



Sigdal
kommune

I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030 Planbeskrivelse



*Soloppgang ved Kråkefjorden en kald fredag morgen.
Foto: Bente Skatvedt.*

Vedtatt i KS 22.03.2018

FORORD

Formålet med dette dokumentet er å gi en utfyllende beskrivelse av kommuneplanens arealdel i Sigdal kommune for perioden 2015-2030. Det beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt angir hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Planbeskrivelsen er en utdyping av kommuneplanens plankart og bestemmelser, som utgjør den juridisk bindende delen av kommuneplanen.

Planbeskrivelsen viser hvordan strategier og tiltak som er beskrevet i samfunnsdelen skal gjennomføres, og hvilke hovedgrep som er gjort for å imøtekomme den langsiktige utviklingen og bruken av kommunens arealer. Planbeskrivelsen viser også en samlet oversikt over innspillene som kommunen har foreslått og hvordan disse er vurdert. I den grad arealdelen åpner for fremtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er dette beskrevet spesielt.

Dette dokumentet inngår som en del av den samlede kommuneplanen for Sigdal kommune og må sees i sammenheng med planens samfunnsdel, plankartet, konsekvensutredningen, samt bestemmelser og retningslinjer.

Arealdelen er en revidering av tidligere utgave fra 2003, for planperioden 2004-2020.

Sigdal kommune takker for et godt samarbeid med forslagsstillere, grunneiere, interessegrupper og andre som har bidratt til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Sigdal kommune, 12.12.17

Ordfører Anne Kristine Norman

Rådmann Jostein Harm

Innhold

FORORD	2
1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN	8
2.1 Lovgrunnlag.....	8
2.2 Nasjonale føringer	8
2.3 Regionale føringer	9
2.4 Kommunale føringer	9
2.4.1 Samfunnsdelen.....	9
2.4.2 Andre kommunale føringer	10
2.5 Kommunedelplaner	11
3. PLANPROSESSEN	12
3.1 Mottatte innspill og uttalelser	12
3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 – 2030	12
3.3 Informasjon om planarbeidet.....	13
3.4 Høring og offentlig ettersyn	13
4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING	14
5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER	20
5.1 Bebyggelse og anlegg	20
5.1.1 Boligbebyggelse	21
5.1.2 Fritidsbebyggelse	27
5.1.3 Sentrumsformål.....	32
5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting	32
5.1.5 Fritids- og turistformål	33
5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning.....	33
5.1.7 Idrettsanlegg	35
5.1.8 Grav- og urnelund	35
5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg	35
5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	36
5.3 Grønnstruktur	36
5.4 Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2).....	37
5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	38

5.6	Hensynssoner.....	38
5.6.1	Sikringssoner for vannverk.....	38
5.6.2	Støysoner.....	39
5.6.3	Faresoner.....	39
5.6.4	Andre faresoner.....	39
5.6.5	Båndlegging etter lov om naturvern.....	39
5.6.6	Båndlegging etter lov om kulturminner.....	40
5.6.7	Soner med angitte særlige hensyn.....	40

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Formålet med arealdelen er å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i kommunen. Den framtidige samfunnsutviklingen for Sigdal er beskrevet med mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15 i sak 15/50.

Kommunens samfunnsdel har vekst og utvikling som sentrale mål fram mot 2030. Den overordnede målsettingen er **å være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til**. Arealdelen skal bidra med de fysiske grepene for å oppfylle denne målsettingen. Den skal sikre at det avsettes tilstrekkelige arealer for å kunne håndtere kommunens intensjoner og forventninger om en befolkningsvekst, med utvikling av tettstedene og i områder knyttet til eksisterende bosetting, om vekst i hytte- og fritidsnæringen osv.. Samtidig skal planen sikre at veksten er bærekraftig, at viktige kvaliteter bevares og at kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur ivaretas og utvikles. Arealdelen har derfor hatt sterkt fokus på å balansere mellom vekst og vern for å ivareta de kvaliteter som kommunen i dag er kjent for og som man ønsker å bygge videre på. Dette gjelder spesielt i forhold til utvikling av hytte- og fritidseiendommer i tilknytning til bruken av fjellområdene.

