilde: NGU).

Berggrunn innenfor planens avgrensning:

Berggrunnen i området består av metasandstein/kvartsitt. Sandstein er forsteinet sand kittet sammen av kvarts, kalkspat eller jernforbindelser. Kvartsitt er en hard metamorf bergart som opprinnelig har vært sandstein. Kvartsitt i grunn skaper normalt små problem med tanke på radon inntrenging i bygninger.



Kart over berggrunn og løsmasser innenfor planområdet. (kilde: wms: NGU).

2.11 Forholdet til Naturmangfoldloven

Naturmangfoldsloven har virkemidler for å kunne ta vare på norsk natur, også natur som faller utenfor områder som er vernet. I forbindelse med plansaker er det særlig §§ 8-12 i naturmangfoldloven som er sentrale. Det er kommunen som skal foreta en vurdering etter naturmangfoldloven i sin saksutredning. Det er likevel naturlig at planfremmer omtaler forholdet til Naturmangfoldloven i planbeskrivelsen.

Planforslaget beskriver hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, og hvilke tiltak som er innarbeidet i planen for å avgrense virkningen av negative følger av foreslått arealbruk. Tilgrensende arealer er allerede tatt i bruk som hytteområder og med mange fritidsboliger. Som plankartet viser er nye tomter foreslått på areal som ligger mellom allerede etablerte hytter og annen tung infrastruktur (veg, vann og avløps traséer mv).

Utbyggingsareal er en knapphetsfaktor og våre byggeområder bør derfor utnyttes på en god måte. Både verne- og landbruksinteresser bør være tjent med at områder som allerede er tatt i bruk fortettes slik at behovet for nye utbyggingsareal reduseres. Det vises til plankart som viser foreslått arealbruk med tilhørende bestemmelser.

Planområdet ble innarbeidet ved siste rullering av kommuneplanens arealdel. Nye byggeområder i kommuneplanens arealdel er behandlet etter forskrift om konsekvensutredning. Dette betyr at det har vært en bred prosess for å komme frem til areal som er godt egnet til byggeområde.

Planbeskrivelsen beskriver hvilke forhold som er gjennomgått i for å klargjøre om området har spesielle kvaliteter m.t. p flora og fauna. Det er blant annet innhentet informasjon fra Artsdatabanken, Arealisdata og MDs naturbase/WMS kartklient. Planfremmer mener at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å avgjøre saken. Planfremmer anser derfor kunnskapsgrunnlaget, jf. Naturmangfoldloven, som tilfredsstillende oppfylt i denne saken.

3. Om planforslaget

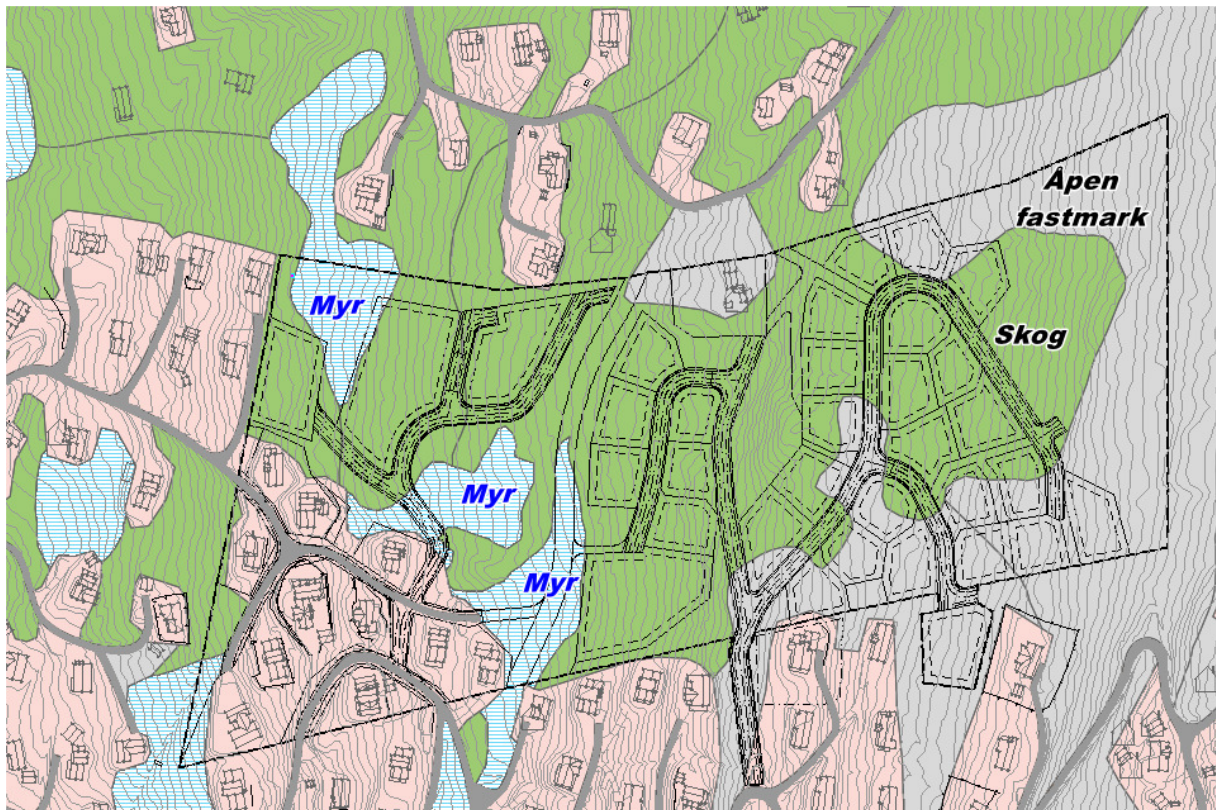
3.1 Størrelse og terreng

Planområdet dekker et areal på ca. 115 daa ca. 600 meter øst for Haglebuveien. Fra vestre til østre del av planområdet er det en høydeforskjell på om lag 100 meter (880-980 moh). Eiendomsteigen 153/3 er om lag 302 daa. Det er vestre del av eiendomsteigen som nå blir omregulert. Alt areal øst for Flenta opp mot snaufjellet utpeker seg ved at terrenget er jevnt stigende mot snaufjellet uten større terrengframspring helt opp til 1050 meter over havet.

Vest i planområdet er det et flatere og fuktigere parti. Fra skiløypa gjennom området og østover stiger terrenget markert opp til kote 920-930 før terrenget flater noe mer ut mot østre plangrense. Øvre del av planområdet, avsatt som LNF, ligger såpass høyt at området kan karakteriseres som overgang mot snaufjellet.

3.2 Eksisterende arealbruk

Om lag 13 daa av planområdet er fradelte og bebygde hyttetomter. To av disse hytten har veiadkomst fra Åslandseterveien og resten har adkomst fra Nedre Åsseterlia. Det er ellers ingen andre tiltak i området. Bebyggelsen generelt i området fremstår som et moderne hyttefelt med hytter er av nyere dato. Unntaket er Aassetra som ble bygd før 1962. Innenfor planområdet er det stedvis tett gran- og bjørkeskog. Resterende areal som ikke er skogkledd er jorddekt fastmark og myrområder. Forholdet mellom tiltak innenfor planområdet og arealtype/markslag er vist i illustrasjonen under.



Figur 8: Markslagskart som viser dagens arealbruk i planområdet vist med rød linje (kilde: Skog og landskap).

3.3 Reguleringsformålene i planen

Planforslaget (pr. 30.12.20) viser følgende forslag til arealbruk og hensynssoner (avrundet):

1. Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr.1).

- område for fritidsbebyggelse frittliggende (42 daa).
- område for konsentrert fritidsbebyggelse, FBK1 (3 daa).
- område for kombinert bebyggelse og anlegg, F/T1-T3 (7,5 daa).
- område for skiløype, S1 (2,5 daa)

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

- område for privat kjøreveg (12,5 daa).
- annen veggrunn, teknisk/grøntareal (4,5 daa).

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3).

- område for turveg (0,5 daa).
- grøntstruktur kombinert annet hovedformål (5 daa).

4. Landbruk, natur og friluftsmål, (PBL § 12-5, nr.5).

- område for landbruk- natur og friluftsmål (17 daa).
- område for friluftsmål, Fr1-Fr9 (18 daa).

5. Hensynssoner, (PBL § 12-6).

- Hensyn friluftsliv, H530, skileik/skiløype. (6 daa)
- Hensyn kulturminner, H730. (1 daa)

I forhold til foreslått arealbruk er det areal avsatt til byggeområde for fritidsbolig frittliggende og konsentrert som er dominerende arealbruksformål. Dette er i tråd med kommuneplan og signaler gitt av Sigdal kommune.

