



**Detaljreguleringsplan for
Plan ID 2018008 Jareseter 3, Skallandslia
del av gnr. 157/1, 158/1 og 156/2
Eggedal i Sigdal kommune**

PLANBESKRIVELSE

1	INNLEDNING	5
1.1	HENSIKT MED OG BAKGRUNN FOR TILTAKET	5
1.2	FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET, PLANPROSESS	6
2.1	PLANSTATUS I OMRÅDET	6
2.2	TIDLIGERE VEDTAK/ DOKUMENTER I SAKEN	7
2.3	VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENSTREDNING I REGULERINGSPLANSAKEN	7
2.4	REGULERINGSPLANPROSESSEN	7
3	PLANOMRÅDET	8
3.1	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ADKOMST	8
3.2	DAGENS AREALBRUK, TERRENGFORHOLD, LANDSKAP OG FRILUFTSLIV	8
3.3	KJENTE REGISTRERINGER I OMRÅDET	9
4	PLANFORSLAGET	11
4.1	FORMÅL	11
4.2	AREALBRUK, UTNYTTELSE OG HØYDER	11
4.3	OVERORDNET TERRENGFORHOLD, LANDSKAP OG FJERNVIRKNING	12
4.4	PLASSERING OG TERRENGTILPASSING AV NYE TOMTER	14
4.5	ADKOMSTVEGER OG PARKERING	17
4.6	FRILUFTSLIV OG TILGJENGELIGHET TIL FJELLET	17
4.7	GRØNTSTRUKTUR, VANN OG VASSDRAG, VEGETASJON, BIOLOGISK MANGFOLD OG NATURMANGFOLDLOVEN	18
4.8	BARN OG UNGE	20
4.9	ALTERNATIV ENERGI	20
4.10	SANITÆRTEKNISK STANDARD	20
4.11	RENOVASJON	20
4.12	BEREDSKAPSMESSIGE FORHOLD	20
4.13	RAS OG SKREDFARE	22
4.14	KULTURMINNER	22
5	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	23
5.1	AREALBRUK OG TRAFIKKFORHOLD	23
5.2	LANDSKAP OG TERRENGFORHOLD	23
5.3	FRILUFTSLIV OG TILGJENGELIGHET TIL FJELLOMRÅDENE	23
5.4	BARN OG UNGE	23
5.5	GRØNNSTRUKTUR, VEGETASJON, BIOLOGISK MANGFOLD	24
5.6	KULTURMINNER	25
5.7	RISIKO OG SÅRBARHET	25
6	GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER TIL SAKEN	26
6.1	INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR	26
	JARESETER 3, SIGDAL KOMMUNE	26
7	KILDER OG GRUNNLAGSMATERIALE	30

VEDLEGG

- A- Kopi av adresseliste, varslingsmateriale og kunngjøringsannonse.
- B- Kopi av innkomne merknader til varsling.
- C- Illustrasjonskart
- D- Snitt
- E- VA plan
- F- Lengdeprofiler veg
- G- Skredrapport, NGI

Kongsberg, 07.09.2021



ar plan & landskap as
Landskapsarkitekt MNLA/ Planlegger

ar plan &
landskap
Landskapsarkitekt MNLA

1 INNLEDNING

1.1 Hensikt med og bakgrunn for tiltaket

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg som en utvidelse av eksisterende hyttefelt. Planen åpner også for parkering for dagsturister og sanitæranlegg i tilknytning til denne. Planområdet omfatter i tillegg to eksisterende fritidsboliger utenfor byggeområdet i kommuneplanen som har ønske om etablering av veg.

Ny bebyggelse i området vil tilknyttes eksisterende vannforsyning og avløpsanlegg etablert i tilknytning til bebyggelsen på sørsida.

Området ble ved siste rullering lagt inn i kommuneplanen som byggeområde for fritidsbebyggelse. Deler av bakgrunnen for utarbeidelse av en reguleringsplan nå, er et ønske om vei for hytteeiere på de to eksisterende hyttene nord i planområdet. Den ene eieren her har behov for transport til døren. Kommunen har ved forespørsel tilkjennegjort at det er ønske om en reguleringsplan for området dersom denne veien skal kunne godkjennes.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Plan for Jareseter 3 utarbeides av grunneier Torstein Skalland. ar plan & landskap as v/Landskapsarkitekt MNLA ved Anne Ribberud utfører reguleringsplanarbeidet.

Planområdet omfatter gbnr. 157/1, 158/1 og 156/2. Grense mot øst er innmålt i forbindelse med planarbeidet og innarbeidet i plankartet.



Foto fra området med utsikt utover Solevannet.

2 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET, PLANPROSESS

2.1 Planstatus i området

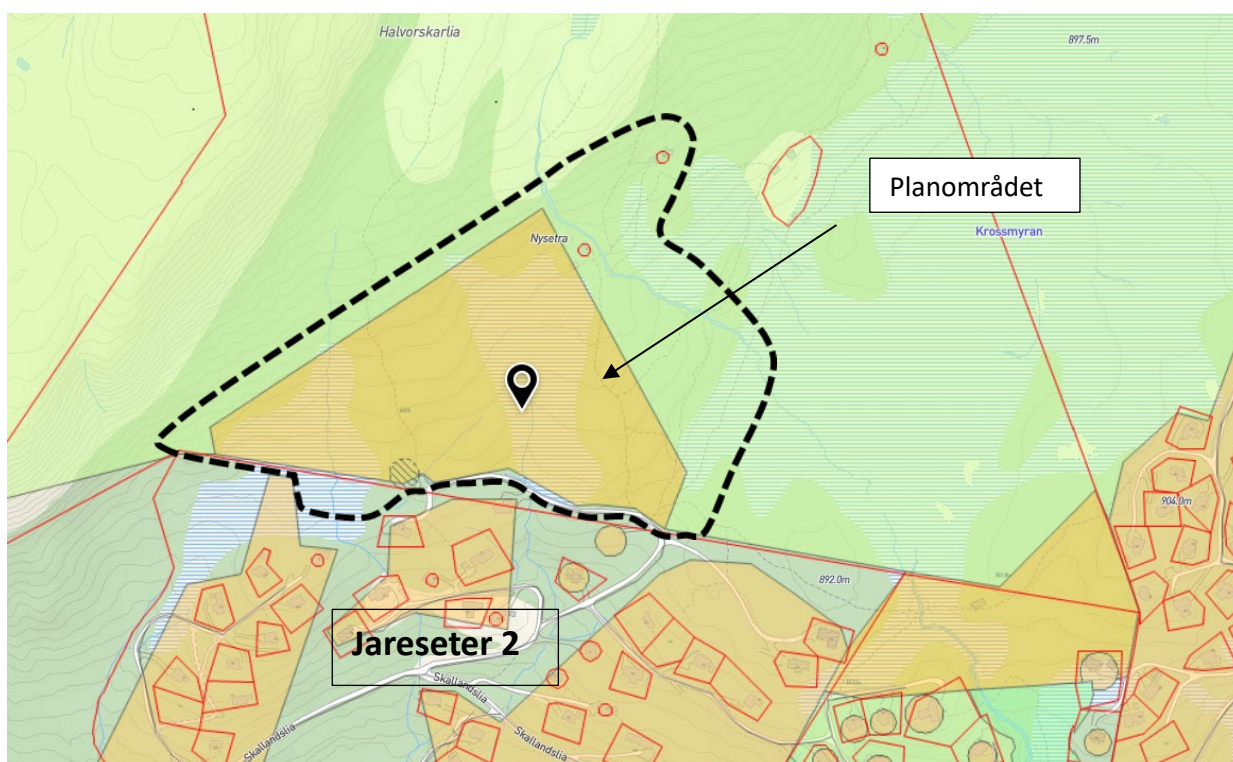
2.1.1 Nasjonale og regionale føringer

Planarbeidet vil forholde seg til nasjonalt lovverk og rikspolitiske retningslinjer for planarbeid. Planen er vurdert iht statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging, RPR for verna vassdrag, RPR for barn og unge, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse samt den europeiske landskapskonvensjonen.

Området inngår i Regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell vedtatt av fylkestinget i Viken 17.09 2020. Denne planen skal sikre en helhetlig forvaltning av fjellområder som er spesielt viktige for villreinens framtid i Norge. Områdene som inngår i Jareseter 3 er i regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell avsatt til utbyggingszone.

2.1.2 Kommunale planer

Hoveddelen av området er i kommuneplanens arealdel, vedtatt i mars 2018, avsatt til område for fritidsbebyggelse. Øvrig areal er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.