Kommuneplanens arealdel skal, med bakgrunn i det som er nevnt over, sikre at nødvendige arealressurser er avsatt og avklart for utbygging og videre planlegging. Den fastsetter arealbruken innenfor kommunens grenser med juridisk virkning. Planen er overordnet og skal bidra til at enkelttiltak blir planlagt og iverksatt innenfor en helhetlig ramme. Den skal fungere som et verktøy i arbeidet med den videre detaljplanleggingen med reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Kommuneplanens arealdel består av:

- *Planbeskrivelse*
- *Planbestemmelser og retningslinjer*
- *Konsekvensutredning*
- *Plankart*

Planbeskrivelsen (dette dokumentet) beskriver valg av arealstrategi for Sigdal kommune for perioden 2015-2030, og hva dette innebærer av ny arealdisponering.

Planbestemmelser og retningslinjer utgjør et eget dokument. I forbindelse med planarbeidet ble kommunens gjeldende bestemmelser og retningslinjer fra 2003 gjennomgått og oppdatert.

Planbestemmelsene er rettslig bindende, hjemlet i plan- og bygningsloven, og retningslinjene er veiledende og beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

Konsekvensutredning utgjør et eget dokument og beskriver virkninger for miljø og samfunn av alle nye utbyggingsområder og endringer i arealbruk. Kravet til konsekvensutredning er hjemlet i [Plan- og bygningsloven § 4-2](#).

Plankart (digitalt). Plankartet viser nåværende og framtidige arealformål og er rettslig bindende. Kartet er utarbeidet ihht. nasjonale standarder for fremstilling av kommuneplankart, og viser ulike fargekoder for ulike arealformål. Eksisterende og nye arealer til samme formål er markert med samme farge, men med ulike fargenyanser. Alle nye områder er markert med bokstav- og tallkode. Disse har referanse til områder som omtales i konsekvensutredningen.

Områder som i gjeldende plankart er markert som nåværende og framtidige er i nytt plankart alle markert som nåværende. De nye utbyggingsområder som er lagt inn er markert som framtidige.

Det er i forbindelse med denne revideringen av kommuneplanens arealdel foretatt en kvalitetssikring og oppdatering av eksisterende arealgrenser for de enkelte arealformål.

2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN

2.1 Lovgrunnlag

For å kunne ta strategiske og fremtidsrettede valg er det en forutsetning at kommunen har en oppdatert kommuneplan. Den skal skape forutsigbarhet for innbyggerne og andre som ønsker å investere og utvikle i kommunen, og den skal bidra til å lette kommunens saksbehandling og arbeidet med mer detaljerte planer.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plan og styringsdokument. Den består av en samfunnsdel og en arealdel, som begge gjelder fram til 2030. Arealdelen skal ihht. [Plan- og bygningsloven § 11-5](#) vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer for hvilke nye tiltak og ny arealdisponering som kan iverksettes og hvilke hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel er på den måten et virkemiddel for å realisere de mål og strategier som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende etter [Plan- og bygningsloven § 11-6](#). Dette innebærer at den er gjeldende for framtidig arealforvaltning, og evt. avvik fra denne krever dispensasjon eller ny reguleringsplan med konsekvensutredning. Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan, og gamle reguleringsplaner vil fortsatt gjelde dersom de ikke er i strid med kommuneplanen. Denne arealdel erstatter kommunens arealdel for perioden 2004-2020.

2.2 Nasjonale føringer

Regjeringens [«Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» \(2015\)](#) skal legges til grunn for alt kommunalt planarbeid. Den beskriver de mål og oppgaver som regjeringen forventer at kommunene skal legge spesielt vekt på.

Regjeringen har følgende forventninger til kommunal planlegging:

- *Det skal være gode og effektive planprosesser*
- *Det skal planlegges for en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt*
- *Det skal planlegges for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt*



Det henvises videre til bl.a. veileder [T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse»](#) fra Klima- og miljøverndepartementet, til «Hytteveilederen» til Buskerud fylkeskommune, til [St.meld. nr. 26 \(2006-2007\) om «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand](#), til § 26 i «Forskrift om [vannforsyning og drikkevann»](#) (ny drikkevannsforskrift) fra 01.01.17, som tydeliggjør kommunens ansvar og plikter med tanke på drikkevannshensyn, til Mattilsynets informasjonsbrosjyre for «[Nasjonale mål for vann og helse](#)» og til [Meld. St. 14 \(2015-2016\) «Natur for livet»](#).

