

Vedlegg 4



**Planbeskrivelse**

**Bergheim hyttetun, detaljreguleringsplan**

**Sigdal kommune 27.12.2016**

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1 INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet .....	3
Eiendomsforhold, planstatus og tiltakshaver/ konsulent .....	3
Utbyggingsavtaler .....	3
Konsekvensutredning .....	3
<b>2 PLANPROSESS .....</b>	<b>4</b>
Varsel om oppstart .....	4
Innkomne merknader til kunngjøringen .....	4
<b>3 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD .....</b>	<b>5</b>
Beliggenhet og størrrelse .....	5
Eksisterende bebyggelse infrastruktur og tekniske anlegg .....	5
Terrengforhold, landskap og grunnforhold .....	6
Natur og miljøforhold, dyreliv og planteliv, naturverdier .....	7
Vann og vassdrag .....	7
Friluftsliv, stier og løyper og barns interesser .....	7
Kulturminner .....	8
Trafikkforhold og støy .....	8
<b>4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>8</b>
Arealbruk med reguleringsformål .....	8
Bebyggelse, plassering og utforming .....	8
Adkomst, vei, parkering .....	9
Vann- og avløp .....	9
Energibehov og energiforbruk .....	9
Universell utforming .....	9
Uteoppholdsareal og barns interesser, og stier og skiløyper .....	9
Grønnstruktur, vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven .....	10
Kulturminner og kulturmiljø .....	11
<b>5 FORENKLET KONSEKVENsutREDNING .....</b>	<b>11</b>
Sammendrag av konsekvenser for planforslaget .....	12
Miljø, samfunnsikkerhet, ROS-analyse .....	12
<b>6 AVSLUTTENDE KOMMENTAR .....</b>	<b>13</b>

### Vedlegg;

- 1) Adresseliste
- 2) Kopi av kunngjøringsannonse og brev til berørte parter
- 3) Innkomne merknader
- 4) Rapport fra skred og flomutredning
- 5) Sjekkliste

## 1 INNLEDNING

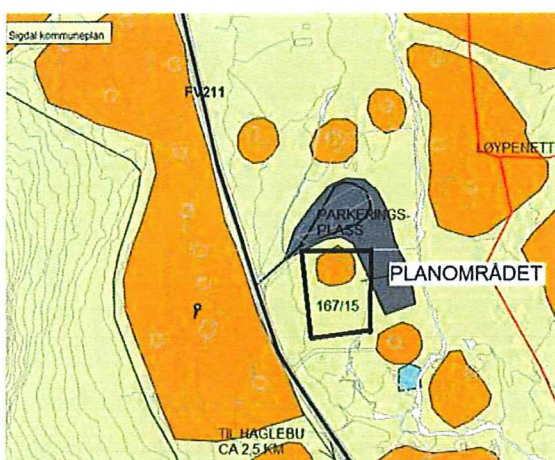
### Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for inntil tre nye tomter med adkomstvei innenfor eiendommen gnr 167 bnr 15.

### Eiendomsforhold, planstatus og tiltakshaver/ konsulent.

Planområdet omfatter gnr 167 bnr 15. Området er avsatt til fritidsbebyggelse/ kommunikasjonssystem (parkering) samt LNF-områder i gjeldende kommuneplan for Sigdal kommune.

Planforslaget utarbeides av Kongsberg Prosjektservice AS v/ Marit Kleivedalen på oppdrag fra eier av gnr 167 bnr 15, Hans Espegard.



Utsnitt fra kommuneplan for Sigdal kommune vedtatt 19.10.2006.

En er ikke kjent med andre planarbeid i nærområdet. Nærmeste nyere reguleringsplan Berghammarlie (vedtatt 2012) grenser til Flenta i vest.

### Utbyggingsavtale

Det er under oppstartsmøte med kommunen varslet at planen vil utløse krav om utbyggingsavtale.

### Konsekvensvurdering

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

## 2 PLANPROSSESS

Oppstartsmøte med Sigdal kommune ble avholdt 13.05.16.