Utsnitt fra kommunens kartsider; kommuneplanens arealdel

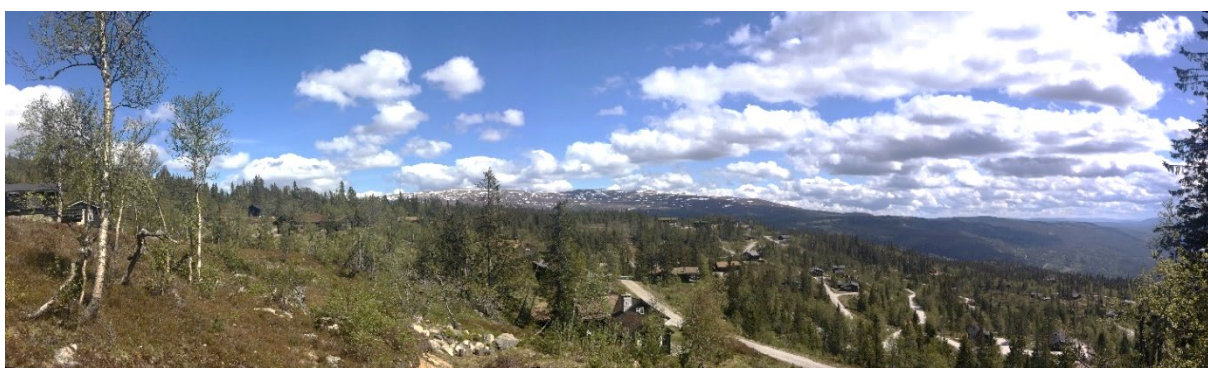
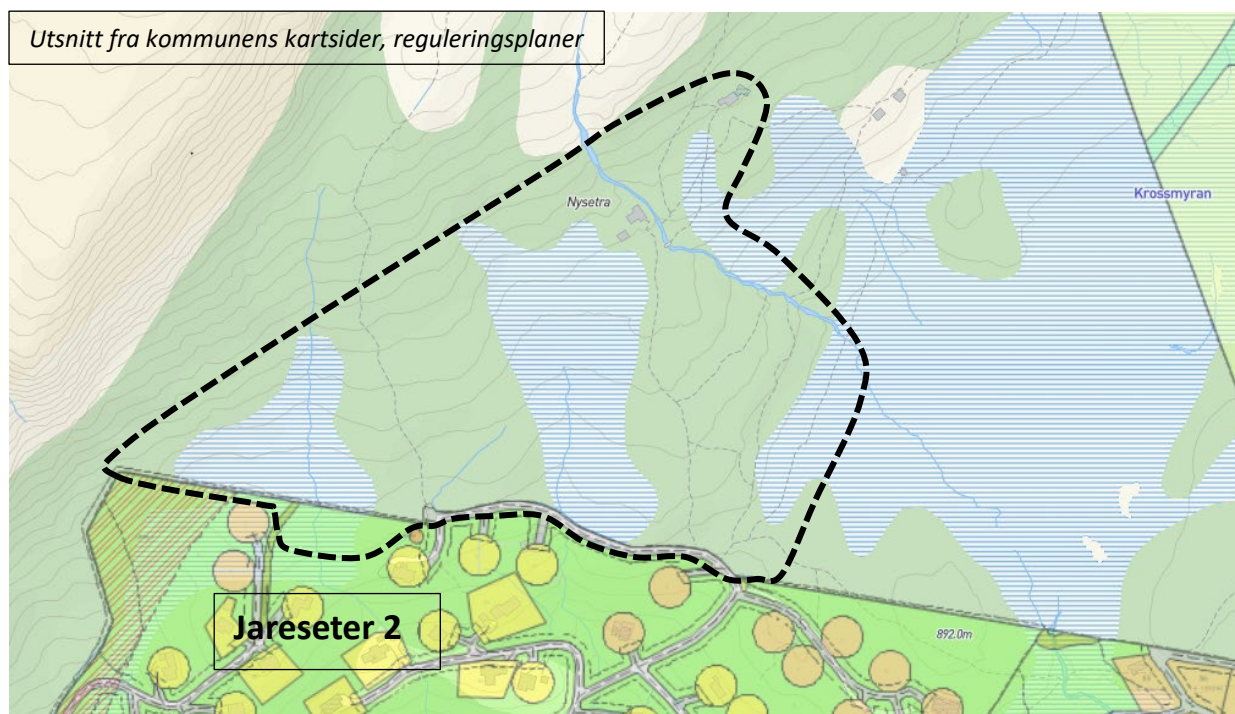


Foto viser bebyggelsen i plan for Jareseter 2 sett fra nordvestre del i retning øst.

Området er uregulert, men grenser til reguleringsplan for Jareseter 2 vedtatt 20.02.2014 og overlapper mindre områder av denne. Det er ikke andre kjente planarbeid i området



2.2 Tidligere vedtak/ dokumenter i saken

Reguleringsplan for Jareseter 2 ble vedtatt i 20 februar 2014. Plan for Jareseter 3 vil erstatte en mindre del av denne planen.

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning i reguleringsplansaken

Området er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel. Planarbeidet vil følge opp retningslinjene gitt i kommuneplanen med tanke på plassering av ny fritidsbebyggelse.

Avvik fra vedtatte planer omfatter veg til hyttene nordøst i planområdet som foreslås i LNF område. I tillegg til lokalisering av tomt 14 som omfattes av gjeldende plan for Jareseter 2 hvor arealet er avsatt til friluftsområde.

I samråd med Sigdal kommune er det avklart at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning, men at det må redegjøres særlig grundig for tiltak som ikke er i tråd med overordnet plan.

2.4 Reguleringsplanprosessen

Planinitiativ ble utarbeidet på grunnlag av skisse til løsning i området. Oppstartsmøte ble avholdt med Sigdal kommune torsdag 15 november 2018. Prosessen stoppet opp i påvente av ferdigstilling av planer for vann og avløp.

2.4.1 Kunngjøring

Planforslaget er varslet ved brev til berørte myndigheter og naboer/ gjenboere datert 4. februar 2019. Kunngjøringsannonse er satt inn i Bygdeposten, i tillegg til hjemmesidene Sigdal.no.

2.4.2 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det er innkommet merknader til kunngjøringen fra myndigheter, naboer og interesseorganisasjoner. Merknadene med kommentarer refereres i kapittel 6, og kopi av merknadene er vedlagt saken.

2.4.3 Utbyggingsavtale

Tiltaket omfatter privat eiendom og det stilles ikke krav til utbyggingsavtale.

3 PLANOMRÅDET

3.1 Eksisterende bebyggelse og adkomst

Arealet er lokalisert på toppen av Skallandslia nord for eksisterende adkomstveg og bebyggelse. Planen avgrenses i nordvest av Halvorskarlia og Skåråliåsen og i øst av et større myrområde.

Adkomst er via Skallandvegen som er åpen for alle.

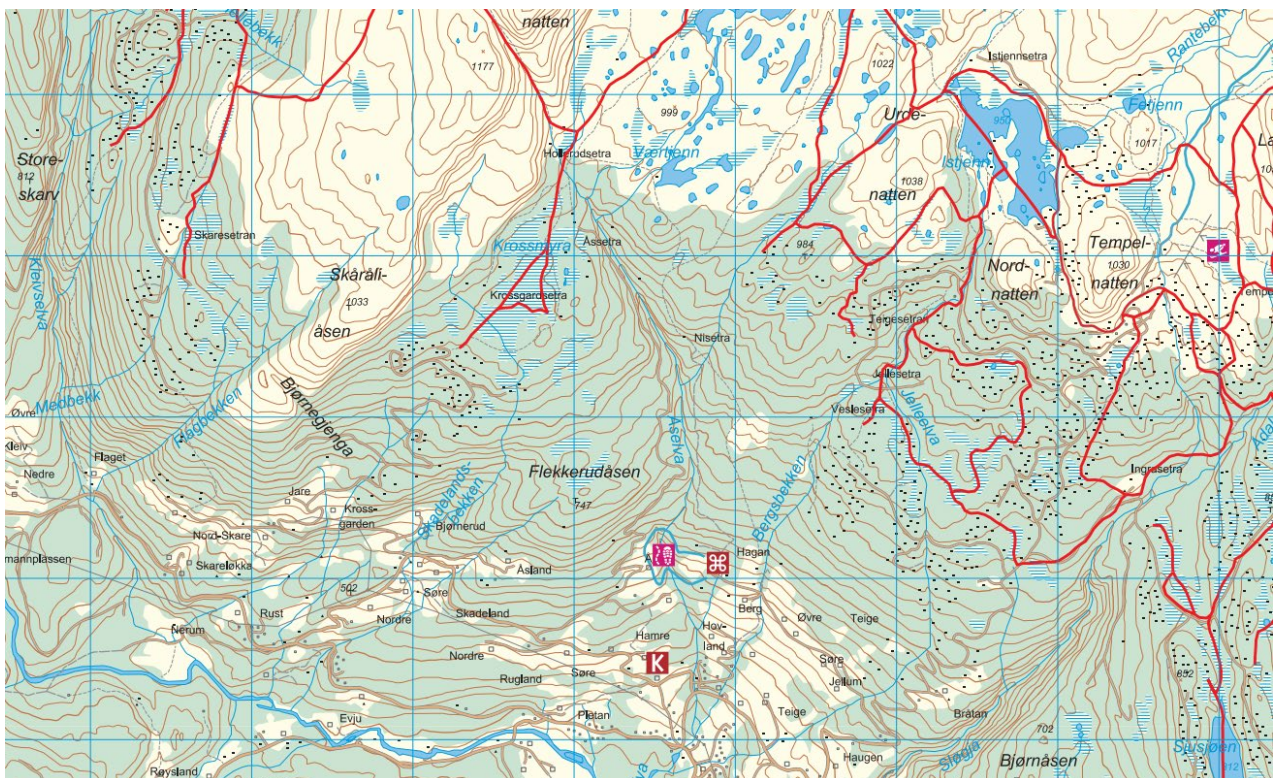
3.2 Dagens arealbruk, terrengforhold, landskap og friluftsliv

Planområdet er i dag i all hovedsak et utmarksområde. Arealene er sørøstvendte, med til dels bratt stigning i nordvest mot Skårålia, men med slakere stigning og enkelte flatere partier sentralt i området og mot de store myrene øst for området. Arealet omfatter to større myrområder, ett i vest mot Skårålia og et sentralt i området. Krossmyran er lokalisert nordøst for planområdet og utgjør stor, åpne, flate myrpartier.

Foto viser Skåråliåsen i nordvest.

Et bekkedrag kommer fra nord og krysser området mot sørøst utenfor arealene foreslått til bebyggelse.

Det går noen stier igjennom området, en til de to hyttene som inngår i planen samt opp mot fjellet. I tillegg til en gammel setersti som krysser området i vest.