2.3 Regionale føringer

Buskerud fylkeskommune samarbeider med kommunene om en rekke regionale planer for den strategiske utviklingen i regionen. Det vises bl.a. til [Regionale planstrategi for Buskerud 2017-2020](#), med følgende prioriterte områder:

- *Befolkningsutvikling og vekst*
- *Næringsutvikling, levekår og folkehelse*
- *Miljø, areal og transport*

Det foreligger regionale planer innen de fleste av disse områdene og andre er under utarbeiding. (Bl.a. Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2019-2035, som er et samarbeid mellom kommunene Krødsherad, Nore og Uvdal, Nes, Flå, og Sigdal. Planen skal komme fram til en langsiktig og strategisk bruk av fjellområdene og skal ferdigstilles i løpet av 2019).

Planene er retningsgivende for kommuneplanarbeidet i Sigdal.

2.4 Kommunale føringer

2.4.1 Samfunnsdelen

Hovedlinjene i den framtidige arealdisponeringen i Sigdal kommune er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15. [Kommuneplan 2015 – 2030. Samfunnsdelen](#)

Den overordnede målsettingen for Sigdal kommune er at kommunen skal være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til. Målsettingen uttrykker ønske om utvikling og vekst. De største ressursene og ressursreservene med tanke på vekst og utvikling, ligger først og fremst i områder knyttet til fritidsområdene på fjellet – både innenfor og utenfor nåværende byggeområder.



Samfunnsdelen peker ut følgende fem satsingsområder med definerte mål og strategier:

1. *Befolkningsutvikling*
2. *Næringsutvikling og verdiskaping*
3. *Infrastruktur*
4. *Sentrumsutvikling*
5. *Folkehelse*

Kommunen har hatt en svak nedgang i befolkningen på ca. 1 % siden år 2000 eller ca. 0,07 % pr. år. Nedgangen skyldes først og fremst et negativt fødselsoverskudd, som ikke har klart å veie opp for at kommunen i enkelte år har hatt netto innflytting. Tross nedgangen har Sigdal kommune likevel en målsetting om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot 2030. Dette er med på å legge føringer for den framtidige disponeringen av boligarealer for perioden 2015-2030.

I samfunnsdelen heter det bl.a. at den framtidige boligutviklingen skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen; Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. I tillegg åpnes det for spredt boligbygging i boligområder med mer landlig preg og med muligheter for større tomter og boliger. Dette bl.a. for å opprettholde dagens struktur i roer/grender og for å styrke bosettingen generelt i kommunen.

Det legges opp til at Prestfoss styrkes og videreutvikles som kommunesentrum. Eggedal sentrum skal videreutvikles og rendyrkes som en «fjellandsby», med tilbud og tjenester knyttet til hytte- og friluftsliv. Nerstad vil være det viktigste området for befolkningsvekst, bl.a. med stedets beliggenhet i forhold til pendlingsmuligheter til et større arbeidsmarked. Området har også de største potensielle arealene for utbygging.

Samfunnsdelen beskriver utbygging og utvikling i fjellområdene som en viktig ressurs i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak skje som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrensa behandles særskilt etter søknad.

2.4.2 Andre kommunale føringer

Arealdelen bygger i tillegg på følgende kommunalt materiale:

- Planstrategi 2012-2016
- Planprogram (2013)
- Sti- og løypeplan (2010)
- Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2004-2014
- «Fritidsboligforskning. Rapport fra survey undersøkelse i Sigdal kommune med fokus på utvikling av et bærekraftig lokalsamfunn». (Hyttebrukerundersøkelsen). (2013).
- Politiske strategiske føringer
- «Vesentlige vannforvaltnings spørsmål Simoa». (Rapport fra 2012).

2.5 Kommunedelplaner

Sigdal kommune har pr. i dag følgende to kommunedelplaner:

- Norefjell Vest (2004)
- Trillemarka-Rollag østfjell (2005)

Ihht. vedtak i KS 27.10.16 i sak 16/85 skal det utarbeides kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Alle innspill i dette området er løftet ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i sammenheng med kommunedelplanen. Kommunedelplanen for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av den nye delplanen når denne blir vedtatt. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører når kommuneplanen vedtas og vil med det inngå som en del av denne.