3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring

All nødvendig teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, strømledninger og telefon/internettlinje forutsettes lagt i bakken. Vann/avløp skal tilknyttes felles anlegg utenfor planområdet (HAGAS). Stikkledninger vil bli ført frem i tomtegrense mellom planlagte tomter. Samtlige nye veger i planområdet skal opparbeides med utgangspunkt i landbruksveg klasse 2/3. Dette betyr helårs vegnett med vegbredde (kjørebane) på minimum 3,5m.

Adkomstvei fra Haglebuvegen forbi skiheisen tjener flere eiendommer. Denne vegen blir av flere beskrevet som en vei av dårlig standard. Generelt ønskes det høyest mulig vegstandard for adkomstveger i et hytteområde. Det er likevel slik som for mye annet at kostnader i forhold til opparbeidelse og vedlikehold må vurderes nøye. For å beskrive vegens standard fra Haglebuvegen og inn mot planområdet er følgende bilder beskrivende for status:



Figur 9:Første del av vegen mellom fylkesvei/Haglebu skiheis



Figur 10: Bilde fra bom Åslandseterveien.



Figur 11: Bilde fra av en av flere møteplasser langs Åslandseterveien.

3.5 Flomfare og overvannshåndtering

Innenfor planområdet går det ingen vassdrag med årssikker vannføring. Flomfaren i området vurderes som liten. I forhold til overvann så vil etablering av vegnett og tomter resultere i harde flater som vil få en raskere avrenning enn om det skulle vært opprinnelig naturmark. Overflatevann vil dreneres fra øst mot vest og må ledes til terreng der det ikke kan utgjøre noen fare.

For å opprettholde naturlig vannbalanse, legges det opp til infiltrasjon av vann fra tette flater. Håndtering av overvann lokalt og på hver tomt baseres på en 3-trinns strategi som vist på fig 9. Tretrinnsstrategien innebærer å: 1. Infiltrere små nedbørsmengder. 2. Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder. 3. Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser. Første trinn kan være torv/grasdekte takflater, bevare mest mulig av tomtearealet uberørt som dagens naturområde og ikke etablere andre tette flater enn takflater, vegger og mindre parkeringsarealer. Andre trinn kan være lokal fordrøyning og infiltrasjon på egen tomt eller innenfor utbyggings- og reguleringsområdet. Tredje trinn er skadefri flomveg.



Kategori 1:

Tilbakeholde

små mengder regn <20mm

Kategori 2:

Fordrøyning

mye regn >20mm og <45mm

Kategori 3:

Lede bort

betydlig regn >45mm

Figur 12: Tretrinnsstrategi for håndtering av overflatevann.

3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget

Buskerud Fylkeskommune har gjennomført arkeologisk kartlegging i planområdet. Det vises til rapport «Aassetra 153 bnr 3, Sigdal kommune saksnr. 2018/10034». Det er funnet to kullgroper som er automatisk fredede kulturminner:

Ved registrering på Åslandsetra er det registrert ett nytt kulturminne, kullgrop med ID243933. Ett kulturminne (ID116598-1) ble kontrollregistrert og kartfestet på nytt, og tatt kullprøve av. Kullgrop ID243933 ble datert til middelalder, mens kullgrop ID116598-1 tidligst kan ha vært i bruk 700-tallet. Kullgroper av denne typen er ikke kjent i romersk jernalder, og trolig er det benyttet en gammel tørrfuru til kullproduksjonen i vikingtid-middelalder.

Tiltakshaver ønsker å få frigjort kullgrop med id: ID243933 som ligger inne i formålsområdet F/T2. Planen forutsetter at det blir søkt om frigivelse av de automatisk fredede kulturminne. Dette er innarbeidet i forslag til bestemmelser, og avmerket på plankart med bestemmelsesområde #1. Det er utarbeidet eget kart over kulturminnet som søkes frigjort.

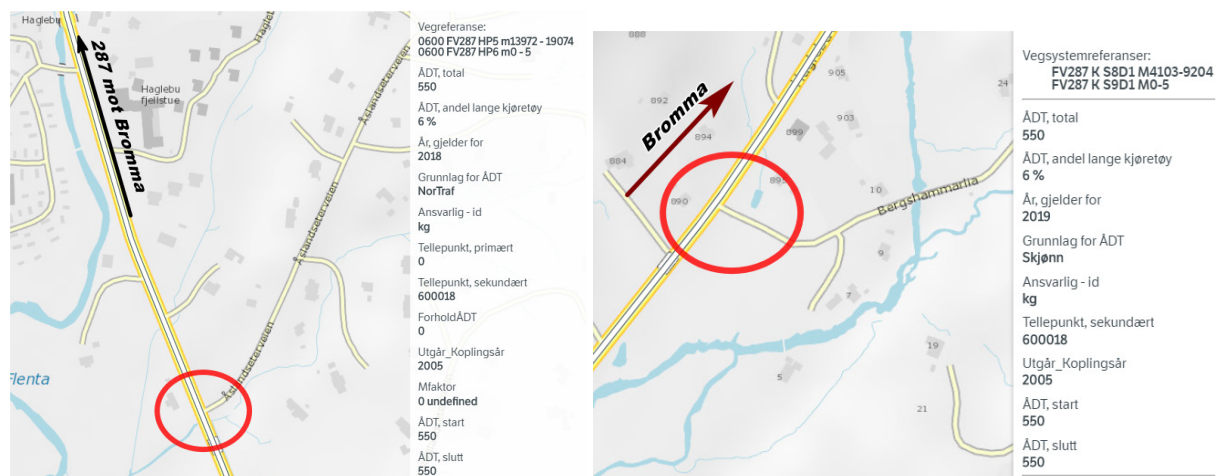
Bilde av kulturminnet som vil bli søkt frigjort:



Figur 5: Kullgrop ID243933. Bilde tatt mot øst. Foto: Eirin Beenberg.

3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget

Det antas at hovedtyngden av trafikken vil komme sørfra fra Prestfoss gjennom Sigdal-Eggedal til Haglebu. Alternative adkomstveger er riksvei 7 Hallingdal via Bromma til Haglebu. Eventuelt fra Kongsberg via Nore og Uvdal over Sloko, eller fra Noresund via Djupsjøen til Eggedal og Haglebu.



Figur 13: Første og andre avkjøring fra fylkesvei 287. Henholdsvis Haglebuveien x Åslandseterveien og Haglebuveien x Bergshammarlia (kilde: NVDB)

Fra krysset Haglebuvegen/Åslandseterveien er det om lag 1 kilometer frem til planområdet. Fra krysset Haglebuvegen/Bergshammarlia er det i overkant av 1 kilometer frem til planområdets vestre del. Adkomstveiene til Aasetra er utstyrt med automatbom, og slik ikke åpen for allmenn ferdsel ut over de som har avtale om bruk av vegnettet.

Avkjøringspunktet/krysset ved Haglebu er felles for Haglebu skiheis og Åslandsetermarka. Fartsgrensen på stedet er 60km/t. ÅDT for Haglebuvegen er ÅDT 550 med 6% andel av tynge kjøretøy. Det foreligger ingen innspill om at det er kødannelse inn mot automatbommen. I vintersesongen med drift i Haglebu skiheis så står bommen åpen.

Avkjøringspunktet/krysset ved Libu er felles for vegnettet i Åslandseterlia med Øvre- og Nedre Åsseterlia, Bergshammarlia og Åslandsetermarka. Fartsgrensen på stedet er 60km/t. 150m, ved elva Flenta, er det automatbom. Det foreligger ingen innspill om at det er kødannelse inn mot automatbommen.

Det er utarbeidet egne temakart over avkjøringene til offentlig veg- Haglebuveien 287. Begge kryssene er oversiktlig i begge retninger, men kan med fordel ryddes for noen større enkeltrær. Det vises ellers til eget temakart over avkjøringene.



Figur 14: Ortofoto : Haglebuvegen x Åslandseterveien og Haglebu x Bergshammarlia (kilde: Norgebilder).

Planforslaget vil bidra til økt biltrafikk. Det legges opp til 29 tradisjonelle fritidsboligtomter, tre områder for kombinert bygg/anleggsformål og ett område for konsentrert fritidsbebyggelse FBK1.

Nyskapt trafikk for dette feltet kan beregnes ut fra erfaringstall for tilsvarende områder med fritidsbebyggelse. Ved beregning av trafikk er det en rekke ulike faktorer som avgjør hvor mye en hytte blir brukt. Blant annet er det godt dokumentert at standarden på fritidsboliger er utslagsgivende for hvor mye en fritidsbolig benyttes. Det foreligger flere rapporter fra blant annet Østlandsforskning og Transportøkonomisk institutt som omhandler bruken av fritidsboliger og generering av trafikk. Dersom en forutsetter at dette hytteområdet utbygges med full standard og jevn bruk så viser erfaringstall at en fritidsbolig vil bli benyttet ca. 15 ganger/år av i snitt 3 personer. Videre viser erfaringstall at det kan forutsettes 2,4 personer/bil. Andelen som benytter bil vil i dette tilfellet ligge nært opptil 100 %. Det er bussrute gjennom Sigdal til Haglebu, og dette busstilbudet kan nok dekke deler av transportbehovet da det er forholdsvis kort avstand fra fylkesveien og opp til planområdet. Slik kan utbyggingen i området bidra til å styrke busstilbudet til Haglebu.