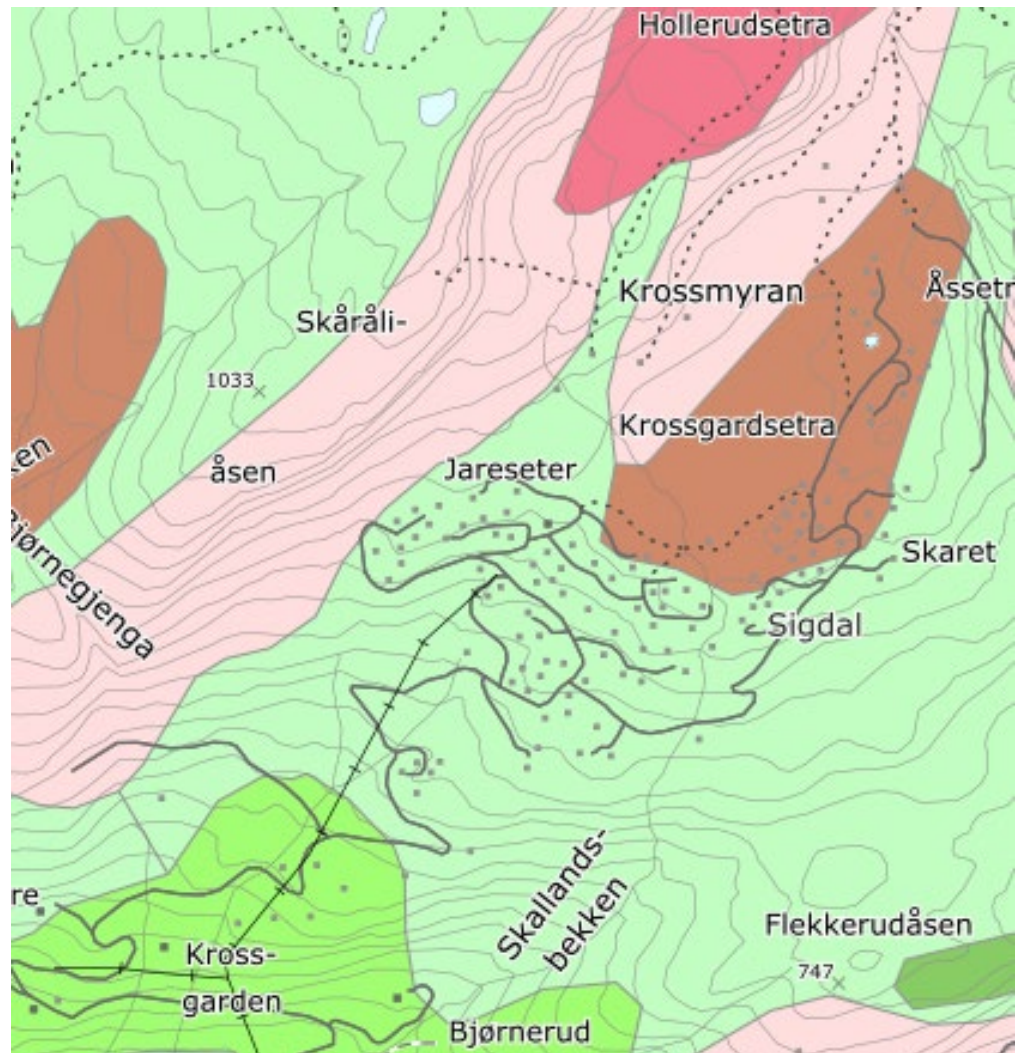


Utsnitt fra kommunedelplan for stier og løyper. Planen viser hovedskiløypene i området.

3.3 Kjente registreringer i området

3.3.1 Grunnforhold

Berggrunnen i området består ifølge NGU sine kartsider av; Øyegneis, granitt, foliert granitt. Løsmassene i området er i hovedsak morenemasser, tynt dekke.



3.3.2 Vegetasjon og biologisk mangfold

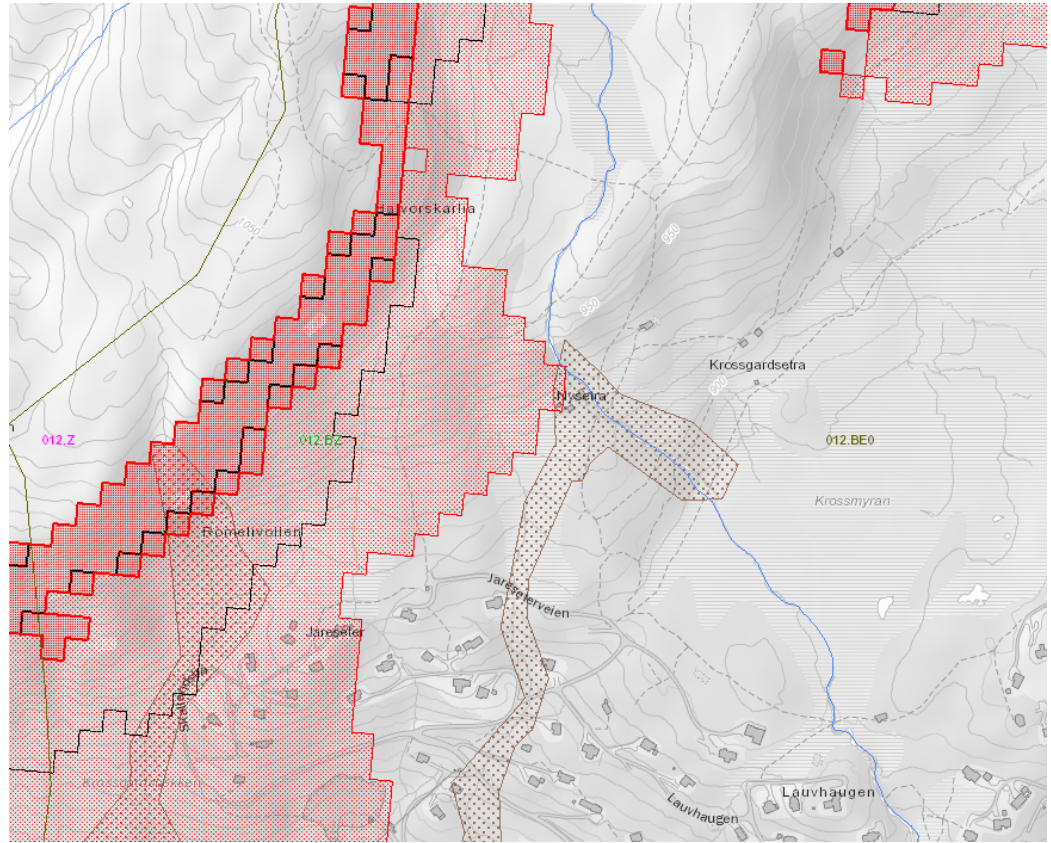
Arealene er i dag registrert som uproduktiv skog (impediment) og myrarealer. Leveområde for villrein strekker seg ned mot/ delvis inn i byggeområdet fra nordvest. Det er ikke andre registreringer inne i området i naturbasen eller på artskart. Området er del av registrert område som omfatter store deler av fjellet med verdi for friluftsliv.

Området er del av et verna vassdrag; 012/3 Norefjellområdet. Begrunnelsen for vernet er følgende; Vassdragsobjektet ligger i nedre deler av Drammensvassdraget og omfatter mange små elver og vann som drenerer til Hallingdalselva, Krøderen og Simoa. Området inngår i et attraktivt og variert landskap som er viktig for friluftslivet. Området er et restfelt i et ellers sterkt vannkraftutbygget området.

3.3.3 Risiko og sårbarhet

Skåråliåsen er bratt. NVE Atlas viser aktsomhetsområdet for skred i bratt terreng (steinskred og snøskred) i vestre del av området. I tillegg er det registrert aktsomhetsområde for jordskred i tilknytning til bekkesiget i myrområdet sentralt i området. Det er også registrert flomfare langs med bekkeløpet nordvest for området. Arealene er delvis registrert med høy faregrad for radon

Utsnitt fra NVE
Atlas



4 PLANFORSLAGET

4.1 Formål

Planområdet omfatter totalt ca 110 daa. Området reguleres til følgende formål:

1.	Bebyggelse og anlegg: PBL § 12-5, nr 1	Fritidsbebyggelse, frittliggende Skiløypetrase Område for vannforsyning Sanitæranlegg	BBF BST BVF BAV
2.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: PBL § 12-5, nr 2	Kjøreveg Parkering	SKV SPA
3.	Grønnstruktur: PBL § 12-5, nr 3	Turveg	GTD
4.	Landbruks-, natur og friluftsområder PBL § 12-5, nr 5	Friluftsområde	LF
5.	Hensynssoner , PBL § 11-8, 12-6. Faresoner	Ras og skredfare	H310_

4.2 Arealbruk, utnyttelse og høyder

4.2.1 Fritidsbebyggelse

Planforslaget omfatter 21 tomter for fritidsbebyggelse med nye adkomstveger.

Det åpnes for fritidsbebyggelse med BYA = 200 kvm på alle tomtene, i tillegg kommer utendørs parkering på 36 kvm. BYA kan fordeles på flere bygninger. De enkelte tomtene er vurdert med tanke på utforming av hyttene, og i bestemmelsene spesifiseres mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng og maksimal bredde på bygningene på hver enkelt tomt. Et illustrasjonskart vedlegges som enkelt synliggjør bestemmelsene. Bredde er spesifisert ut ifra et ønske om å begrense fylling/ skjæring på tomtene. Slake tomter kan bebygges med alle typer hytter, mens det for tomter med mer stigning er satt en begrensning i forhold til bredde. Mønehøyde er satt ut ifra hensynet til landskapsbilde og fjernvirkning i tillegg til et ønske om at de enkelte hyttene ikke skal skygge for hverandre.

Tomt nummer 14 er lokalisert innenfor reguleringsplan for Jareseter 2, hvor arealet er avsatt til friluftsmål. Forholdene knyttet til denne tomte redegjøres særskilt for i den videre beskrivelsen.

Planforslaget gir ny adkomst til eksisterende bebyggelse på gbnr 157/9 og 156/6.

Det foreslås også ny veg til tomt 79 innenfor Jareseter 2. Veg fra øst i ny plan vil gi bedre stigningsforhold enn regulert veg i plan for Jareseter 2.

4.2.2 Vannforsyningsanlegg

Områder for vannforsyning omfatter etablerte borebrønn med pumpehus. Det åpnes i tillegg i bestemmelsene for at det ved behov kan plasseres nye vannforsyningsanlegg i friluftsområde i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter ved eventuelt framtidig behov.

Bestemmelsene fastsetter at alle nye tomter i området skal knyttes til felles løsning for vannforsyning.

4.2.3 Avløpsanlegg

Det er etablert felles avløpsanlegg lenger nede i lia. VA plan for området viser mulig løsning for håndtering av avløp. Planbestemmelsene fastsetter at ny bebyggelse skal tilknyttes fellesanlegg for avløp.

Planen omfatter også mulighet for etablering av sanitæranlegg (toalett) i tilknytning til dagparkering. Dette vil også tilknyttes felles avløpsanlegg i Skallandslia.

4.2.4 Adkomstveger

Vegformålet omfatter kjøreveg og areal for grøft og fylling/ skjæring. Adkomstveger i området er regulert til felles adkomstveger for hyttene som sokner til vegene. Adkomstveger er vist med 8 m reguleringsbredde, inntil 4 m kjørebane og 2 m grøft på hver side. Mindre stikkveger er vist med 6m reguleringsbredde, inntil 3 m kjørebane og 1,5 m grøft på hver side. Vegene er i hovedsak tilpasset landbruksveg klasse 3, men terrenget i området er stedvis krevende og det er ikke mulig å oppfylle disse kriteriene alle steder. Kortere strekninger har med bakgrunn i dette stigning opp 12.5 %. Dette er tilfelle også for eksisterende vegnett i området.

4.2.5 Parkering

Det foreslås etablering av dagparkering i tilknytning til hovedskiløypa/ sykkelsti. Adkomstvegen til Skallandslia er ikke bompengebelagt. Området er et godt utgangspunkt for turer både sommer og vinter og det er ønske om å tilrettelegge for dette i form av parkering og sanitæranlegg og på denne måten demme opp for villparkering langs vegene i området.