### Varsel om oppstart

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble sendt berørte parter ved brev og e-post 14 juni 2016, adresseliste ligger vedlagt.

Planarbeidet ble annonsert i Bygdeposten og Sigdal.no 21 juni 2016.

### Innkommne merknader til kunngjøringen

Det er kommet inn merknader til kunngjøringen fra Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud Fylkeskommune, Statens Vegvesen, Mattilsynet, Midtnett og NVE.

Fra	Merknad	Kommentar
<b>Merknad 1</b> Fylkesmannen i Buskerud Merknad 1	-Området må utredes for snøskredfare -ta hensyn til landskap og natur -sikre god estetikk på bebyggelse -ta hensyn til rekreasjon, lek og idrett -redegjøre for prinsipp i naturmangfoldloven -vektlegge prinsipp om universell utforming	-snøskredfare er utredet -se planforslag -se planforslag -omtalt i planforslag -redegjørelse i planforslag -se planforslag
<b>Merknad 2</b> Buskerud fylkeskommunen	Ønsker en bestemmelse innarbeidet i planforslaget «Dersom det under arbeidet allikevel skulle komme automatisk fredede kulturminner, må dette arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.	-ivaretatt i reguleringsbestemmelsene
<b>Merknad 3</b> Statens vegvesen	-vurdere byggegrense i forhold til støysituasjonen i området -ny utbygging bør være vurdert i overordnet plan	-redgjørelse mhp støy i planbeskrivelsen -gjeldende kommuneplan åpner for utvidet avkjørsler for inntil 3 hytter (LNF-omr)
<b>Merknad 4</b> Mattilsynet	-forutsetter at Hagas har tilstrekkelig forsyningskapasitet.	HAGAS opplyser at de har tilstrekkelig kapasitet
<b>Merknad 5</b> Midtnett	-hensynta eksisterende EL-nett innenfor planområdet	Høyspent er avmerket på plankartet
<b>Merknad 6</b> NVE	-fare for flom og fare for snøskred må vurderes nærmere	-flom og snøskredfare er vurdert i vedlagt rapport

Kopi av merknader er vedlagt.

### 3 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

#### Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ca 50 meter øst for FV 211 ved Berghamrane ca 2,5 km nord for Haglebu. Området ligger i en høyde 856-587 m.o.h. og utgjør 4,5 daa.

#### Eksisterende bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlegg

Tomta er bebygd av en hytte og et anneks som ligger inntil eiendomsgrensa i nord. Hytta er i en etasje og med en grunnflate på ca 80 m<sup>2</sup>. Adkomsten er fra parkeringsplassen mot nord. En mindre sti fører inn mot hytta fra en stikkvei i sør.

I området rundt er det spredt fritidsbebyggelse, hovedsakelig noe eldre bebyggelse. Det er ikke felles vann- og avløpsledninger i området i dag, men det jobbes med en plan for å føre dette frem i regi av vann- og avløpsselskapet HAGAS.

Langs grensa i vest er det lagt ned en høyspent fra trafo. Inn mot eksisterende hytte er det gravd ned en lavspenkabel fra den samme trafoen.