Noe trafikk ut og inn av område, som besøk til Haglebu/Eggedal og andre reisemål vil bli en skjønsmessig vurdering. En må kunne anta at en samlet bilturproduksjon pr. fritidsbolig vil ligge på omlag 30-40 bilturer i året. For områdene avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål (F/T1-T3) er det vanskelig å tallfeste noen trafikkmengde da en kan se for seg

ulike scenarier for bruk. Det er likevel vanskelig å se for seg at tiltak i planområdet vil medføre noen form for overbelastning av offentlig vegnett i forhold til avkjøring og langs fv. 287.

Forutsatt full utbygging av fritidsboligene så vil et anslag på trafikkøkning fra disse tilsvare 1200-1500 bilturer/år. Fordelt på året blir dette en marginal økning av ÅDT som er på 550 for Haglebuvegen.

3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget

Planområdet grenser inntil store områder innover mot snaufjellet som er attraktivt som turområder hele året. I selve Åslandseterlia vil nok de fleste barn og unge søke til lek i nærområdet rundt egen hytter. Det er ikke kjent at det innenfor planområdet ligger areal som er spesielt benyttet til opphold/lek for barn og unge. I planområdet er 40% av arealet avsatt til andre formål enn bebyggelse/anlegg. Det betyr at det fortsatt vil være gode muligheter for frileik i området. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Haglebu skiheis og et omfattende skiløypenett. Disse tilrettelagte tilbudene vil være attraktive for barn og unge i alle aldre. Forslagstiller anser på dette grunnlaget at barn og unges interesser som tilstrekkelig omtalt så langt i planprosessen.

3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget

Planområdet ligger i midtre del av ei lise som fremstår som jevnt stigende og lite kupert. Området er omkranset av bebyggelse på alle sider, med unntak av østre del som grenser til inn mot snaufjellet (nr. 4). Midt i planområdet er det et brattere parti som vil bli holdt fri for bebyggelse og tiltak (nr.3). I vestre del av planområdet langs skiløypa og i nordvest er det åpnere myrpartier som både er viktig landskapselement og har en hydrologisk viktig funksjon (nr.1-2). Disse områdene ønsker en å ivareta. Sigdal kommune har ytret ønske om en relativt høy utnyttelse av området avsatt til næringsområde. I forhold til areal avsatt til næringsformål i kommuneplanen er derfor muligheten for høy utnyttelse begrenset om en ønsker at disse to områdene skal bli ivaretatt.



Planområdet er derfor ikke spesielt eksponert i forhold til omkringliggende bebygde arealer. I sørøst ligger det flere hytter over kote 1000moh som er 25 høydemeter over det som er foreslått i denne reguleringsplanen.

Ved prosjektering av bygninger må det velges hyttetyper som er tilpasset terrenget på tomte. Ved prosjektering av bygninger i flatt terreng må det velges hyttetyper som er tilpasset flatt terreng, og tilsvarende for tomter med større terrengfall. For å oppnå en best mulig tilpasning til tomtas terrengfall er det foreslått at for tomter med fall over 1:4 i selve byggegropen kan etableres med kjelleretasje.

3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder

Kommuneplanen for Sigdal har satt rammer for utbygging av areal avsatt til fritidsbolig. Kommuneplanen åpner for en utnyttelse på inntil $BYA=300m^2$ /tomt, eller for tomter under 1 daa begrenset til $BYA=30\%$. I forhold til angitte mønehøyder fastsetter kommuneplanen tillatt mønehøyde på 6,3m for hovedhytte og 4,0m for andre bygg. Det vises til punkt 1.2.1 i bestemmelsene til kommuneplan for Sigdal. Med utgangspunkt i bestemmelsene til kommuneplan for Sigdal og tomtenes beliggenhet og terrengfall er det foreslått noe avvikende bestemmelser i forhold til definert utnyttelsesgrad i hyttfeltet Aassetra.

Nærmere om foreslått utnyttelsesgrad i planområdet:

I planforslaget er det fastsatt maksimum størrelse på hovedhytte på $BYA=200m^2$. Dette er $50m^2$ mer enn maks hyttestørrelse kommuneplanen åpner for. I korte trekk begrunnes dette ut fra at det bør kunne åpnes for noe større enheter i tilknytning til Haglebuområdet forutsatt at den samlede utnyttelsesgraden på $BYA=300m^2$ /tomt ikke overskrides. Ved å begrense antallet tillatte bygg/tomt blir den samlede utnyttelsesgraden i planområdet faktisk lavere enn det kommuneplanen åpner for.

Innenfor den totale *rammen gitt i kommuneplan* for Sigdal kan en se for seg følgende utnyttelse av en tomt avsatt til fritidsbebyggelse:

Utnyttelse innenfor rammen gitt i kommuneplan for Sigdal (tomter ≥ 1 daa):	
0. Parkering	36 m ² BYA
1. Hovedhytte	150 m ² BYA
2. Anneks	30 m ² BYA (i eksemplet brukes BYA).
3. Garasje	50 m ² BYA m ²
4. Uthus	34 m ² BYA m ²
Samlet BYA:	BYA=300m² fordelt på 4 ulike bygg. Eksemplet over er i tråd med kommuneplan for Sigdal.

I forslag til bestemmelser for Aasetra er det foreslått en annen fordeling innenfor totalrammen på BYA=300m². Bakgrunnen for dette er i første rekke et ønske om å tillate noe større hovedhytte med BYA= 200m². Hovedhytte kan da ha romfunksjoner som dekker behovet for f.eks bod/uthus slik at behovet for terrengbearbeidelse reduseres i forhold til et frittstående bygg.

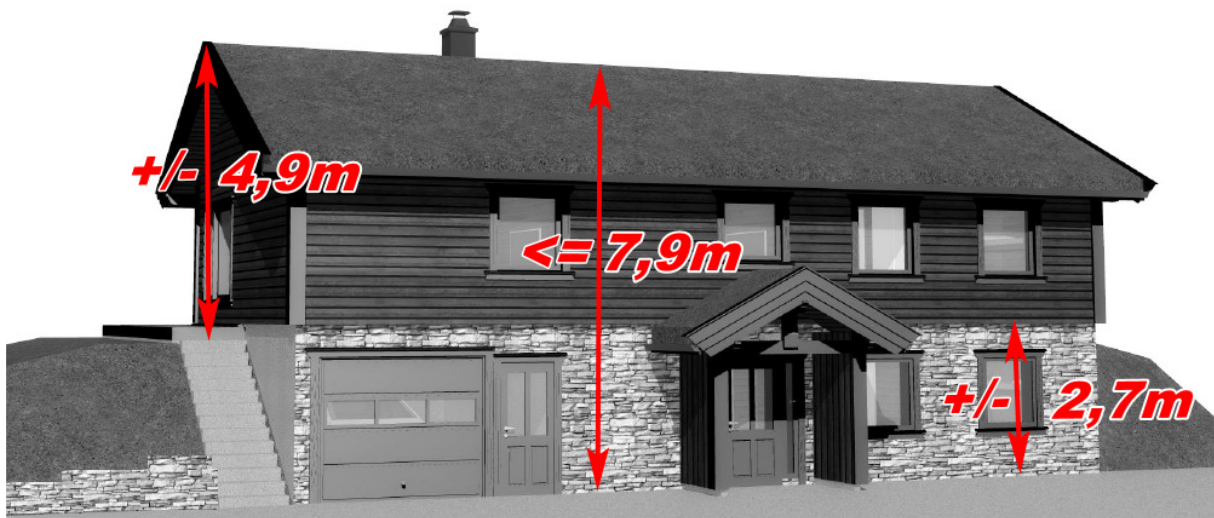
Eksempel på tiltak som vil kunne realiseres for foreslåtte hyttetomter i planområdet: (det tillates ikke mer enn 2 bygg/tomt).	
0. Parkering	36 m ² BYA
1. Hovedhytte	200 m ² BYA
2. Anneks	30 m ² BYA
Totalt:	BYA=266m² (BYA 44m ² under ramme gitt i kommuneplan).
Eventuelt:	
0. Parkering	36 m ² BYA
1. Hovedhytte	200 m ² BYA
2. Garasje, eller uthus	50 m ² BYA
Totalt:	BYA=286m² (BYA 14m ² under ramme gitt i kommuneplan).

Ved å redusere antallet bygg som tillates/tomt, vil en selv med øvre ramme gitt for størrelse på anneks/garasje/uthus komme godt innenfor rammen for total utnyttelse fastsatt i kommuneplan. Planfremmer mener det er hensiktsmessig at det åpnes for noe større hovedhytte i Haglebuområdet. Det blir derfor foreslått at øvre grense for hovedhytte fastsettes til BYA=200m², da forutsatt maksimalt to bygg/tomt. Vi mener at forslaget til bestemmelser sikrer bedre tilpasning til terrenget i planområdet og utbyggingsmønsteret som er generelt i området.