Sigdal kommune vil med dette komme til å ha *en* kommunedelplan for den kommende planperioden; kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

3. PLANPROSESSEN

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av lovkrav, regionale og kommunale strategier for arealdisponering, kartlegging og befaring, veiledning og fagkunnskap, innspill fra overordnet planmyndighet og innspill fra innbyggerne og hytteeierne i Sigdal. Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, med egen prosjektplan som beskriver organisering og framdrift av arbeidet. Den overordnede planprosessen er som vist i figuren under.

Formannskapet har vært planutvalg for arbeidet.

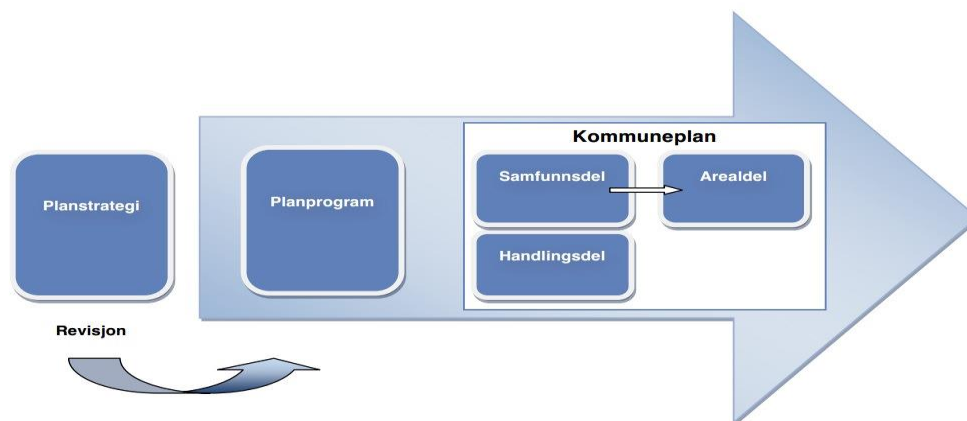


Fig. 1: Oversikt over planprosessen

3.1 Mottatte innspill og uttalelser

I likhet med kommuneplanens samfunnsdel, er arealdelen bl.a. et resultat av et omfattende forarbeid med engasjement og medvirkning fra innbyggerne, hytteeiere og andre interessenter. Det har vært gjennomført folkemøter på Nerstad, i Prestfoss og i Eggedal sentrum og det har vært engasjement gjennom media, fra politiske partier, fra interessegrupper og fra administrasjonen.

Det ble utarbeidet et eget veiledningsskjema til bruk for skriftlige innspill til ny arealdisponering. Hensikten var å sikre relevant og nødvendig informasjon om de enkelte forslagen. Det kom inn til sammen ca. 90 innspill, med en overvekt av nye foreslåtte arealer til fritidsbebyggelse. Mange av innspillene bestod av flere enkeltområder og alle er blitt vurderte. I tillegg er det blitt åpnet for flere innspill underveis i prosesser for å kunne dekke opp for behovet for ytterligere bolig- og næringsformål.

3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 - 2030

Sammen med kommuneplanens arealdel skal det ihht. [Plan- og bygningslovens § 4-2](#) andre avsnitt å foreligge en konsekvensutredning av planens virkninger på miljø og samfunn. Der heter det: «For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og 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.»

Områdene er spesielt vurdert i forhold til nasjonale og regionale retningslinjer og til kommunens arealstrategi for framtidig utvikling. Endret arealbruk er vurdert i samsvar med Miljøverndepartementets veileder (2012) ved å sammenholde områdets verdi og virkning for miljø og samfunn. Resultatene foreligger i eget dokument.

3.3 Informasjon om planarbeidet

Sigdal kommune har ønsket å legge til rette for god informasjon og medvirkning, både i forkant av planarbeidet og underveis i planprosessen. Det har bl.a. vært gjennomført åpne møter i oppstartfasen i forbindelse med invitasjon til nye arealformål, det er informert om planprosessen underveis gjennom kommunens informasjonsbrev til alle innbyggere (ca. 7 ganger i året), på kommunens hjemmeside og i sakspapirer til møter i planutvalget, formannskapet og kommunestyret. Alle de politiske møtene er åpne for publikum og sakspapirene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside. I tillegg har lokalavisen omtalt enkeltsaker og det har vært god kontakt med og informasjon fra grunneiere om enkeltinnspill.