Flyfoto fra norgeskart.no



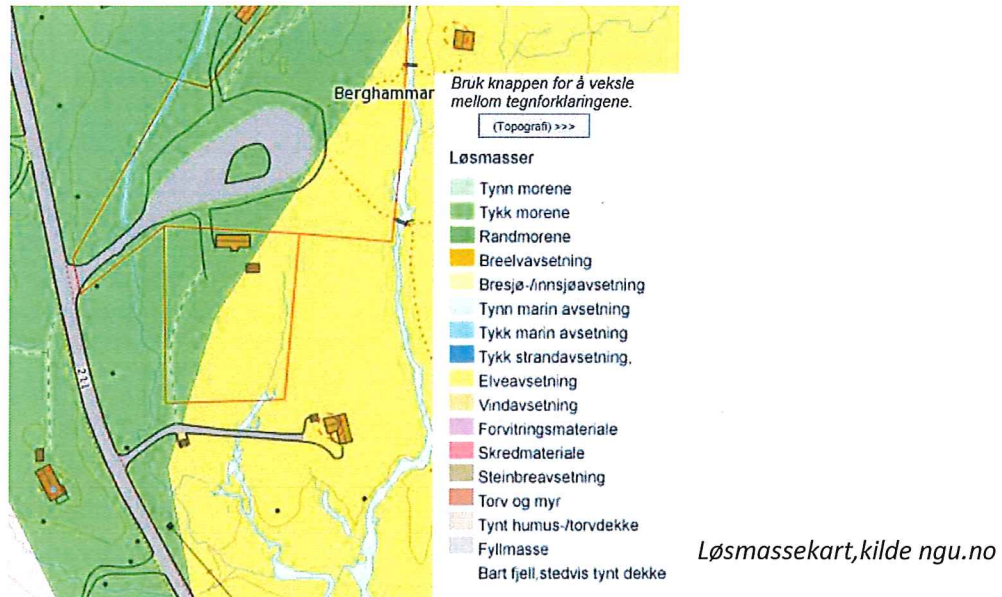
Eksisterende hytte og anneks, bilde er tatt fra parkeringsplassen.

### Terrengforhold, landskap og grunnforhold

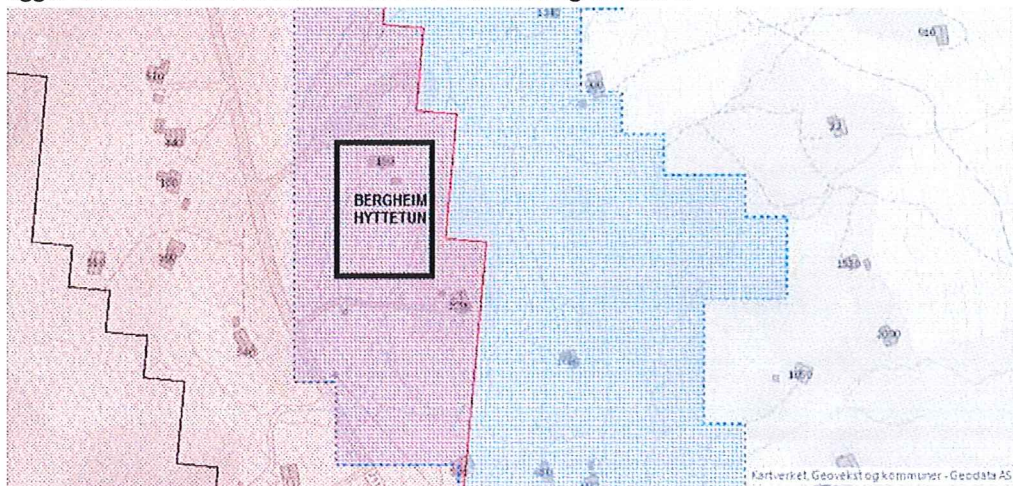
Hoveddelen av planområdet er en flat og tørr slette som faller av en liten meter mot øst og vest. Området ligger i dalbunnen med bekkeløp på begge sider.

Løsmassekart fra Norges geologiske undersøkelse viser at området består av morene og elveavsetninger.

Karttjenesten viser også at forekomsten til radon ligger på mellom høy og moderat til middels innenfor område



Karttjenesten til NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) viser at en del av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og flomfare.



Kartutsnitt viset aktsomhetsområde for flom og skred, kilde nve.no

### **Natur- og miljøforhold, dyreliv og planteliv, naturverdier**

Ved hytta er det ryddet en større grasbakke mens det i sør er hovedsakelig tett vier- og einerkratt. For øvrig består vegetasjon av enkelte større og mindre grantrær. Landskapet rundt er åpent med gode solforhold og god utsikt mot snaufjellet.