I forhold til tillatte byggehøyder er det foreslått en øvre mønehøyde på henholdsvis 5,8m og 6,5m for hovedbygg. Tomter med foreslått tillatt mønehøyde på 6,5m er vurdert å ha en slik beliggenhet i terreng, og eller eksponering at mønehøyde inntil 6,5m fra planert terreng kan tillates. For flere av tomtene er det definert en lavere mønehøyde, med tillatt høyde på inntil

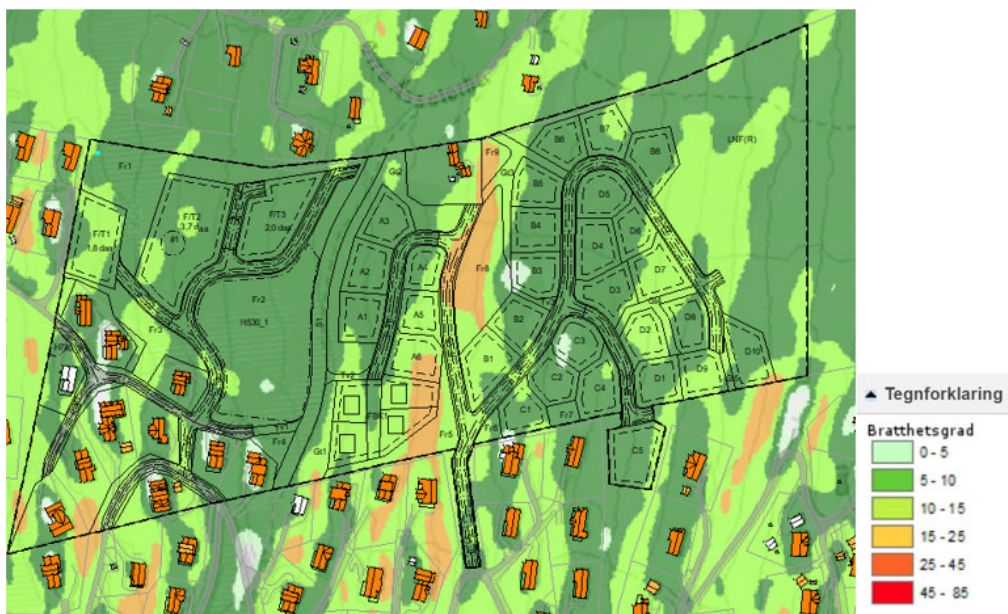
5,8m fra gjennomsnittlig planert terreng. For disse tomtene er det vurdert at en lavere mønehøyde vil resultere i mindre eksponering både i forhold til tilstøtende eiendommer og omgivelsene.

For noen av tomtene er det foreslått at de kan bebygges med underetasje (sokkel). Enkelte av tomtene har et terrengfall som tilsier at det er naturlig å utnytte terrengfallet. Ved å tillate underetasje for hele/deler av bygget er det i forslag til bestemmelser gitt at mønehøyden ikke skal overstige 6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebygd areal for bygning med underetasje er $BYA=160m^2$, og det tillates ikke tverrloft/oppstue for bygg med sokkel/kjeller. Det er derfor foreslått at tomter med terrengfall på over 1:5 kan bygges med sokkel/kjeller.



Figur 15:Tomter med fall over 1:4 kan bygges med sokkel/kjeller.

De fleste av tomtene i planområdet har et jevnt fall og vil ikke falle inn under bestemmelsen om sokkeletasje. Det er utarbeidet et enkelt hellningskart over hele planområdet som viser terrengvariasjonene.



Planbeskrivelse Aasetra.

Eksisterende fradelte/bebygde fritidseiendommer i planområdet

For eksisterende hytter er det foreslått samme bestemmelser som for tomtene i felt A som gjenspeiler det utbyggingsmønsteret som er i områdene E1-E6.

Flere av tomtene i planområdet er i dag bebygde med hytter som overstiger rammen med hovedhytte på $BYA=150m^2$ i kommuneplanen. Det er dermed foreslått samme øvre arealbegrensning på hovedhytte, $BYA=200m^2$. Ei stor hovedhytte vil redusere behovet for andre bygg på tomta og totalrammen på $BYA=286m^2$ vil begrense omfanget av «sidebygninger». Planforslaget åpner for at det kan tillates inntil 2 bygg/tomt. Dette er gjort med begrunnelse i utnyttelse definert i gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan åpner for følgende utnyttelse:

Hyttene kan oppføres i 1½ etasje eller med hems, med maksimal grunnflate 150 m², ekskl. uthus. Bod og uthus skal fortrinnsvis bygges i tilknytning til hytta, og tilpasses denne med tanke på materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 20 m².

Tillatt bebygd areal er økt i forhold til gjeldende plan og begrunnes med at tomtene er forholdsvis romslige og at to bygg pr tomt innenfor totalrammen på $BYA=286m^2$ kan bidra til mer variasjon i bebyggelsen. Etter vårt syn vil vårt forslag til reguleringsplan følge opp både intensjonene i gjeldende kommuneplan og tidligere etablert bebyggelse/utnyttelsesgrad i planområdet.

3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.

Innenfor planområdet er det stilt krav til at undervegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Samtlige fyllinger og skjæringer skal tilsås senest innen påfølgende vekstsesong.

3.12 Plassering av bygninger i område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse og i område for fritids- og turistformål

For området FBK1 er det vist byggegrenser mot formålgrense på 4m. Ved etablering av bebyggelse i området forutsettes at avstandskrav både i forhold til veg og brannkrav blir vurdert i byggesak. Tilsvarende for områdene F/T1-T3.

3.13 Plassering av bygninger i område avsatt til fritidsbebyggelse

Generell byggegrense er 4 meter om ikke annet er vist i plankart. For allerede fradelte tomter gjelder ordinær byggegrense på 4m fra faktisk grenseforløp (eldre tomter med skylddelingsforretninger/ikke oppmålte grenser).

3.14 Parkering.

For tomter avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse skal all parkering foregå på tomta, jfr reguleringsbestemmelsene. Parkering inngår i grad av utnytting, jfr TEK. Parkeringsbehovet er arealfestet til $BYA=36 m^2$, jfr TEK (tilsvarer to plasser a 18 kvm). Det vises til §1, punkt 1.1 i forslag til bestemmelser.

I områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1) er det stilt krav til parkeringsareal på $25m^2/boenhet$.

3.15 Energibruk og alternative energikilder.

Det legges ikke opp til felles varmesentral eller lignende i tilknytning til feltet. Imidlertid ligger feltet solrikt til som er positivt i forhold til et samlet energibehov.

3.16 Håndtering av avfall/ avfallsplan

Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Pr. i dag er det containerrenovasjon for fritidsboliger i Sigdal. Nærmeste avfallskonteiner er ved Haglebuveien

Det vil være mulig å etablere lokal miljøstasjon/containerplass innenfor planavgrensningen dersom det i fremtiden skulle oppstå et slikt behov. Bygningsavfall forutsettes levert til lokalt avfallsmottak ved Nedre Eggedal miljøstasjon.

3.17 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet

Bebyggelsen innenfor området vil ikke være flomutsatt. Det går ingen vassdrag med årssikker vannføring gjennom planområdet. Rasfaren i området vurderes som lav, da det ikke er kjent at området har vært utsatt for skred av noe slag. Fremkommelighet for ambulanse/brannbiler/politi vurderes som god. Det vises ellers til egen ROS analyse. Denne analysen har ikke avdekket spesielle forhold som tilsier at gjennomføring av tiltak i tråd med planen vil medføre noen økt risiko som følge av planlagte tiltak. For å unngå skader fra overvann på avveie forutsettes det god håndtering av overflatevann.

3.18 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon.

Reguleringsplanen vil ikke medføre nedbygging av eksisterende gjennomfartsløype. Planforslaget viser dagens skiløypetrase med eget arealformål og tilstøtende areal som grøntområde. Skiløypa er en avstikker til Haglebu skiheis som er tilknyttet hovedløypenettet i retning Norefjell-Haglebu- Reinsjøfjell. Dette løypenettet er en del av Eventyrløypa (sammenhengende skiløype fra Geilo til Norefjell). Se også punkt 2.5 i planbeskrivelsen.

4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid

4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet i alt 3 skriftlige merknader til planen fra sektormyndigheter. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

1. 25.4.2019, Fylkesmannen i Oslo og Viken, pb 325 1502 Moss.

- Fylkesmannen i Oslo og Viken (FMOV) viser til at det ved utsendelse skal legges ved planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.
- Fylkesmannen ber om at ny bebyggelse gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg, i forhold til nabobebyggelse og landskap. Det vises spesielt til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse fra Klima- og miljødepartementet, og særlig til kap. 13 om landskapstilpasning.