4.2.6 Landbruks-, natur og friluftsområder

Grøntareal er foreslått regulert til friluftsområde. Dette for å sikre at områdene ikke snauhogges og at områdets verdi som tur- og oppholdsområde for brukere av fritidsbebyggelsen ikke forringes eller hindres. Det tillates tilrettelegging for stier og løyper. Eksisterende stier og løyper skal ikke sperres eller hindres.

4.2.7 Faresone for Ras og skredfare

Faresone for ras og skredfare synliggjør arealer som omfattes av risiko for skredfare i henhold til gjeldende retningslinjer. Det foreslås ikke bebyggelse i denne sona.

4.3 Overordnet terrengforhold, landskap og fjernvirkning

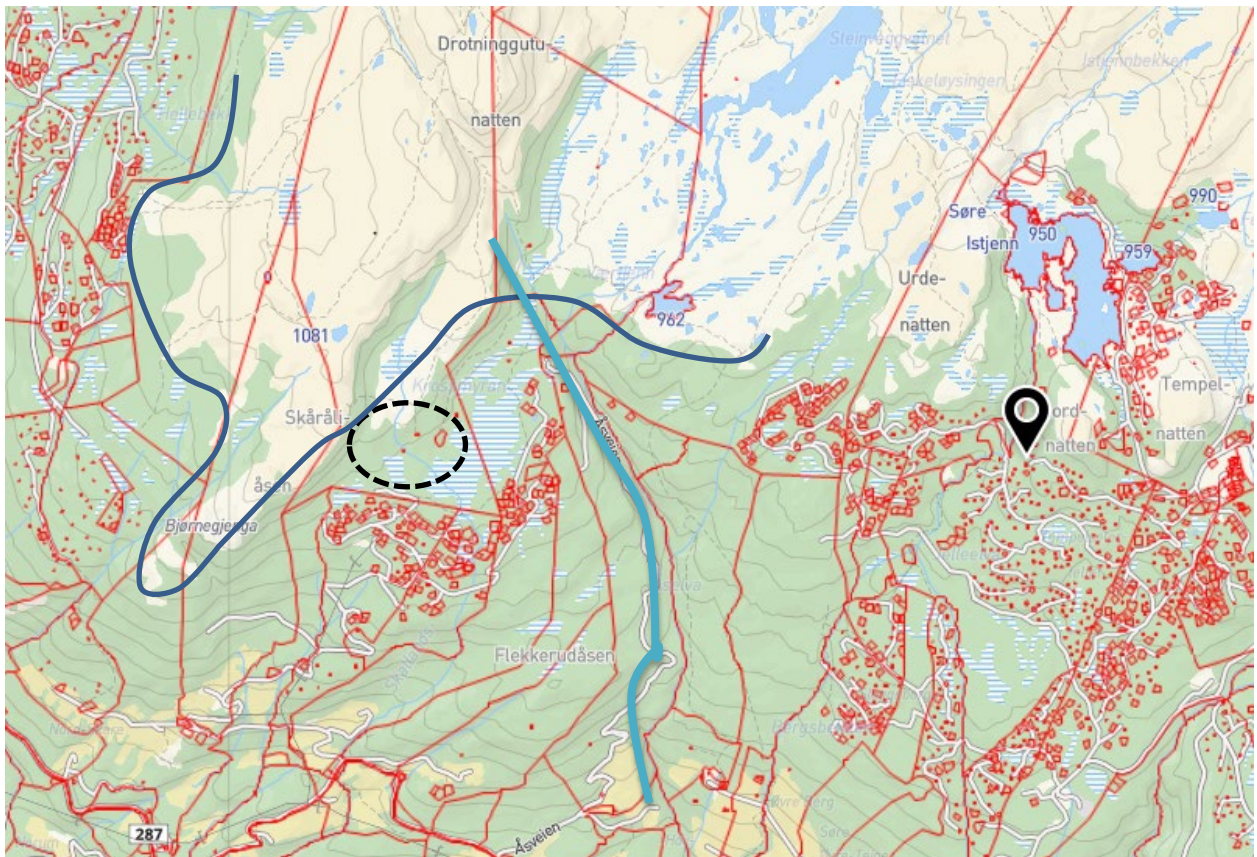
Den europeiske landskapskonvensjonen vil styrke bevisstheten rundt landskapet og landskapskvalitetene omkring oss. Fjellområdene har høy verdi både som landskaps-, og naturområder, for friluftsliv og for rekreasjon. Selve fjellområdene er ubebygde og urørt av andre inngrep enn stier og løypetraseer.

I randsona rundt fjellområdet er hyttebebyggelsen lokalisert. Kommuneplanen i Sigdal har vurdert områdene og fastsatt at det ved ny utvikling skal bygges videre på eksisterende utbyggingstruktur, og området i planforslaget er gjennom dette definert som et byggeområde som kan utvikles. Dette er rammene for forvaltning av området.

Skåråliåsen er bratt og et markert element i landskapet som strekker seg utover mot dalen i retning sørvest og utgjør et skille mellom ulike utbyggingsområder i Eggedal. Planområdet er del av et slakere platå med form av ei sørøstvendt glove som danner overgangen mellom lia ned mot bygda og høgfjellområdene med Skåråliåsen og Drotninggutunatten. Åselva markerer avgrensningen av den vestre delen av dette platået, og mellom planområdet og Åselva er det store, åpne myrområder.

Området som er avsatt til ny bebyggelse har begrenset helning og åsryggene bak er høye og bratte og gir ryggdekning for bebyggelsen. Området har også god vegetasjonsdekning som vil skjerme bebyggelse og anlegg. Landskap og terrengformer sikrer med dette bebyggelse ryggdekning slik at ingen bygninger vil medføre silhuettvirkning eller på annen måte dominere landskapsbildet men hensyn til fjernvirkning.

Tomtene er lagt til områder med vegetasjon og tørrlendt mark. Myrene i området er i ferd med å gro igjen, og har noe mindre utbredelse enn kartet viser. Myrområdene utgjør likevel brede grønne korridorer i planen som i liten grad berøres av nye anlegg.



Utsnitt fra kommunens kartsider. Hvite partier i kartet synliggjør høgfjell og eiendomsgrensene markert med rødt synliggjør omfanget av fritidsbebyggelse opp mot fjellområdene.



Foto viser Krossmyran, det store åpne myrområdet øst for nytt tomteområde. Hovedskiløypa og ny sykkelsti er lokalisert her. Skåråliåsen midt i bildet med Drotninggutunatten i bakkant til høyre.

Foto fra adkomstvegen østover fra krysset inn til ny dagparkering sett vestover mot Skårålinatten.

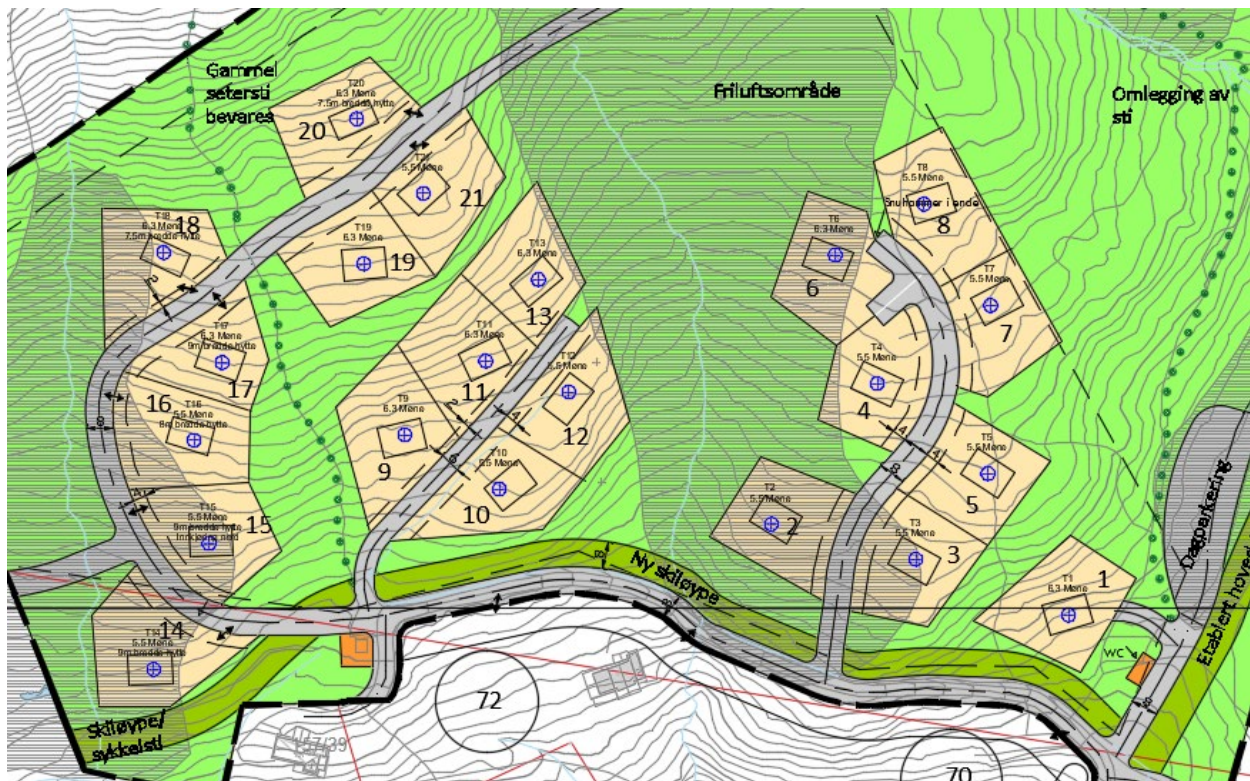


Bebyggelsen i Jareseter 2 skimtes til venstre i bildet.

4.4 Plassering og terrengtilpassing av nye tomter

Gamle hytter har begrenset størrelse og er gjerne bygget på pilarer, noe som medfører mindre inngrep i terrenget. Ny bebyggelse er ofte bygget med plate på mark og en del hyttetyper har frambygg som tilsier at bredden på hytta blir like stor som lengden. Denne type bebyggelse er lite egnet i områder med brattere terreng.

For å sikre begrensede terrenginngrep er hver tomt i dette området særskilt vurdert med tanke på egnet størrelse, høyde og utforming av bebyggelsen. Bestemmelsene fastsetter med bakgrunn i dette maksimal bredde for bygningene på den enkelte tomta og differensiert maksimal mønehøyde. Dette er en viktig forutsetning ved salg av tomtene slik at tomtkjøpere er kjent med de begrensningene som gjelder for tomtene.