Det er ikke kjente nøkkelbiotoper eller viltkorridorer i området. Området er et naturlig beiteområde for hjortevilt.

Det er ikke vist truede eller sårbare arter, viktige biotoper og verdifull vegetasjon og naturtyper for sårbare arter innenfor planområdet (artsdatabanken.no, miljøstatus.no, naturbase.no og skogoglandskap.no)

Flenten naturreservat er et myrområde som ligger i nærheten av planområdet ca 1 km i nordvest. Formålet med vernet er å ta vare på et fattig-intermediært myrområde som er typisk for høydelaget og regionen.



### **Vann og vassdrag**

Vassdraget Flenta renner på østsiden av planområdet. Flenta rennet ut i Simoa som er et vernet vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer gir føringer om vern i et område inntil 100 meters bredde langs sidene av vassdragsbeltet Simoa, innbefattet hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern.

I eiendomsgrensa i vest er det et søkk i terrenget hvor det tidvis samler seg vann etter nedbør. Mellom Flenta og dette søkket er det en mindre rygg (høyde 1-2 meter) som skiller Flenta og planområde. Fritidsbebyggelsen i nærområdet ligger betydelig nærmere vassdraget.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

*Bilde tatt i retning parkeringsplassen fra grensemerke i sør-øst og viser søkket i terrenget.*

### **Friluftsliv, stier og skiløyper og barns interesser**

Planområdet ligger nært opp til høyfjellet med stier mot DNTs turnett mellom Toveseter og Dalabu i vest og stier opp til Berghammaren 1263 moh på østsiden.

Parkeringsplassen nord for eiendommen er utgangspunkt for sti- og løypenettet langs dalen og opp mot fjellet.

Innenfor planavgrensningen er det en mindre sti langs tomten. Sannsynligvis en adkomst før stikkvei fra fylkesveien ble etablert.

Det er ikke kjent at barn og unge bruker området i dag. Området er overgrodd med kratt og er lite fremkommelig.

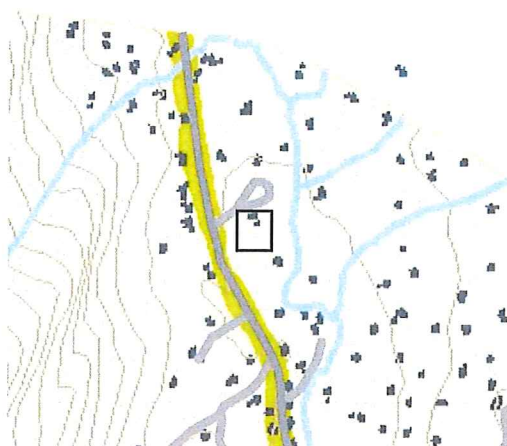
### Kulturminner

Buskerud fylkeskommune har ikke oppfatning av at det er potensial for kulturminner innenfor området basert på undersøkelser i nærheten. Det er ikke vist kulturminner i databasen miljøstatus.no.

### Trafikkforhold og støy

Planområdet ligger i nærheten av offentlig vei. Støyvarselkart fra Statens Vegvesen 2011, viser at planområdet ligger godt utenfor beregnet støyutsatt sone langs fylkesveien (grenseverdier gul sone  $L_{den} > 55$  dB).

Byggegrensen til fylkesveien er 15 meter i området (Statens Vegvesen, Vegnett: NVBD, 04.05.16)



Utsnitt av støyvarselkart Sigdal ([www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no))

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### Arealbruk med reguleringsformål

Forslag til ny plan innebærer etablering av nye tomter med adkomstvei innenfor eiendommen.

Planområdet reguleres til:

- 1) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5,1)  
- Frittliggende fritidsbebyggelse 3,2daa
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2)  
- Privat veg 0,4daa
- 3) Landbruks-, natur, og friluftsområder (PBL §12-5, 5)  
- Friluftsområde 0,8daa

### Bebyggelse, plassering og utforming

Felles for byggeområdet gjelder:

- parkeringsplassen kan ikke bebygges.
- bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde/ gesimshøye på henholdsvis 5,6m/ 3,6m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader.