- Fylkesmannen ber om områder av verdi for landskap, rekreasjonsområder og naturmangfold må sikres i planforslaget, og at det sikres sammenhengende grønnstruktur med nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv.
- Fylkesmannen viser til utarbeidet illustrasjonskart og ber om fortsatt søkelys på ivaretagelse av myrområdene i planområdet. Denne naturtypen er viktig for hydrologien i området og av hensyn til behovet for å få ned klimagassutslippene bør disse bevares. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fremhever bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av nedbør.
- Avslutningsvis viser Fylkesmannen til at det sammen med planforslaget skal utarbeides en risiko- og sårbarhets-analyse (ROS), og viser til DSB sin nye veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017* som nyttig hjelpemiddel.

Kommentar:

- HallingKonsult beklager at ikke planinitiativ og referat fra oppstartsmøte var vedlagt oversendelsen (foreligger).
- HallingKonsult vil følge opp rammene gitt i kommuneplan for Sigdal med tanke på utforming av fremtidig bebyggelse. Planforslaget legger opp til differensiert bebyggelse både i høyde og volum. Planforslaget differensier på tillatte byggehøyder. Det er valgt en utnyttelsesgrad/tomt der samlet tillatt BYA blir lavere enn rammen satt i kommuneplan for Sigdal. I planforslaget er det satt en begrensning på antallet bygg/tomt (2.stk). Ettersom samlet utnyttelsesgrad og antall bygg tillatt/tomt er redusert ønsker planfremmer en noe høyere BYA for hovedhytte. Det vises til eget punkt i planbeskrivelsen, 3.10 som begrunner dette nærmere.
- Planforslaget sikrer gjennomgående skiløype uten krysning av vegnett med et tilhørende areal avsatt til skileik. Dette er viktigste element i planforslaget for å ivareta tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv vinterstid. Sommerstid vil samme trase være en grøntkorridor mot tilstøtende areal, og det er lagt inn en mulighet for opparbeidelse av enkel turveg i forslaget. Øst i planområdet ligger det tett bebyggelse mot skianlegget. Det har derfor ikke vært mulig å sikre korridor(er) ut av planområdet som ikke medfører kryssing av vegnett/bebygde tomter utenfor planområdet.
- Ivaretagelse av viktige myrområder har vært fokus helt siden varsel om oppstart av planarbeid. Det har vært dialog med Sigdal kommune om hvordan en både kan utnytte områdene i tråd med gjeldende kommuneplan og sikre at myrområder som har evne til å holde på store mengder med vann (stort torvvolum) blir ivaretatt. Det vises til pkt. 3.2 i planbeskrivelsen.
- ROS analyse utarbeidet med ut følger planforslaget som eget vedlegg.

2. 23.4.19, Buskerud Fylkeskommune utviklingsavdelingen, 3007 Drammen.

- Fylkeskommunen viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 og stortingsmeldingen Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet. Fritidsboliger lokaliseres og utformes slik at hensyn til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas.
- For fritidsbebyggelse skal det sikres sammenhengende grønnstrukturer gjennom byggeområder og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder.
- Fylkeskommunen viser ellers til Den europeiske landskapskonvensjonen som og til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, som blant annet tar opp i seg tilpasning av fritidsbebyggelse etter landskap og terreng.
- Fylkeskommunen viser til at planområdet inngår i et større område kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde i kommunens friluftslivskartlegging og friluftstinteressene bør kartlegges.
- Det går en sti gjennom planområdet, og anbefaler at denne sikres i planen og avmerkes i plankartet og at det legges til rette for ferdsel med tilknytning til omkringliggende sti- og løypenett. I vest tangerer planområdet leveområde for villrein. Fylkeskommunen ber om at villreinsens leveområde hensyntas og at myr i planområdet blir ivaretatt.
- Fylkeskommunen viser til gjennomført arkeologisk registrering i reguleringsområdet. Det er funnet to kullgroper og fylkeskommunen opplyser om hvordan en kan gå frem dersom kulturminnene søkes frigitt gjennom offentlig høring av reguleringsplanen.

Kommentar:

- HallingKonsult viser til utarbeidet planbeskrivelse i forhold til hvilke tema som er vurdert i planprosessen og hva de har hatt å si for utforming av plan.
- Planforslaget viser en sammenhengende grøntkorridor mellom området F1 og H8 (langs skiløypa). Korridoren sikrer en sammenhengende grønnstruktur gjennom byggeområder og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder. Det er også vist korridorer regulert til turveg som «snarveier» ut av planområdet. Ellers er om lag 45% av planområdet avsatt til «grønne formål».
- De største friluftstinteressene i Haglebuområdet er i knyttet til snaufjellet. Både sommer og vinter blir disse områdene brukt til flere former for friluftsliv. Området som nå reguleres ligger under grensen for det som kan karakteriseres som snaufjell og inneklemt mellom allerede eksisterende hyttebebyggelse.
- Med enkle tiltak kan trase for skiløype også brukes som turveg sommerstid. Denne vil da fungere som en korridor mellom allerede utbygde hytteområder.
- Det er riktig som fylkeskommunen skriver at en flik av planområdet ligger i det som er definert i Naturbase som leveområde for rein. Avgrensingen av leveområdet for rein må karakteriseres som grovmasket, og det er lite som tilsier at området mellom to hyttefelt er særlig attraktivt som habitat for rein. HallingKonsult antar at hensynet til reinen også er vurdert ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.
- Planbeskrivelsen pkt. 3.2 beskriver de vurderinger som er gjort i forhold til ulike markslag herunder registrert myr.

3. 29.4.19, Mattilsynet, avd Søndre Buskerud, 3023 Drammen.

- Mattilsynet er statlig myndighet for drikkevann med ansvar for å ta vare på nasjonale og regionale føringer i plansaker som kan påvirke drikkevann.
- Mattilsynet peker på at HAGAS må vurdere sin kapasitet og leveringsikkerhet til eksisterende og fremtidige abonnenter.
- Mattilsynet ber om at det utarbeides en enkel vann- og avløpsplan som følger reguleringsplanen på høring.
- Målsettingen bør være å sikre langsiktige fellesløsninger som sikrer et godt grunnlag for organisering av et robust vann- og avløpsnett.

Kommentar:

- Det er forutsatt at all fremtidig bebyggelse med VA skal tilknyttes fellesanlegget HAGAS.
- HallingKonsult har vært i kontakt med HAGAS for å sikre areal både gjennom og i planområdet til VA. Det er blant annet lagt inn egne korridorer for fremføring av VA i bakken.
- Sammen med planforslaget følger en prinsippskisse for vann- og avløp. Denne prinsippskissen viser at det er avsatt nødvendig areal i planområdet til vann- og avløpsanlegg. For detaljert prosjektering av vann- og avløpsnett vises det til detaljprosjektering i Haglebuområdet utført av HAGAS.
- Vi forutsetter at HAGAS leverer vann- og avløpsløsninger i tråd med gjeldende regelverk for alle abonnenter som tilknyttes HAGAS.

4.2 Merknader fra private og andre berørte.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet flere skriftlig merknader fra private/andre berørte. Planfremmer vil oppsummere hovedinnholdet i merknadene. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

1. 21.4.19, Åslandseterveien Hytteforening, ved formann Ole J Hansen.

- Åslandseterveien Hytteforening viser til at planen forutsetter at området H8 skal benytte Åslandseterveien som tilkomstvei. Hytteforeningen hevder at Åslandseterveien i dag ikke har en veistandard som vil kunne ta imot ytterligere trafikk. Det hevdes at veien er smal, svingete, bratt, dårlig fundamentert og veldig sårbar for tungtransport, og ett betydelig støvproblem i tørre perioder.
- Hytteforeningen viser til at skiløypa krysser Åslandseterveien to steder hvor det ikke er kulvert og ytterligere trafikk vil medføre økt risiko for trafikkuhell.
- Hytteforeningen viser til at dagens vegbom ikke fungerer tilfredsstillende.
- Hytteforeningen er mot en utvidet bruk av vegen og frykter økte kostnader.
- Det blir foreslått å bruke Åseterlivegen som hovedadkomst og at felt F1 og H8 knyttes sammen med en kulvert.
- Skulle Åslandsetervegen bli adkomst også for dette området må tiltakshaver sørge for oppgradering og utbedring av vegen.
- Hytteforeningen viser avslutningsvis til merknader fra veilaget Åslandseter nedre og fra andre hytteiere i området.