Kartutsnitt med fastsatte mønehøyder og maksimal bredde på bygninger.

På tomter med bratt terreng kan også byggegrense mot veg være et forhold som må vurderes særskilt. Byggegrenser mot veg er tegnet inn på plankartet og er redusert til 2m fra formålsgrænse der dette er viktig av hensyn til terrengtilpassing.



Foto viser tomt 3. Tomta har mulighet for alle typer bebyggelse,



Foto viser tomt 6 med Skåråliåsen i bakgrunnen.



Foto viser tomt 6 til høyre i bildet og tomt 4 til venstre lenger framme. Områdene er lett byggbare og åpne uten å ligge landskapsmessig utsatt til. Myrområdet vest for tomtene er delvis gjengrodd. Myrområdene i planen bevares. Begge tomtene har mulighet for alle typer bebyggelse.

Tomtene i østre del av området har generelt sett slakt terreng og består av åpnere arealer med lyngvegetasjon. Med bakgrunn i dette er det ingen begrensning ift bredde på bygninger på tomtene. Til gjengjeld er bare to av tomtene foreslått med 6,3 m i mønehøyde.



Foto viser tomt 9. Det er mye vegetasjon rundt alle tomtene i vestre del av området og noe tynning er nødvendig.

Tomtene 9-13 er lokalisert i vestre del av området. Nummer 10 og 12 ligger på ei slak hylle. Hyttepunktene er trukket inn på hylla og mønehøyde er satt til 5,5m. Adkomstvegen ligger i innerkant av flata. Nummer 9, 11 og 13 ligger i skråningen nord for flata. Byggegrense mot veg er satt til 2 m og mønehøyde foreslått til 6,3 m for disse tomtene som ligger i bakre rekke og har god ryggdekning i terrenget.



Foto viser tomt 15 med adkomstvegen helt foran i bildet.

Tomt nummer 14 er lokalisert innenfor området for reguleringsplan for Jareseter 2, og er i denne planen avsatt til friluftsområde.

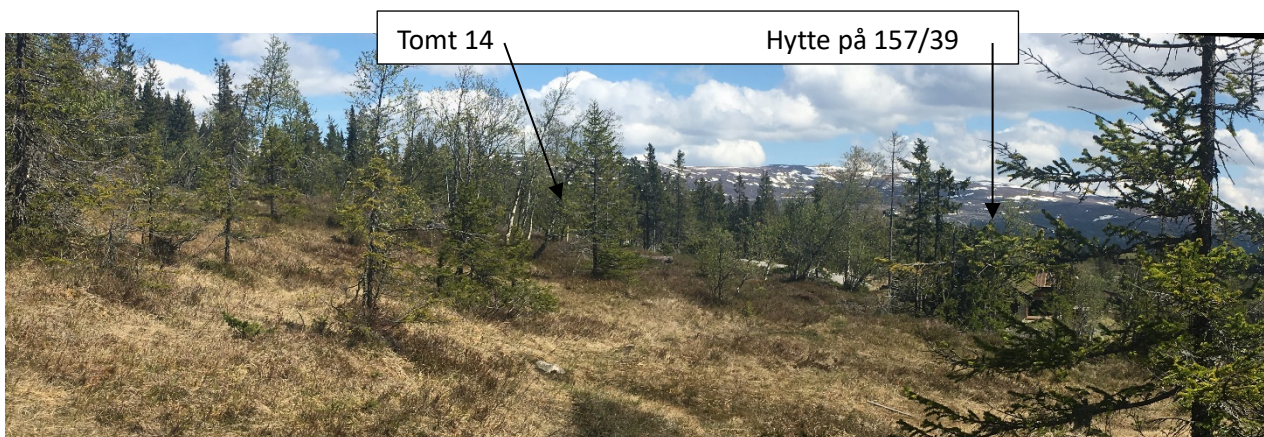
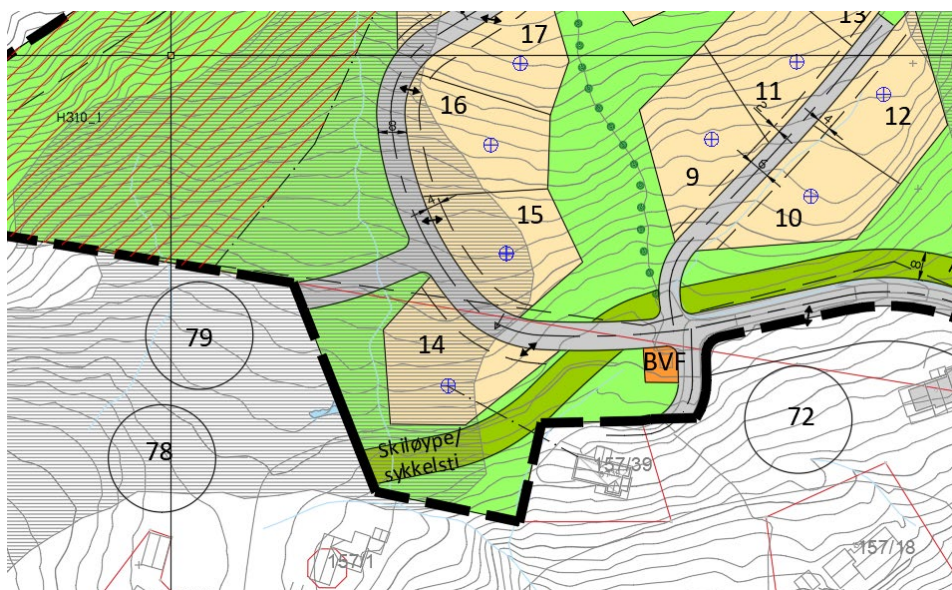


Foto viser tomt 14 og bebyggelsen på 157/39.

Tomta ligger på samme høyde som tomt 79 i plan for Jareseter 2. Trase for tilførselsløype for ski og sykkelsti er lagt inn mellom denne tomten og eksisterende bebyggelse på 157/39. Tomta er lokalisert nordvest for etablert hytte på 157/39 og vil ikke redusere sol eller utsikt for eksisterende bebyggelse. Avstanden fra etablert hytte til punkt for ny bebyggelse er ca 42 m.



Utsnitt fra plankartet, tomt 14.

4.5 Adkomstveger og parkering

Adkomstveger i området er så langt som mulig planlagt i henhold til skogsbilveg klasse 3, men vil til dels ha noe større stigning. Lengdeprofiler vedlegges. Etter tomt 21 faller terrenget av ned på det store myrdraget sentralt i området. Vegen er lagt med smalere bredde herfra fram til de eksisterende hyttene på 157/9 og 156/6. Denne strekningen krysser myrdraget sentralt i området. Adkomsten kunne også vært lagt som en videreføring av veg til tomtene 7 og 8. Denne traseen ville imidlertid blitt liggende mer åpen i terrenget og eier av 157/9 ønsket vegen i bakkant og ikke i framkant av hytta. Vegtraseen som er valgt blir liggende mer skjermet. Over myra vil vegen legges på duk og det vil sikres mot utdrenering av myrområdet.

Veg til gbnr 156/6 krysser en bekk. Bekken ikke stor, i dag kan en hoppe over alternativt gå på steiner. Bekken er tørr sommerstid, og det er derfor ikke nødvendig med større konstruksjoner for å komme over. Med denne størrelsen vurderes ei bru medføre like stort terrenginngrep som en kulvert. Bredde på vegkryssingen vil begrenses til et minimum og størrelse på kulverten vil vurderes mht bekkens vannføring ved større regnhendelser.



Foto viser området for avkjøring til tomtene 2-8. Traseen for strømkabler som nylig er lagt ned vises i terrenget til høyre for vegen.

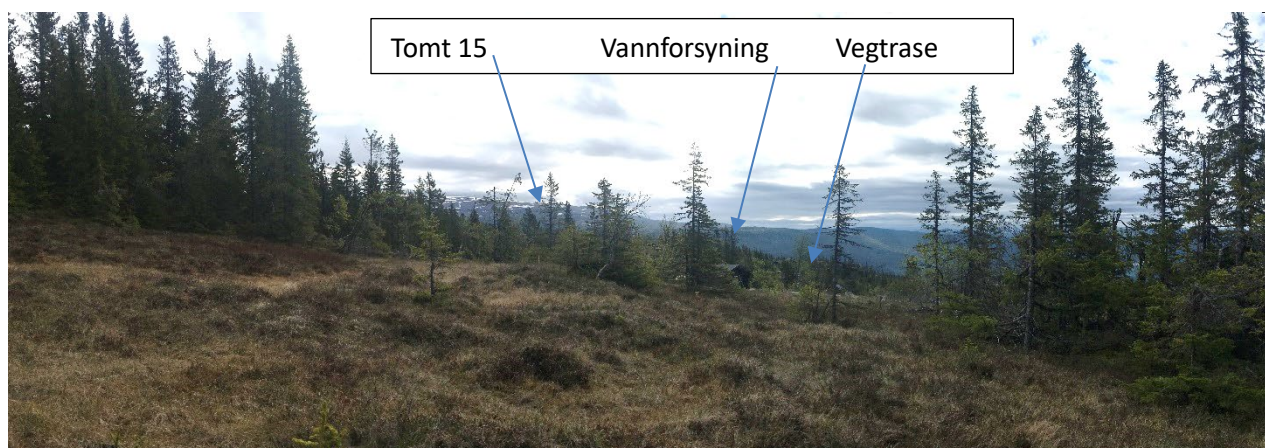


Foto viser tomt 15 med vegtraseen som svinger opp fra vannforsyningsbygget og rundt tomta. Det er nødvendig å legge adkomstvegen i bue rundt for å oppnå akseptable stigningsforhold.

4.6 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellet

Stier og løyper er viktig for brukere av fjellområdene i et større perspektiv. Området er godt egnet til opphold og friluftsliv med fine turområder og god tilgang til fjellet med et omfattende løypenett. Etablert skiløype kjøres på Krossmyra øst for området. Tilførselsløyper til denne hovedløypa er vist i plankartet. Tilførselsløypa vil opparbeides i forbindelse med utbygging i området. Det vil være opp til turlaget å kjøre løypene, i etablert trase.

Grunneiere i området fra Skallandslia i vest til Tempelseter i øst har gått sammen om å finne gode traseer for sammenbindende sykkelsti, stier og skiløyper. En gjennomgående sykkelsti herfra til Tempelseter er planlagt. Traseen for første del av denne er vist i plankartet.



Foto viser starten på hovedløypetraseen ut fra området. Skiløypa vil justeres litt til høyre og adkomst til dagparkering og parkering etableres i vestkanten av myrområdet. Ny sykkelsti etableres ut fra parkeringsplassen.