### Utnyttelsen i BFF1

For nye tomter (tomt 1-3) legges det opp til en utnyttelse på 166m<sup>2</sup> hvorav 36 m<sup>2</sup> er øremerket overflateparkering. Innenfor hver tomt tillates en hytte og et uthus/anneks inntil 30m<sup>2</sup>. Hytta skal ikke overstige 120m<sup>2</sup> BYA.

### Utnyttelse i BFF2

For område ved eksisterende hytte legges det opp til en utnyttelse på 236m<sup>2</sup> hvorav 36 m<sup>2</sup> er øremerket overflateparkering. Det legges opp til at tomta kan bebygges med inntil 3 bygg hvorav største bygg ikke skal overstige 120m<sup>2</sup> BYA.

Området rundt er preget av eldre bebyggelse med beskjedne størrelser og høyder på hyttene. For tilpassing i bygningsmiljøet settes det relativt sterke begrensninger på ny bebyggelse.

### **Adkomst, veg og parkering**

Adkomstveien føres inn på tomta fra eksisterende parkeringsplass og følger grensa i vest. Adkomstveien er felles for de fritidsboliger som benytter veien.

To parkeringsplasser pr fritidsbebyggelse anlegges på egen tomt.

Høyder på adkomstvei skal følge dagens terreng og drenerer mot vest.

Reguleringsbredden på adkomstveien er 6 meter. Kjørebanebredden skal være inntil 3,0 meter fra skulder til skulder.

### **Vann og avløp**

I dag er nærmeste felles vann- og avløpsanlegg HAGAS. Det opplyses at selskapet har tilstrekkelig kapasitet til å knytte planområdet til anlegget.

I rekkefølgebestemmelse er det stilt krav om at nye fritidsboliger skal tilknyttes HAGAS før brukstillatelse gis.

### **Energibehov-energiforbruk**

All ny utbygging legges som jordkabler. Utbygging må ta hensyn til eksisterende strømledninger i grunnen.

Omfanget av planen er vurdert som for liten til at det kan lønne seg med alternative energikilder. Salg av ved er en god tilleggsnæring for gardsbrukene så hytteeiere blir oppfordret til å bruke ved som oppvarming. Like viktig er det at det fokuseres på bygningsmessig utforming, isolasjon mm i den enkelte byggesak.

### **Universell utforming**

Det er ikke stilt krav i reguleringsbestemmelsen om universell utforming, men det ligger godt til rette for folk med bevegelsesproblemer da utbyggingsområdet er flatt.

### **Uteoppholdsareal og barns interesser, og stier og skiløyper**

Det forutsettes at innenfor den enkelte tomt er tilstrekkelig areal for leik og opphold.

Det er i tillegg areal avsatt til friluftsområde innenfor planområdet for benyttelse til leik og opphold.

Utbyggingen påvirker ikke etablert sti og løypenett og utfartsområder mot fjellet.

### **Grønnstruktur, vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.**

Det er ikke registreringer i tilknytning til området i naturbasen, på artskart eller NVE Atlas. Området er et naturlig beiteområde for storvilt.

#### Naturmangfoldloven

§ 7 i naturmangfoldloven innebærer at prinsippene i §§ 8-12 i loven legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet.

#### Kunnskapsgrunnlaget jfr. nml §8

Offentlige beslutninger skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekt av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kravet til kunnskap vil som regel være oppfylt dersom forvaltningsmyndighetene tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. I denne saken er aktuelle databaser som Artsdatabanken, Naturbase og Skog- og Landskap samt øvrige kartbaser innenfor Kilden sine databaser sjekket ut uten funn.