Kommentar:

- Planforslaget legger opp til at både Åslandseterveien og Åseterlivegen i prinsippet kan benyttes som adkomstveg. Eksisterende hytter i søndre del av planområdet benytter i dag Åseterlivegen som adkomst. Dette vil fortsatt gjelde for disse hyttene. Problemet med Åseterlivegen er at veien stedvis har et stigningsforhold som gjør at adkomst i perioder av året kan være utfordrende. Åslandseterveien har ikke samme utfordring. Det er ellers ingen store forskjeller i forhold til kvalitet på veglegemet.
- Vegnettet i eksisterende hytteområde vurderes som fullt ut akseptabelt i forhold til tiltenkt bruk, men kan på enkelte strekninger utbedres for å lette trafikkavviklingen. For de deler av vegnettet som ligger utenfor planområdet må eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan(er).
- Det legges ikke opp til noen vegadkomst som krever etablering av kulvert. Kulvert vil medføre nedbygging av en gjennomgående grøntkorridor og kryssing av skiløypa.
- HallingKonsult har tillit til at vegnettet inn til planområdet kan driftes og vedlikeholdes på en slik måte at vegen tåler en utvidet bruk. Vegnettet er i dag helårs veger som har fungert tilfredsstillende. HallingKonsult er enig i at i tørre perioder bør vegen med fordel kunne saltes for å redusere støvproblemer.
- I forhold til vegbredder og standard på adkomstveg vises det til pkt. 3.4. i planbeskrivelsen.
- Grunneier/tiltakshaver må dekke sin andel av utgiftene til nødvendig utbedring, drift og vedlikehold. Ettersom det blir flere brukere av vegnettet er det grunn til å tro at eksisterende avtaler må suppleres, og om nødvendig må det inngås nye avtaler om bruk og vedlikehold. Dette er et arbeid som ikke er en naturlig del av selve planprosessen som nå blir gjennomført.

1. 17.10.14, Veglaget Åslandseterveien Nedre v/Mari Enger 3359 Eggedal.

- Veglaget Åslandsetervegen Nedre har registrert at Åslandseterveien skal brukes som adkomstveg til nytt felt H8.
- Det er etablert et veilag, «Åslandseterveien Nedre», for vegstrekningen som starter fra RV 287 til grense mot eiendom 153/15. Dette veilaget har vel 60 enheter tilknyttet. I tillegg kommer trafikk vinterstid til Haglebu skisenter.
- Det hevdes at vegen ikke har tilfredsstillende standard, både i forhold til vegbredde, bæring og vegdekke.
- Veilaget forutsetter at tiltakshaver dekker nødvendig opprusting/utbedring av vegen. Felles bom (ved skisenteret) bør oppgraderes og deler av vegen bør få fast dekke. Kostnadene må dekkes av utbygger.
- Veilaget, som i dag, drifter både vedlikehold for den nedre del av veien og bomsystemet til Åslandseterveien, vil forlange at nye brukere av veien blir medlemmer av veilaget.
- Åseterlivegen lanseres som et alternativ til å benytte Åslandseterveien som adkomst. Dette vil innebære kulvert over skiløypa mellom område H8/F1.

Kommentar:

- Vegstrekningen som omtales ligger utenfor planområdet, men utgjør første del av en adkomstveg til planområdet. Det vises til planbeskrivelsen pkt. 3.4 for bilder og beskrivelse av vegen.
- Organisering, drift og vedlikehold av felles adkomstveg må skje gjennom egne avtaler og blir styrt av eget lovverk. Typisk er private veger inn til hytteområder, hvor veg og grunn eies av én eller flere grunneiere. Slike veger kan ha få eller mange brukere, og utformingen og lengden på vegene kan naturligvis variere mye. Reguleringsbestemmelser er ikke verktøyet for å løse privatrettslige spørsmål tilknyttet drift av Åslandseterveien. HallingKonsult tar derfor merknaden fra Veglaget Åslandseterveien Nedre til orientering.
- HallingKonsult har tillit til at brukere av Åslandseterveien finner frem til gode ordninger for drift og vedlikehold av felles adkomstveg. Om dette innebærer medlemskap i ett felles veilag, eller om det etableres flere veilag for ulike deler av vegnettet vil bli vurderinger vegeier(e) må foreta fortløpende.
- Kulvert i området mellom F1/H8 er vurdert. Løsningen er forkastet med bakgrunn i særlig to forhold. Hensynet til skiløype og nedbygging av en sammenhengende grøntkorridor mellom Åseterlia/Åslandseter. Slike grøntkorridorer er det få av i området og nedbygging bør unngås så langt det er mulig. Deler av Åseterlivegen har også stedvis et stigningsforhold som gjør at vegen ikke er like godt egnet til alle årstider.
- Antall fritidsboliger ovenfor grensen til Medalen (fra gbnr: 153/3) er om lag 70 hytter. Fra grensen til Medalen og til østre adkomstveg ligger det 30 fritidsboliger. Det betyr at det ikke blir noe «ny trafikk» forbi de 40 hyttene som ligger lengst øst (øverst i feltet) i planområdet «Åslandsetra», planid: 1999001.

2. 26.4.19, Åsseterlia hytteforening, ved formann Svein A Lilleløkken.

- Åsseterlia Hytteforening representerer hytteeiere hovedsakelig nord for planområdet. Hytteforeningen viser til kommuneplan for Sigdal der en grøntkorridor mellom bebygde områder nå er avsatt som byggeområde. Hytteforeningen mener de burde vært varslet som part i forbindelse med kommuneplanarbeidet.
- Åsseterlia Hytteforening viser til avtale mellom grunneier og hytteforeningen om at bruk av veinettet i Åsseterlia bare skal brukes av eksisterende fritidsboliger.
- Åsseterlia Hytteforening reagerer på at det i kommuneplanen er lagt ut et næringsområde så vidt langt fra Haglebu «sentrum».
- Åsseterlia Hytteforening viser til konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel for Sigdal der det heter at «*bruk av eksisterende avkjørsel fra Fv 287 til Haglebu Skisenter*» Åsseterlia hytteforening ønsker ikke økt trafikk langs Åsseterlivegen og frykter økt fare for innbrudd.
- Hytteforeningen ser ikke hensikten med å etablere næringsvirksomhet i eksisterende hyttebebyggelse. Det er et etablert sentrum på Haglebu og det er naturlig at næringsvirksomhet finnes der for å skape mer gjensidig forsterkende aktivitet.
- Det vises til at økt sannsynlighet for ekstremnedbør og viser til at det i nedbørsituasjoner kommer mye vann langs eksisterende vegnett.

- Hytteforeningen ber om at dagens skiløypetrase blir ivaretatt og at en utbygging ikke hindrer fri adkomst til fjellet.
- Fremtidig næringsbebyggelse bør utformes på en slik måte at den er tilpasset bebyggelsen i omgivelsene, som stort sett er hytter med en etasje og torvtak.
- Hytteforeningen ber om mulighet for ny uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommentar:

- Reguleringsplanen som nå blir utarbeidet er i samsvar med kommuneplan for Sigdal. Overordnede vurderinger i forhold til bruk og vern av areal omtales ikke nærmere, ut over at en kommuneplan har blitt til gjennom en omfattende prosess der egnethet for utbygging til både næring og fritidsbebyggelse har blitt vurdert.
- Det forutsettes at det om nødvendig blir inngått avtaler om bruk og vedlikehold av vegnettet i området. Adkomstvegen er i dag stengt med automatbom og dermed kan ikke utenforstående bruke vegnettet uten nærmere avtale.
- Når det gjelder handtering av overvann og risiko ved ekstremnedbør vises det til utarbeidet ROS- analyse.
- Skiløype gjennom planområdet er vist med eget arealformål og vil bli opprettholdt. Det betyr i praksis at skiløypa blir «som i dag».
- Reguleringsplanen legger opp til at fremtidig bebyggelse må ha et materialvalg og en utforming som harmonerer med omgivelsene.
- Planforslaget med tilhørende plandokumenter vil legges ut til offentlig ettersyn når Sigdal kommune har funnet at planforslaget kan legges ut på høring.

3. 25.3.19, NBConsulting for Bård Sverre Gilbert Fossen.

- NBConsulting representerer Fossen og viser til utsendt varsel og har merknad til planarbeidet når det gjelder adkomst til planområdet.
- Det foreligger i dag ingen avtale mellom tiltakshaver Lillian Leibnitz Hallèn, og grunneier Aa. Berner v/Bård S.G. Fossen om vei gjennom Nedre Åsseterlia og opp til omsøkt område.

Kommentar:

- Planområdet kan med det forslaget som foreligger nås både via Åslandseterveien og vei gjennom Nedre Åsseterlia. Vegadkomst via vegnettet Bergshamarlia-Nedre Åsseterlia er stengt med bom. Som for øvrige merknader som gjelder vegadkomst forrustetes det at det om nødvendig blir inngått nye avtaler om bruk av eksisterende vegnett. Denne type veiavtaler bør løses uavhengig av plansaken som fremmes.