Det er eksisterende stier i området. En gammel setersti går i vestre del av området fra vannforsyningsanlegget opp mot Halvorskarlia, hvor den deler seg mot Skårålinatten eller nordøstover mot Drotninggutunatten. Stien bevares gjennom planområdet uten inngrep. Noen gamle hustufter er lokalisert i tilknytning til stien og det er ikke planlagt tomter i konflikt med tuftene.



Foto viser seterstien vest i området.

I østre del går det også stier inn til den eksisterende bebyggelse og videre innover mot fjellområdene. Den ene av stiene er lokalisert i området for tomtene 1-8. Denne legges om til å benytte en trase mellom ny bebyggelse og Krossmyran. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til omlegging av stien. Begge stiene er lagt inn i plankartet med hensynssone friluftsliv, H530_.

Kommunedelplan for stier og løyper fra 2010 viser skiløypa ut over Krossmyran i dette området. Denne løypa berøres ikke av planforslaget utover en mindre justering av plassering for å tilpasse til dagparkering. Tilførselsløyper utover hovedløypa, samt turstier og sykkelsti sikres innenfor planområdet.

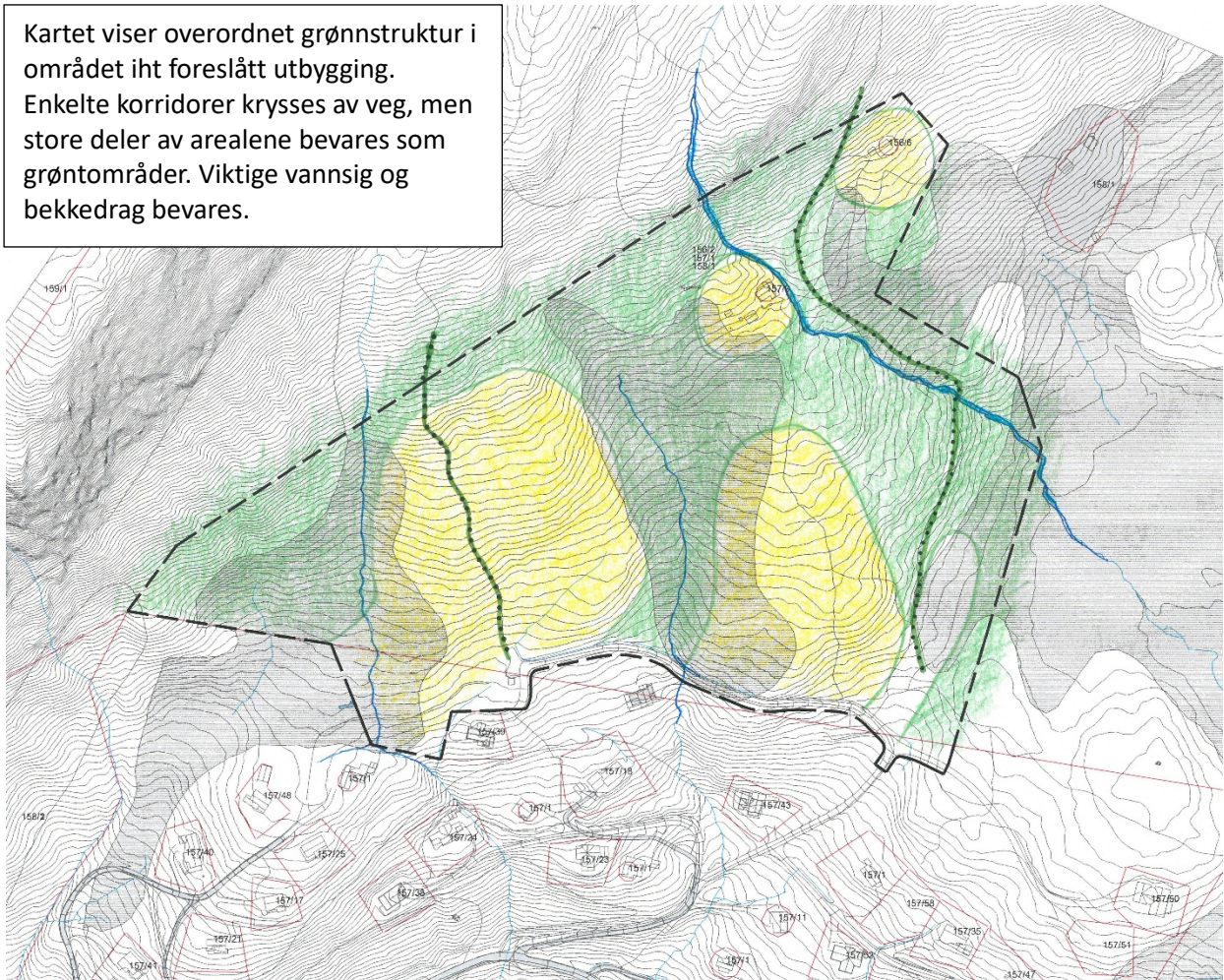
4.7 Grøntstruktur, vann og vassdrag, vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven

Området vil grense til grøntarealer i vest, nord og øst. I tillegg vil et større myrdrag sentralt i området utgjøre en grønn korridor. Av hensyn til stigningsforhold og framkommelighet, i tillegg til skjermet plassering i terrenget, er det nødvendig å krysse grøntdraget med adkomstveg.

Arealet omfattes av 012/3 Norefjellområdet som er et verna vassdrag. Inne i området med nye tomter er det kun myrsig og ingen vassdrag med årssikker vannføring. Myrsigene ivaretas og berøres ikke av tiltak i området. Et større bekke­drag er imidlertid lokalisert i nordøstre del av planområdet, og dette krysses også av veg til eksisterende bebyggelse på 156/6. I forbindelse med omlegging av sti øst i området vil det også tilrettelegges for kryssing av denne bekken.

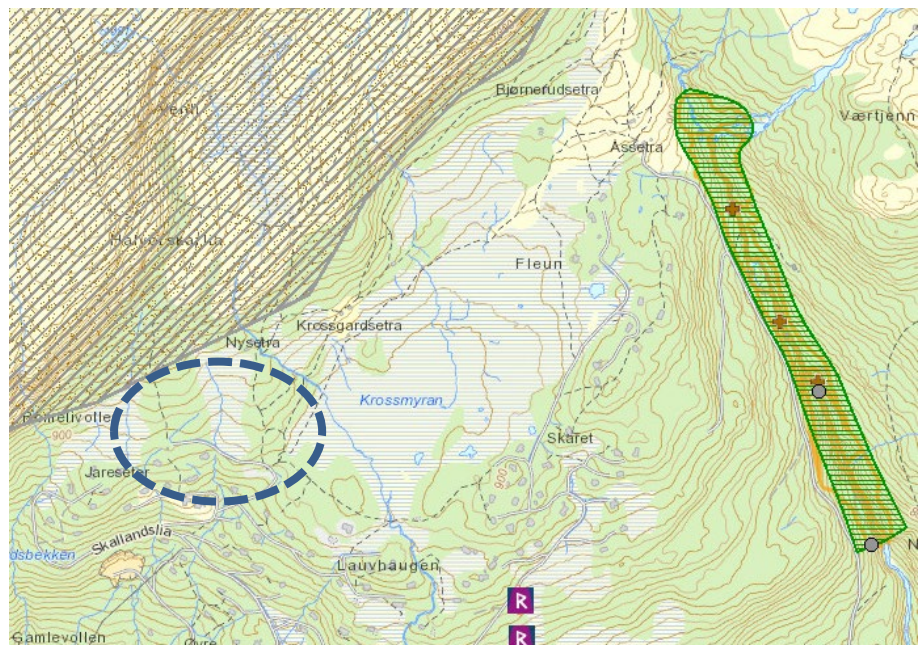
Eksisterende vegetasjon i området omfatter blandingskog. I lia i vest mye gran med innslag av furu og lauvskog. I øst mer åpne arealer med enkeltstående furu og noe gran i skråningen ned mot Krossmyran. Store furuer som bidrar til å gi området karakter skal så langt som mulig bevares. Det åpnes for tynning med hensyn til utsikt, samt uttak av gran.

Kartet viser overordnet grønnstruktur i området iht foreslått utbygging. Enkelte korridorer krysses av veg, men store deler av arealene bevares som grøntområder. Viktige vannsig og bekkedrag bevares.



Utsnitt fra naturbasen. Leveområdene for villrein strekker seg ned til foreslått område for utbygging. Det er for øvrig ingen registreringer i planområdet.

Åselva er registret som naturtype bekkekløft og bergvegg. Området er langt fra planen og vil ikke berøres av tiltak i planområdet.



4.8 Barn og unge

Det er ikke avsatt spesifikke områder i planen til lek og opphold. De grønne korridorene i området er imidlertid godt egnet til formålet og kan fritt benyttes. Planen tilrettelegger for løyper og stier, som er positivt for barn og unge.

4.9 Alternativ energi

Det er strøm i området i dag. Eventuelt behov for videre utbygging vil avtales med Midtkraft. Bruk av alternative energiformer er ønskelig i størst mulig grad. Det viser seg at mange i dag benytter eksempelvis varmepumpe som energibesparende tiltak. Det vil også være naturlig å tilrettelegge for vedfyring i denne type områder.

4.10 Sanitærteknisk standard

Det planlegges for høy sanitærteknisk standard for planlagt ny, og eksisterende bebyggelse og godkjent renseanlegg er etablert og iverksatt i tilknytning til tidligere utbygde områder. Vannforsyning for eksisterende bebyggelse er etablert som et felles vannverk driftet av grunneier i form av felles borebrønner i løsmasser/ fjell. Ny bebyggelse vil knyttes til disse så langt det er aktuelt. Dersom det er behov for flere brønner vil dette etableres i tilknytning til veg og i tråd med gjeldende forskrifter og som del av felles ordning. Det tillates ikke enkeltløsninger innenfor området.

VA plan med kartskisse og kopi av godkjenning fra Mattilsynet er vedlagt (vedlegg E). Godkjenningen er gitt til Skallandslia Hyttefelt AS, men er overført til Skallandslia Vann og Avløpsselskap AS. Nå pågår en prosess i forhold til at Sigdal kommune skal kjøpe opp aksjemajoritet (51%) av Skallandslia Vann og Avløpsselskap i løpet av året.

4.11 Renovasjon

Område for renovasjon er etablert ved hovedvegen opp til området og er felles for store deler av hyttene som sokner til dette vegsystemet. Tiltaket vil medføre noen flere brukere av dette tilbudet.