Området ligger delvis innenfor 100meters til Flenta som er en del av vassdraget og nedslagsfeltet til Simoa. Vernet gjelder først og fremst kraftutbygging men verneverdier skal også tas hensyn til ved andre inngrep (nve.no). Mellom planområdet og Flenta er det en mindre åsrygg i terrenget som skiller områdene fra hverandre. Eksisterende bebyggelse ligger mye nærmere vassdraget enn planområdet.

Tiltaket risiko for betydelig skade på naturmangfoldet synes derfor liten og det vurderes at naturmangfold av vesentlig betydning ikke berøres av tiltaket. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed fulgt opp.

#### Føre-var -prinsippet jfr. nml §9

Sier at mangel på kunnskap ikke skal brukes som begrunnelse for å utsette eller treffe forvaltningstiltak. I bestemmelsene for planen er det tatt nødvendige forbehold for å unngå mulig vesentlig og irreversibel skade på naturmiljø. Risiko for skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket vurderes som liten og «føre-var» -prinsippet vektlegges i liten grad i denne saken.

#### Økosystemtilnærming og samlet belastning jfr. nml §10

Deler av planområdet er innenfor området som er avsatt til byggeområde i gjeldende kommuneplan og utbyggingen medfører kun 3 enheter. Den viktigste belastningen ut over trafikk vil være økt bruk av friluftsområdene i området.

Det viktigste sårbare økosystemene knyttes til vassdraget Flenta, men ingen av de største verneverdiene knyttet til verneplanen vurderes som berørt i tilknytning til planområdet.

#### Kostnader ved miljøforingelse skal bæres av tiltakshaver jfr. nml §11

De hensyn som skal ivaretas, er regulert gjennom kvalitetskrav til planlagt bebyggelse. Kostnadene bæres således av tiltakshaver.

### Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode jfr. nml §12

Krav som stilles til bebyggelse ved utforming av arealbruksformål med tilhørende bestemmelser skal hindre inngrep i friluftsområdene

Gjeldende området er spredt bebygd med hytter og det ansees ikke at en fortetting av et allerede bebygd område vil være i konflikt med hensyn til natur, landskap eller andre miljøhensyn.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke kjente kulturminner innenfor planforslaget. I reguleringsbestemmelsene stilles det krav om at dersom det under anleggsarbeidene skulle framkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeide straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles.

## **5 VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

De er foretatt en kortfattet og forenklet konsekvensutredning, med en avveining av fordeler og ulemper som tiltaket vil medføre innen de enkelte temaer.

Vurderingene som benyttes er korte beskrivelser med konsekvens. Viktige temaer innen miljø og samfunn belyses.

<b>TEMA</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Konsekvens</b>
<b>MILJØ</b>		
Landsskap	Ingen kjente registrerte verdier (www.kilden.skogoglandskap.no)	Ingen kjente konsekvenser
Grønnstruktur og rekreasjon/ friluftsliv	Ingen kjente registrerte verdier (www.kilden.skogoglandskap.no)	Ingen kjente konsekvenser
Naturmangfold	Åpent område som ikke skiller seg ut fra omkringliggende området, ingen kjente registreringer. (www.kilden.skogoglandskap.no)	Ingen kjente registreringer
Kulturminner/ kulturmiljø	Ingen registrering er foretatt, Fylkeskommunen anser potensielle for kulturminner som lite. (www.kilden.skogoglandskap.no)	Ingen kjente konsekvenser
Forurensing og vannmiljø	Ingen kjente registrerte verdier, eksisterende fritidsbolig vil knytte seg til HAGAS når denne utbyggingen kommer. Nærhet til vernet vassdrag	Positiv konsekvens Negativ konsekvens
Støy	Tiltaket medfører noe mer støy ved økt biltrafikk	Mindre negativ konsekvens
Jord og skogvern	Ingen arealkonflikt (www.kilden.skogoglandskap.no)	Ingen konsekvens
Snaufjell/ eksponering	Ikke snaufjell/ ingen eksponering	Ingen konsekvens