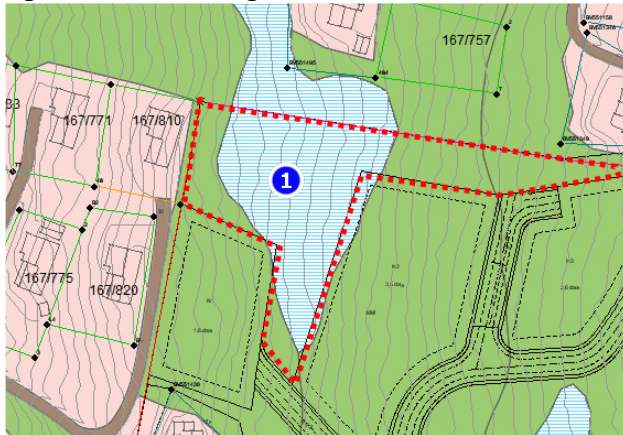
4. 2.4.2019, Hans Christian Løken og Bente Thorkildsen, 0287 Oslo.

- Viser til at adkomst via Berner feltet er bratt og krevende og fremkommeligheten vinterstid kan være svært krevende. Å legge utleieleiligheter og næringsarealer i et slikt område med vanskelig adkomst er uforsvarlig. Dagens adkomst er ikke dimensjonert eller prosjektert for denne type økning i trafikk og frykter farlige situasjoner. Ber om at adkomst legges fra Øvre Åsseterlia hvor veinettet har bedre profil.

- Er kritisk til at den innenfor området F1 kan tillates utleieleiligheter og annen næring midt inne i et ordinært hyttefelt. Ber om at denne type virksomhet legges til områder ned mot fv. 287.
- Foreslår at område F1 får adkomst via Øvre Åsseterlia samt at området reguleres til hytter med tilsvarende regulering som de omkringliggende hyttefelt.
- Det er positivt at dagens skiløypetrase blir opprettholdt.
- Har laget en illustrasjon over myrområder og annet areal som kan holde tilbake vann blir bebygd-se illustrasjon i merknad.

Kommentar:

- Planforslaget viser eksisterende vegnett som allerede er bygd. Dette vegnettet er deler av vegnettet i Bernerfeltet (vegen Nedre Åsseterlia) og i Åslandseterlia (Åslandseterveien). Øvre del av vegen Nedre Åsseterlia har et stigningsforhold over det som er ønskelig, særlig strekningen mellom gbnr: 153/70 og gbnr: 153/72.
- Adkomst via vegen Øvre Åsseterlia er vurdert. En slik løsning vil kreve at det etableres to nye avkjøringer fra veien Øvre Åslandseter og kulvert for skiløypa. Et annet poeng er at området ikke disponeres av tiltakshaver og er omfattet av en egen reguleringsplan.
- Fastsatt arealbruk i gjeldende kommuneplan for Sigdal viser at arealet F1 er avsatt til næringsformål. En nærmere vurdering av områdets beliggenhet og egnethet for næringsbebyggelse er et resultat av en omfattende kommuneplanprosess som det ikke redegjøres nærmere for her.
- Det er tatt hensyn til at myrområder innenfor felt F1 (blant annet øst for gbnr: 167/810) har en flomdempende funksjon. Areal som ikke vil bli berørt av nye tiltak i denne delen av planområdet er vist på illustrasjonen under (rød linje-nr.1) og sammenfaller i grove trekk med skissen som følger merknaden:



5. 29.4.2019, Anne Berit Mong-Haug og Terje A Haug, Åsseterlia 85.

- Støtter kommentarer til forslaget fra Hans Christian Løken og Bente Thorkildsen og innsigelser fra Åsseterlia Hytteforening.
- Viser til foreslått utbyggingen av feltet F1, som hovedsakelig er et myrområde, kan medføre konsekvenser som må vurderes nærmere, blant annet med tanke på

økt risiko for flom, jordskred og overbelastning av avløp. Ber om at myrområdet blir bevart.

- Er bekymret for belastningen utleie- og næringsvirksomhet vil gi på den foreslåtte adkomstveien gjennom Berner feltet særlig for myke trafikanter.

Kommentar:

- I forhold til myr og flomdemping vises det til kommentar under Løken/Thorkildsen.
- Når det gjelder adkomst til området F1 vil området ha mulighet for adkomst gjennom Bernerfeltet som i dag, men det vil bli etablert en ny adkomstmulighet fra Åslandseterveien. Tiltakshaver og respektive grunneier(e) av vegnett som blir berørt må om nødvendig inngå avtaler om bruk av eksisterende vegnett.

6. 24.4.2019, Geir Jellum og Håkon Nerum, eier av gbnr: 153/15 m.fl.

- Før igangsettelse av nytt hyttefelt må det gjøres avtale med G.nr 153 B.nr 15 om rett til bruk av vei.

Kommentar:

- Det forutsettes at tiltakshaver som eier av gbnr: 153/3 og eier av gbnr: 153/15 om nødvendig inngår avtale om rett til bruk av vei (bruksordning). Partene er gjensidig avhengig av hverandre i forhold til opparbeidelse og bruk av veg som går over begge eiendommene. Dette gjensidige avhengighetsforholdet gjenspeiles også av allerede tinglyste rettigheter i forhold til adkomstveg.

7. 1.4.2019, MER Mari Enger Rådgivning, 3359 Eggedal.

- MER representerer eier (Medalen) av gbnr: 167/1 og savner kontakt mellom tiltakshaver og eier av gbnr: 167/1 før utsendt varsel om oppstart av planarbeid. Grunneier, som eier en vesentlig del av veien for planlagt adkomst til H8, burde vært varslet og tatt med i planleggingen på et tidligere tidspunkt.
- Den del av Åslandsseterveien, som eies av Medalen og planlagt som adkomstvei til H8, har pr. i dag ikke en standard der utvidet trafikk kan aksepteres.
- Utvidet bruk av vegen vil gjøre det nødvendig med en større oppgradering, og det er en selvfølge at utbygger sørger for denne påkostning/oppgraderingen.
- Vegstrekningen har i dag 60 oppsittere og da er øvre del av Åslandseterveien ikke medregnet.
- MER rådgivning viser til at det må påregnes medlemskap i vegforeningen(e) og at dette bør innarbeides i kjøpekontraktene ved salg av nye tomter.

Kommentar:

- Tiltakshaver har opplyst HallingKonsult om at det foreligger tinglyst avtale om rett til bruk av veg over gbnr: 167/1.

- Flere av merknadene som omhandler adkomst peker på at vegen er av dårlig standard og i dårlig forfatning. Det vises til planbeskrivelsen pkt. 3.4 som nærmere beskriver standard og forfatning. HallingKonsult deler ikke synet på at vegen er så dårlig som det blir påstått.
- Antall fritidsboliger ovenfor grensen til Medalen (fra gbnr: 153/3) er om lag 70 hytter, som innebærer at det under byggeperioden for disse hyttene har vært transport også med tyngre kjøretøy.
- HallingKonsult har tillit til at partene om nødvendig blir enige om bruk og vedlikehold av nevnte vegstrekning.

8. 25.3.2019, Truls Notto, gbnr: 167/512.

- Viser til at vegen (Nedre Åsseterlia) forbi egen tomt gbnr: 167/512 er problematisk vinterstid. Vegen er ikke egnet med tanke på at området skal brukes til næringsformål/utleie da en ikke kan forutsette at alle har 4wd.

Kommentar:

- Det er foreslått ny adkomstveg til området F1 fra Åslandseterveien. Denne vegen har bedre stigningsforhold.

9. 28.4.2019, Jonny Olsen, Nedre Åsseterlia 102.

- Et næringsområde vil ødelegge hytte opplevelsen. Viser til at det er myrområder og vannløp i området. Frykter at inngrep vil medføre endret vannløp og lede vann mot egen eiendom som igjen kan medføre uforutsigbare konsekvenser for infrastruktur og bebyggelse.
- Frykter at et næringsområde vil medføre støy og økt fare for innbrudd og hærverk.
- Frykter at nye leilighetsbygg vil bli store og dominerende og ikke passe sammen med eksisterende hyttebebyggelse.
- Ønsker at eksisterende hytter blir hensyntatt ved at nye leiligheter plasseres lengst mulig fra eksisterende hytter.
- Ønsker ikke at det blir ny trafikk langs eksisterende veinett med de følger det vil ha.
- Ber om at planområdet utbygges på samme forsiktige måte som eksisterende tilstøtende hyttefelt.
- Viser ellers til merknader gitt av Åsseterlia hytteforening.

Kommentar:

- Fastsatt arealbruk i gjeldende kommuneplan for Sigdal viser at arealet F1/H8 er avsatt til næringsformål/fritidsbebyggelse. En nærmere vurdering av områdets beliggenhet og egnethet for næringsbebyggelse er et resultat av en omfattende kommuneplanprosess og kommenteres ikke ut over at foreslått arealbruk i reguleringsplanen følger rammene gitt i kommuneplan.
- Kommuneplanen for Sigdal definerer arealene som byggeområder. Endret arealbruk vil medføre de ulempene som et byggeområde har både i form av økt trafikk og støy. Slik forslaget legges frem mener HallingKonsult at det er god

balanse mellom bruk og vern av arealer. For eksempel er andelen grøntområder i planen på 43 daa, mens det er avsatt i overkant av 50 daa til nye tomter.