4.12 Beredskapsmessige forhold

Det er planlagt adkomst i nærhet til hyttene. Sammen med eksisterende vegnett i området sikrer dette at beredskapsmessige forhold er tilstrekkelig ivaretatt. Området er vurdert iht sjekklister for risiko og sårbarhetsvurderinger iht DSB sin veileder fra 2017 med tilleggstema.

HENDELSESTYPE	KATEGORI	AKTUELT	VURDERING
Naturhendelser		Ja/ Nei	
	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Ikke særskilt
	Lyn- og tordenvær	Nei	Ikke særskilt
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Ja	Flomfare langs bekkeløpet gjennom området, arealene foreslås ikke bebygd.
	Urban flom/ overvann	Nei	
	Skred		
	Skred (Kvikkleire, jord, fjell, snø) inkludert sekundærvirkninger.	Ja	Skredrapport fra 2013 er vedlagt
	Skog og lynnbrann		

	Skogbrann	Nei	Ikke særskilt. Veg til hyttene sikrer framkommelighet for brannbil.
	Lyngbrann	Nei	
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Nei	
	Næringsvirksomhet		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	
	Akutt forurensning	Nei	
	Brann/ eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri).	Nei	Ingen slike anlegg i området
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Nei	
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshall/ tribuneanlegg, asylmottak, fengsel, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/ fredet kulturminne)	Nei	
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei	
	Eksplosjon i fyrverkeri eller eksplosivlager	Nei	
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/ infrastruktur		
	Dambrudd/ dvs	Nei	
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	
	Bortfall av energiforsyning	Nei	
	Bortfall av telekom/ IKT	Nei	
	Svikt i vannforsyning	Nei	
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	
Svikt i framkommelighet for personer og varer	Nei		
Svikt i nød og redningstjenesten	Nei		
Tilleggs-tema	Fare forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende eller kjørende.		
	Til skole/ barnehage	Nei	
	Til nærmiljø-/ idrettsanlegg	Nei	
	Til forretning	Nei	
	Til kollektivholdeplass	Nei	
	Tidligere bruk		
	Er området påvirket / forurenset fra tidligere virksomhet	Nei	
	Gruver, sjakter, steintipper	Nei	
	Militære anlegg	Nei	
	Industrivirksomhet	Nei	
	Ulovlig virksomhet		

	Er tiltaket i seg selv et sabotasje- / terrormål	Nei	
	Finnes det potensielle sabotasje- / terrormål i nærheten.	Nei	

Risiko og sårbarhetsanalysen avdekker at forhold som krever særskilt videre utredning omfatter ras/ skred. Det er gjennomført en egen kartlegging av dette. Forholdet beskrives under og rapporten vedlegges (G). Risiko for uvær, lyn og torden medfører ikke særskilt fare her, og det er ikke behov for spesielle tiltak utover det som er normalt. Forhold knyttet til svikt i strømforsyning, risiko for forurenset drikkevann mv er heller ikke større her enn vanlig og det er krav til prøvetaking og service på vann og avløpsanlegg.

4.13 Ras og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Jareseter 2 ble skredfaren i området vurdert av NGI. Kravet til bygninger i sikkerhetsklasse 2 er at sannsynligheten for skred skal være lik eller mindre enn 1: 1000, dvs. et såkalt tusenårsskred. Skredløp er beregnet og Fig. 2 i rapporten viser inntegnet skredgrense.



Fig. 2. Kart over eksisterende område hytteområde med ovenforliggende fjellside. Skredgrense for bygninger i sikkerhetsklasse S2 inntegna.

Rapporten viser at nye planlagte tomter er lokalisert utenfor beregnet skredfare både mht steinskred og snøskredfare.

Trafikken i området er svært begrenset og trafikkstøy er ikke vurdert for området. Området er ikke spesielt utsatt for vind, men grunneiers registrering av snøskavler vinterstid i området er vurdert ved utforming av planen.

4.14 Kulturminner

Det ble ikke stilt krav til registrering i området fra kulturminnemyndighetene. Bestemmelse om meldeplikt ved funn under anleggsarbeidet er satt inn.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Arealbruk og trafikkforhold

Nye tomter for fritidsbebyggelse er lokalisert gruppevis med grønne korridorer imellom.

Tomt 14 er lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nye tomter forøvrig vurderes ikke å ha konsekvenser for eksisterende bebyggelse med hensyn til umiddelbar nærhet, solforhold eller utsikt. Nye tomter medfører imidlertid at en på stiene til fjellet vil passere flere hytter før en er helt ute av bebygde områder.

Tomt 14 er lokalisert i område regulert til friluftsområde i plan for Jareseter 2. Tomta vil ikke ha vesentlige konsekvenser for vegetasjon, naturmangfold eller landskapsmessige forhold. Ny bebyggelse på tomta vil ikke ha vesentlige konsekvenser for sol eller utsikt på nærliggende eksisterende bebyggelse. Tomta er imidlertid lokalisert innenfor rimelig nærhet til bebyggelsen på 157/39, og vil medføre noe mer innsyn til denne. Innsynet er på nordsida og bør ikke oppleves som påtrengende.

Trafikken til tomtene vil benytte eksisterende vegadkomster fram til området med noe økt trafikk som konsekvens. Antallet tomter er lavt, og trafikken begrenset.

5.2 Landskap og terrengforhold

Ingen av tomteplasseringene vil ha vesentlige konsekvenser for fjernvirkning. Veger og tomter vil ha betydning for de lokale landskapsforholdene. Utfordringen i bratt terreng består i å etablere veger og bebyggelse uten for store fyllinger og skjæringer som har negative konsekvenser for omgivelsene. Vestre del av området har noe mer stigning. Konsekvensene av dette er at vegbygging vil medføre noe mer skjæring/ fylling. I tillegg vil hyttetyper med brede bygninger medføre mer skjæring/ fylling på tomtene.

Avbøtende tiltak

Stedlige masser ivaretas og benyttes for tildekking av uorganiske masser i skjæringer. Dette vil sikre rask reetablering av vegetasjon langs alle vegtraseer og øvrige anlegg.

Tomteplasseringene i området er vurdert opp imot bestemmelsene knyttet til fylling/ skjæring og synlighet/ utsikt. Med bakgrunn i dette gir bestemmelsene særskilt tilpassede regler med hensyn til maksimal bredde på bygninger og maksimal mønehøyde for hver enkelt tomt.

5.3 Friluftsliv og tilgjengelighet til fjellområdene

Utbygging i området hensyntar eksisterende stier og løyper ved bevaring eller omlegging av disse. Det tilrettelegges for nye tilførselsløyper. Tiltaket vil ikke medføre begrensninger i tilgjengelighet, men medføre konsekvenser for friluftslivet i form av at det er noe lenger å gå til de urørte fjellområdene enn tidligere.

Avbøtende tiltak

Hovedløyper og tilførselsløyper/ stier sikres i planforslaget.

Som avbøtende tiltak legges sti øst i området om til ny trase. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til omleggingen.

5.4 Barn og unge

Tiltaket vurderes å ha liten konsekvens for barn og unge ut over konsekvenser vurdert under punkt friluftsliv. Forhold knyttet til trafiksikkerhet og arealer for lek/ opphold og friluftsliv er vurdert og ivarettatt i planarbeidet.

5.5 Grønnstruktur, vegetasjon, biologisk mangfold

Utbygging vil medføre endringer i grønne strukturer og vegetasjon. Brede grønne korridorer bevares med kun en vegkryssing. Konsekvensene for grønnstrukturen vurderes med dette å være begrenset. Kryssing av myrdraget skal etableres med duk for å unngå utdrenering av myrdraget.

Utbyggingen legges til arealer med fast bakke og i all hovedsak vegetasjonsdekning. Bestemmelsene fastsetter at snauhogst ikke skal skje i området. Tiltaket har ikke vesentlige konsekvenser for vegetasjonen i området.

Området omfattes av sone for verna vassdrag. Forholdet til vann og avløp er sikret gjennom at avløpet føres ut av området til etablert fellesanlegg lenger nede i lia. Vannforsyning skal etableres gjennom bruk av felles borebrønner i fjell/ løsmasser. Tiltakene omfattes av drikkevannsforskriften og forurensningsforskriften, og forurensning til vassdraget skal ikke skje.

Det tilrettelegges også for etablering av sanitæranlegg i tilknytning til dagparkering, dette vil gi ytterligere bedre for hold i området med hensyn til forurensning.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer av arter eller naturtyper innenfor området.

§ 7 i naturmangfoldloven innebærer at prinsippene i §§ 8-12 i loven legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kravet til kunnskap vil som hovedregel være oppfylt dersom forvaltningsmyndigheten tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. I denne konkrete saken er aktuelle databaser som Artskart, Naturbase og Skog- og landskap samt øvrige kartbaser innenfor Arealis sine databaser sjekket ut for hele planområdet. Det er ingen registreringer i området.

Tiltakets risiko for betydelig skade på naturmangfoldet synes med dette begrenset og det vurderes at naturmangfold av ikke berøres vesentlig grad av tiltaket. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er derfor fulgt opp.

I følge § 9 i naturmangfoldloven ("føre-var"-prinsippet), skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller treffe forvaltningstiltak. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket vurderes som liten og "føre-var" prinsippet vektlegges i liten grad i denne saken. Omfanget av ny bebyggelse er begrenset og stier og løyper ut til fjellområdene opprettholdes. Brukere vil i all hovedsak benytte seg av disse som allerede i dag er brukt og etablert. Det er store uberørte fjellområder innenfor ny/ eksisterende bebyggelse.

§ 10 Kommuneplanens arealdel har vurdert utbyggingspotensialet i området og fastsatt aktuelle utbyggingsområder. Planforslaget er i hovedsak i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det omsøkte tiltaket for fritidsbebyggelse berører områder av generell karakter. Forslag til reguleringsplan for området utnytter de arealene som ansees å være egnet i området – samtidig som det ivaretar romslige grøntkorridorer.

Den planlagte utbyggingen vurderes med dette ikke å ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning ihht § 10 blir derfor ikke vurdert nærmere.

§ 11 og 12 De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset, metodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite. Veger og tomteplasseringer er gjort ut ifra en målsetting om best mulig å ivareta natur og landskapsmessige forhold.

Avbøtende tiltak

Planbestemmelsene setter krav til bevaring av vegetasjon, samt at flatehogst ikke tillates i områdene. Det er i tillegg satt inn en bestemmelse til friluftsområdene at tørre trær og furugadder skal bevares så langt det er mulig.