TEMA	Beskrivelse	Konsekvens
<b>SAMFUNN</b>		
Transportbehov	Kort vei til FV211	Positiv konsekvens
Ras/ flom/ erosjon	Innen aktsomhetsområde for skred og flom. Fareområdene er avklart i reguleringsplanen. (Rapport fra Skred AS)	Mindre negativ konsekvens
Gang/ sykkelvei	Ikke aktuelt	
Barns og unges oppvekstvilkår	Ikke aktuelt	
Attraktivitet	I nærheten av FV211 og etablert hytteområde/ utfartsområde, kort vei til skiheis og Haglebu sentrum, solrikt område	Positiv konsekvens
Teknisk infrastruktur	Nær vei, VA er under utbygging mot området	Positiv konsekvens
Sosial infrastruktur	Ligger inntil eksisterende hytteområde	Positiv konsekvens

#### **Sammendrag av konsekvenser av forslaget:**

##### Positiv konsekvens;

- nye og urørte områder tas ikke i bruk til nye utbyggingsområde
- tiltaket ligger innenfor etablert område for fritidsbebyggelse
- tiltaket krever lite inngrep i terrenget til infrastruktur
- tiltaket har kort veg til sentrumsfunksjoner i Haglebu sentrum
- beliggenheten er attraktiv i forhold til naturområder og etablert sti og løypenett
- tiltaket ligger ikke nær områder med kjent biologisk mangfold
- området ligger solrikt til og skaper ikke siluettvirkninger

##### Negative konsekvenser

- nærhet til vernet vassdrag Flenta
- ligger i aktsomhetsområde for flom og skredfare
- medfører noe med støy i form av trafikk

Tiltaket medfører liten konsekvens for miljø da forurensingen ivaretas ved tilknytning av nye fritidsboliger til felles vann- og avløpsløsninger. Flom- og skredfare er utredet og ivaretatt i planforslaget.

#### **Miljø, samfunnsikkerhet, ROS-analyse**

Det er ikke kjente uønskede hendelser hverken i eksisterende situasjon eller som følge av utbyggingen som krever egne, avbøtende tiltak. Flomfaren er ivaretatt i planforslaget. Utredning viser at det ikke er fare for snøskred innenfor område.

Tiltaket medfører Ingen kjente konsekvenser for samfunnsikkerhet.

## 6 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Etter samlet vurdering av konsekvenser anser vi at området er godt egnet til utbygging av fritidsboliger.

Skred og flomfare er hensyntatt ved egen utredning og medtatt som hensynssone i reguleringsplanen.

### Arealøkonomisering

Det er eksisterende fritidsbebyggelse innenfor område i dag og kort vei til sentrumsfunksjoner i Haglebu sentrum. Tiltaket krever liten utbygging i for av infrastruktur da det ligger inntil fylkesveien og det er strøm i området. VA er under planlegging. Planforslaget legger opp til en fortetting av eksisterende områder.

### Miljø og klimabevisst arealforvaltning

Tiltaket medfører lite transportbehov utover offentlig vei.

Bygninger bør oppføres for optimal bruk av energi ved plassering av bygningskropp og vinduer i forhold til sol og vind.

### Trafikkforhold/ trafiksikkerhet

Utbyggingsområdet vil ikke bli utsatt for støynivå over grenseverdier gitt i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012)

Endringer som følge av utbyggingen vil gerere støy i beskjeden grad i form av økt trafikk, byggevirksomhet og økt menneskelig aktivitet.

### Biologisk mangfold/ grønstruktur/ kulturlandskap

Utbyggingsområdet ligger ikke nær områder med viktig biologisk mangfold. Planområdet ligger innenfor et område med etablert bebyggelse og bidrar ikke til oppstyking av sammenhengende naturarealer.

Området påvirker ikke direkte vassdrag men ligger delvis innenfor området vernet etter vassdragloven.

### Friluftsliv

Det er ikke kjent av området som fortettes benyttes til friluftsliv i dag. Området ligger i direkte tilknytning til kommunal parkering og utfartsområdet for sommer- og vinter løyper.