- Plassering av tomter til næringsformål er i hovedsak definert ut fra målsettingen om å holde større myrområder urørt.
- HallingKonsult er usikker på hva kan defineres som «forsiktig utbygging». Tilstøtende hyttefelt er utbygd slik en kan forvente i et utbyggingsområde med høy attraktivitet der det er relativt korte avstander mellom hver hytte. Det er grunn til å tro at det på sikt vil komme forslag om fortetting på areal egnet til fritidsbebyggelse.

10. 29.4.2019, Helene og Rune Pedersen, gbnr: 167/480.

- Fremmer innsigelse mot å bygge i grøntkorridor som skiller hyttefeltene Øvre Åsseterlia/Nedre Åsseterlia og Åslandseter.
- Har ingen forståelse for at det skal utvikles næringsvirksomhet i for av utleieleiligheter, eller annen næring i området. Slik virksomhet bør samles i sentrum av Haglebu.
- Frykter økt trafikk på vegnettet og de negative konsekvensene dette vil ha for eksisterende hyttebeboere.
- Felt H8 og F1 består for det meste av myr og bør bevares i sin helhet for å ivareta fordrøyningsveier.
- Ber om at en eventuell utbygging må begrenses til utbygging av frittstående spredt bebyggelse.

Kommentar:

- Det vises til kommuneplan for Sigdal når det gjelder prinsipp for bruk av areal til utbyggingsformål.
- Det er benyttet digitalt markslagskart for å fremstille hvilke arealer som er myrområder og hvilke arealer som har annet markslag. HallingKonsult deler ikke synet på at hele planområdet «er for det meste myr».
- Planen vil bli gjenstand for offentlig ettersyn/ høring dersom Sigdal kommune vedtar dette.

11. 25.4.2019, Hege Rønning og Rune Svoren, gbnr: 167/480.

Hege Rønning og Rune Svoren har kommet skriftlig merknad av 25.4.19. Denne merknaden er også distribuert til andre hytteeiere i planområdet med oppfordring om deltagelse i planarbeidet som pågår. Det er prisverdig at Svoren ønsker å skape engasjement rundt plansaken blant andre hytteeiere i området. Svoren har også kommentert merknader fra Fylkesmannen i Viken og hatt korrespondanse med saksbehandler i Sigdal kommune/HallingKonsult. HallingKonsult vet at Sigdal kommune er kjent med disse og dermed kommentes her i første rekke merknaden av 25.4.19.

- Svoren ber innledningsvis om at allmenne friluft- og miljøinteresser vektlegges i planarbeidet. Slike interesser er nødvendigvis ikke sammenfallende med tiltakshavers interesser både med tanke på økonomi og helhetlige løsninger.

- Svoren peker på vilkår for ekspropriasjon gjennom reguleringsplan, og at tiltakshaver må regne med å ta utgifter til investeringer (f.eks. kulvert) som er ønskelig av andre hensyn.
- Tiltakshaver som eier av seter i området skal ikke prioriteres fremfor andre hytteeiere.
- Bakgrunnen for at folk har hytte på fjellet er å komme bort fra bråk og trafikk, og oppleve naturen. Det bør derfor velges løsninger som medfører minst mulig ulemper i for av anleggstrafikk, støy, og permanent trafikk i etablerte hytteområder.
- Svoren hevder at Sigdal kommune legger opp til at tettheten av hytter i fjellet skal begrenses med mulighet for fri ferdsel mellom hyttene. Svoren ber Sigdal kommune fortsette denne tradisjonen.
- Svoren kommer ellers med følgende protester:
 - Viser til en flott myr i området H8 der det er lagt opp til størst hyttetetthet fra tiltakshavers side. Svoren frykter at det er økonomiske motiver som ligger bak at myrområder lavere i terrenget blir foreslått ubebygde.
 - Viser til at utnyttelse rundt tiltakshavers egen seter/hytte er lavere enn for resterende del av byggeområdet H8, og ber om at tilsvarende reduksjon blir gjennomført ellers i byggeområdet.
 - Ved kjøp av tomt/hytte ble det hevdet at «fellesareal» skulle holdes fri for nye utbyggingstiltak med dertil god tilgang til fjellet. Dette er en rettighet som kommunen/grunneier plikter å ivareta.
 - Svoren viser til at det er planlagt tomter på en del av egen tomt og at dette ikke kommer til å bli akseptert.
 - Ber om at deler av H8 holdes fri for nye tiltak og forblir fellesområde for eksisterende hytter i området for å sikre fri tilgang til fjellet.
 - Ber om at hovedadkomst slik at tilgang blir nordfra i området H8, eller fra F1.
 - Utbygging i eksisterende hyttefelt er nå i slutfasen og alle har sett frem til redusert anleggstrafikk. Ønsker ikke ny anleggsvirksomhet og heller ikke økt trafikk på «egen vei» slik at vegen kan betegnes som hovedveg. Det blir foreslått at all trafikk så langt det er mulig bør skje på tiltakshavers egen grunneiendom.
 - Planlagt adkomst vil resultere i redusert bruks- og økonomisk verdi for egen hytte.
 - Svoren antar at grunneier ikke frivillig vil avstå grunn til veiformål i et fellesareal.
 - Svoren ber om at alternative adkomstveier vurderes og peker på en rekke negative sider med «valgt løsning». Kryssing av skiløype kan løses med kulvert, adkomst fra nord er naturlig da dette kan skje uten å komme i nærheten av andre hytter. Dersom en løsning med adkomst fra syd skulle bli akseptert bør adkomsten legges til toppen av H8.
- Svoren avslutter med at skissert utbygging i uvanlig grad ivaretar tiltakshavers interesser på bekostning av andre interesser. Det varsles at en plan som skissert ikke vil bli akseptert og om nødvendig vil saken bli påklaget.

Kommentar:

- Utgangspunktet er at Sigdal kommune gjennom sin arealplan for Sigdal kommune ønsker å bruke området F1 til nærings- og turistformål og området H8 til fritidsbebyggelse. Det vises til kommuneplan for Sigdal når det gjelder prinsipp for bruk av areal til fritidsbebyggelse, grøntkorridorer, landbruks- natur og friluftformål.
- HallingKonsult er ikke kjent med at det er areal ut over egen tomt som disponeres av hytteeiere i området, hverken på grunn til tiltakshaver, eller innenfor andre tilstøtende grunneiendommer.
- I de fleste plansaker kan det legges til grunn et økonomisk motiv. For å ivareta også andre hensyn følger slike saker plan- og bygningslovens bestemmelser for medvirkning, høring og vedtak for å sikre at lokale-, regionale- og nasjonale interesser blir ivaretatt.
- Planforslaget vil bli gjenstand for de fleste vurderinger som Svoren etterlyser, både i forhold til bruk- og vern av arealer, vegnett og andre ulemper i forhold til trafikkbelastning m.v.
- Det er benyttet digitalt markslagskart for å fremstille hvilke arealer som er myrområder og hvilke arealer som har annet markslag. HallingKonsult deler ikke synet på at hele planområdet «er for det meste myr». Det er eksempel på åpne områder uten tresjikt i planområdet som skyldes at det er næringsfattig grunnlendt mark med kort veg til fjell.
- Svoren sin påstand om at det er planlagt tomter/veganlegg på Svoren sin eiendom er ikke riktig. Grenseforløpet for eiendommen til Svoren er markert med offentlige grensemerker og eiendommen har ikke felles grense med gbnr: 153/3 (tiltakshaver). Svoren sin eiendom grenser enten inn til gbnr: 153/15, eller hyttetomter fradelt denne eiendommen.
- En eventuell klagesak på et reguleringsvedtak fattet av Sigdal kommune vil følge vanlig saksgang for klagesaker etter plan- og bygningslov/forvaltningslov.

12. 3.4.2019, Helge Kringstad, gbnr: 153/70.

- Ønsker et tillegg til tomt gbnr: 153/70 da det er gjennomført tiltak utenfor eiendomsgrensen blant annet for å lede vekk overvann ved etablering av hytte på eiendommen.

Kommentar:

- Det er i planforslaget lagt inn et areal som muliggjør utvidelse av eiendommen. HallingKonsult antar at tiltakshaver og nåværende eier av gbnr: 153/70 blir enige om vilkår for en mindre utvidelse av gbnr: 153/70.

Vedlegg

- ROS- analyse Aassetra, gbnr: 153/3 m.fl.
- Merknader til varsel om oppstart Aassetra.
- Temakart, frisiktsone avkjøring offentlig veg.
- Kartvedlegg kulturminne #1, id: 243933.