5.6 Kulturminner

Tiltakene vil ikke ha konsekvenser for kjente kulturminner. Meldeplikten sikrer at eventuelle funn ved gjennomføring av tiltakene varsles.

5.7 Risiko og sårbarhet

Plassering av ny bebyggelse og anlegg er gjort i henhold til beregnet risiko for stein-, og snøskred. Tiltakene vurderes ikke å ha negative konsekvenser med hensyn til risiko og sårbarhet.

Eksisterende bebyggelse på eiendommene 157/9 og 156/6 vil med etablering av veg kunne nås ved tilfeller av brann eller øvrig behov for uttrykning som f.eks ambulanse.

6 GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER TIL SAKEN

6.1 Innkomne merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Jareseter 3, Sigdal kommune

Merknad fra:	
Fylkesmannen i Oslo Viken 26.2.19	<p>Viktig at friluftsliv, grøntområder, naturmangfold og landskapshensyn blir ivaretatt i videre planlegging.</p> <p>Videre ber Fylkesmannen om at det utarbeides en redegjørelse for friluftinteressene i området og natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen.</p> <p>Eventuelle områder av verdi for friluftsliv, landskap og biologisk mangfold må innarbeides som en del av grøntstrukturen.</p> <p>Identifisering/ivareta av myrområder, turstier og skiløyper.</p> <p>Ivareta vann og avløp etter den regionale planen for vannregionen Vest Viken, godkjent av Klima – og Miljødepartementet 4.7.2016. Forventninger om at kommunen hensyntar naturfarer, fremtidige klimaendringer, risiko og sårbarhet. Det samme med flom og skredfare.</p>
	<p><i>Kommentarer:</i></p> <p><i>Alle tema vurderes i planmaterialet.</i></p> <p><i>Det planlegges dagparkering og toaletter i området, nettopp for å ivareta allmenn ferdsel.</i></p> <p><i>Det er naturlig at det avsettes områder for grøntareal i feltet.</i></p> <p><i>I dette inngår myrområder/stier/skiløyper.</i></p> <p><i>Det er opprettet eget vann og avløpsseksjon for området med godkjent vannkilde fra Mattilsynet. VA plan er vedlegg i saken.</i></p> <p><i>Det er allerede utarbeidet og levert rapport fra NGI, hva angår flom og skredfare.</i></p>
Buskerud Fylkeskommune 21.2.19	<p>Fylkeskommunen ber om at interessen for allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas.</p> <p>Det bes om at man søker å unngå inngrep i myr, på vei og fritidsbebyggelse.</p> <p>Det er ikke registrerte kulturminner, men det bes ivaretatt bebyggelse av Nysetra i nordlige del av planområdet.</p>
	<p><i>Kommentarer:</i></p> <p><i>Se Fylkesmannens kommentarfelt.</i></p> <p><i>Det vil allerede på planstadiet bli utarbeidet plan for hver enkelt hytte hva angår estetikk og utforming. Dette spesielt for å fastsette høyder, skjæringer, fyllinger og massebalanse.</i></p> <p><i>Fellesløsninger for energi er krevende i denne type bebyggelse. Det oppfordres til bruk av varmepumper, solceller mv.</i></p> <p><i>Til orientering er Nysetra i dag en hytta på privat eie.</i></p>

<p>Norges Vassdrag og Energidirektorat 14.2.19</p>	<p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Stikkord her er Flom, erosjon og skred, Vassdrags- og grunnvannstiltak, samt energianlegg.</p> <p>I plandokumentet skal det tydelig fremgå hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.</p> <p>Relevante fagutredninger innen NVEs saksområde skal sendes elektronisk til rs@nve.no</p>
	<p><i>Kommentar:</i> Det er allerede utarbeidet og levert rapport fra NGU, hva angår flom og skredfare. Vannveier tilstrebes å ikke bli berørt, men beholde mest mulig vannsig som naturlig er i terrenget.</p>
<p>Mattilsynet 8.2.19</p>	<p>Mattilsynet peker på at eksisterende vannverk må vurdere kapasitet og leveringssikkerhet, slik at det er reel mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til de planlagte nye fritidsboligene og sanitæranlegget ved parkeringsplassen. Utvidelser og endringer pålegges registret hos Mattilsynet jf. Drikkevannsforsikriften §17.</p> <p>Mattilsynet etterspør en enkel vann-og avløpsplan som følge av reguleringsplanen på høring. For å sikre langsiktige fellesløsninger bør det innarbeides presise og bindende bestemmelser i reguleringsplanen, samt tydelig organisering av drift og ansvar for vannforsyningen.</p>
	<p><i>Kommentar;</i> Leveringssikkerhet ivaretas i Skallandslia Vann og avløpssekskap AS, med i tillegg å utarbeide egen vann og avløpsplan. Nødvendig buffertank/høydebasseng for vann etableres og blir ivaretatt i fellesanlegg. Bestemmelser inntas i reguleringsplanen.</p>
<p>Björg og Lars Busvold (158/1) 27.2.19</p>	<p>Det stilles spørsmål om følgende: Rein og skrantesyke- fremtidig levevilkår? Gunstig med flere hytter i fjellet? Tilstrekkelig vannforsyning, avløp, avfallshåndtering og elektrisitet? Konsekvensutredning og krav – belysning sett fra Soneren kveldstid? Myrområder når det bores etter vann til nye områder? Langsiktig effekt i nærområde – konsekvensutredning? Vannkvalitet/mengde – global oppvarming?</p>
	<p><i>Kommentar:</i> Reinforvaltning blir ivaretatt av andre instanser. Når det gjelder skrantesyke er dette nasjonalt spørsmål, som anses å ligge utenfor reguleringsplanens område.</p> <p>Det planlagte området er vedtatt i kommunedelplanen og dermed avsatt til område for fritidsbebyggelse ved vedtak 20.3.2018.</p>

	<p>Vurderinger mht. utbygging er med dette avklart på et overordnet nivå.</p> <p>Tilstrekkelig Vann og avløp er ivaretatt i Skallandslia Vann og Avløpsselskap i ny vann og avløpsplan. Avfallshåndtering inngår i kommunes ansvarsområder. Det vil være Kraftrikt AS som er ansvarlig for at strømforsyning blir ivaretatt i takt med utvikling i området.</p> <p>Da området er avsatt til fritidsbebyggelse i vedtatt kommunedelplan er konsekvensutredning på overordnet nivå gjennomført og ikke nødvendig i reguleringsplanarbeidet. Dette er avklart med Sigdal kommune.</p> <p>Langsiktig effekt i nærområdet blir vurdert og definert i arbeidet rundt ny kommuneplan.</p> <p>Global oppvarming anses å ligge innenfor nasjonale og internasjonale retningslinjer/vurderinger.</p>
<p>Samson Sørtveit og Kristin Benneche (157/39) 27.2.19</p>	<p>Prinsipielt vanskelig å akseptere at tomt nr.14 skal reguleres på ny i reguleringsplanen for Jareseter 3, i stedet for allerede regulert i Jareseter 2.</p> <p>Tilsagn fra grunneier Torstein Skalland om at det ikke kom videre bebyggelse nord for Jareseter 2.</p> <p>Det stilles spørsmål om det er utredet konsekvenser for å etablere dagparkering og sanitærbygg.</p> <p>Det bes om at kommunen fastholder sitt løfte om videreutvikling av skiløyper, omlegging og bevaring av eksisterende turstier, samt anleggelse av sykkelsti.</p> <p>Oppgradering av dagens infrastruktur mht. strøm, vann- og avløp.</p>
	<p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Grunneier har uttalt at det ikke har vært planer for utbygging. Nye planer er derimot vurdert i forbindelse med ny kommuneplan, derfor ny plan nå.</i></p> <p><i>Dagparkering og toalett er planlagt for å ivareta dagsturister og bygdas egne innboer, som bruker området som til rekreasjon og utflukter.</i></p> <p><i>Sigdal kommune, Eggedal Turlag og grunneiere arbeider kontinuerlig med forbedring av turstier og skiløyper.</i></p>
<p>Martin Lindås (156/36) Trond Myrvik 4.2.19</p>	<p>Det bes hensyntatt anleggstransport i byggeperioden. Det forventes at dette utføres på dagtid og i ukedagene.</p> <p>Det bør også vurderes hastighetstiltak mht. gående i området.</p>
	<p><i>Kommentar:</i></p> <p><i>Alle eksisterende hytteeiere vil bli ivaretatt så lang det er mulig. Det er i alles interesser at også dagens beboere i området blir hensyntatt. (Myrvik og Lindås har i ettertid solgt hytta).</i></p>
<p>Børre Krogstad (157/25) Cecilie Feen (157/1/32) Egil Rudsar (ektefelle 157/1/32 ikke registrert innehaver av eiendom)</p>	<p>Planen vurderes å medføre forringelse av kvaliteten på dagens hytteliv. Bekymret for vannkilde for vann på tomtene 78 og 79, samt reservekilde for 9 eksisterende eiendommer og muligheten for forringelse av vannkvaliteten.</p>

	<p>Planlagt sykkelsti og påkobling til adkomstvei til 8 hytter er en privat vei.</p> <p>Skiløyper bes anlagt tidlig i planleggingsprosessen – hytteeier ønsker ikke problemer med brøyting og medfølgende grus.</p> <p>Spørsmål om distribusjon av varslingsmateriale til Cecilie Feen og Egil Rudsar.</p>
	<p><i>Kommentarer:</i></p> <p><i>Det vil være positivt at flere får ta del i den norske naturen. Vann til 78 og 79 vil bli innlemmet i felles vannforsyning. Eksisterende vannkilden er ikke godkjent og vil derfor ikke kunne benyttes i fremtiden. Vann skal bli levert fra felles anlegg.</i></p> <p><i>Veien er ikke privat eid av hytteeiere, den eies av grunneier av 157/1.</i></p> <p><i>Der det er veier, vil det hovedsakelig bli brøytet om vinteren. Skiløyper vil naturlig ligge utenfor veitrasèene, men vil krysse der det er naturlig.</i></p> <p><i>Varslingsmateriale er sendt Cecilie Feen som ordinær epost 4.2.19 kl.10.41. Hennes ektefelle, som ikke står som eier, ble allikevel varslet 4.2.19 kl.09.42.</i></p>

Merknadene er vedlagt (vedlegg B).

7 KILDER OG GRUNNLAGSMATERIALE

NGI skredrapport	Jareseter, Eggedal, Sigdal kommune (2013)
NVE Atlas;	Kartsider
NGU, kartinnsyn:	Berggrunnskart, Løsmassekart
DN;	Naturbasen
Artskart	