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i KS 22.03.2017 sak 17/15. Høringsperioden ble satt til 03.04.17 – 04.06.17. Det kom inn 25 høringsuttalelser, deriblant åtte innsigelser; en fra fylkeskommunen og syv fra Fylkesmannen. Det ble gjennomført meklingsmøte med befaringer 19.10.17. Partene kom til enighet om alle innsigelsene og resultatet er oppdatert i denne planbeskrivelsen.

4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING

Tabellen under viser en samlet oversikt over arealer som er avsatt til nye utviklingsformål i perioden 2015-2030. En beregning av vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan innebærer regulerte områder og områder avsatt til utbyggingsformål, men der tiltak ikke er igangsatt. Oversikten er oppgitt i ca. daa og det er beregnet en gjennomsnittlig størrelse på 1,5 daa pr. boligtomt og 2 daa pr. fritidseiendom. Det er ikke foretatt beregninger for kommunens evt. allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan for næringsområder, og oversikten under viser derfor ingen verdier for dette.

Arealformål fordelt på områder	Avsatt i gjeldende kommunepl.	Nye arealer. Ant. daa	TOTALT
Boligformål	536	584,5	1120,5
- Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
- Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
- Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
- Eggedal og omegn	83	0	83
- Andre områder	15	0	15
Fritidsbebyggelse	4 158	3 625	7 783
- Vestbygda	810	1 035	1 845
- Haglebu	498	846	1 344
- Avkjørsel Sandvasseterveien	598	1 339	1 937
- Skalland-Djupsjø	1 738	94	1 832
- Andre områder	514	311	825
Sentrumsformål		390	390
Off. og privat tjenesteyting		15	15
Fritids- og turistformål		38	38
Næringsbebyggelse og råstoffutvinning		308,5	308,5
- Prestfoss		84	84
- Nedre Eggedal/Eggedal		134,5	134,5
- Haglebu		30	30
- Andre områder		60	60
Idrettsanlegg		695*)	695
Andre typer bebyggelse og anlegg		12	12
TOTALT ANT. DAA		5 668	10 362

*) Ca. 675 daa utgjør justering av tidligere formål

Tabellen over at det legges inn ca. 5 668 daa til nye arealformål. Inklusive avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan til bolig- og fritidsbebyggelse, utgjør det totale potensialet ca. 10 362 daa. Av dette utgjør ca. 7 783 daa med utviklingsmuligheter for fritidsbebyggelse. Med dagens utbyggingstakt på ca. 70 hytter pr. år og et gjennomsnitt arealbruk på ca. 3 daa på nye områder (inkl. infrastruktur) tilsvarer dette utviklingsmuligheter i ca. 40-50 år framover.

Det er i konsekvensutredningen for enkelte områder gitt føringer og forutsetninger som skal hensyntas ved den videre detaljreguleringen av området. Dersom anbefalingene ivaretas, vurderes tiltakene i de aktuelle områdene å få liten eller ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Arealdisponeringen bygger opp under samfunnsdelens satsingsområder og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer på følgende måte:

Befolkningsutvikling

Sigdal kommune har en målsetting om 1,5 % årlig befolkningsvekst i planperioden, samt å beholde og tiltrekke seg unge og barnefamilier. Med dagens tomtestørrelse og antall personer pr. boenhet gir dette et arealbehov på ca. 870 daa. Avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye foreslåtte områder til boligformål er på til sammen ca. 1 120 daa. Dette innebærer at arealbehovet i planperioden kan være dekket for å oppnå ønsket befolkningsvekst. Det må tas forbehold om utnyttelsesgraden av de enkelte områdene, som vil kunne påvirke evt. ytterligere behov. Samtidig vil et økt antall enheter pr. egnet daa kunne gi et arealoverskudd.

- Foreslåtte arealer til boligformål legger opp til at boligbehovet med stor sannsynlighet vil kunne oppfylles i planperioden. Dette vil avhenge av arealutnyttelsen og utviklingen av en mer differensiert boligmasse, mht. størrelse og tetthet, enn det som har vært tradisjon til nå.
- De anbefalte innspillene er i tråd med kommunens målsetting om at framtidig boligutvikling skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen. I tillegg legges det til rette for at dagens struktur med bosetting i roer/grender skal ivaretas og videreutvikles. Evt. søknader om spredt bosetting i LNFR-2 områder behandles som dispensasjonssaker – som i dag.
- Innspill til arealer til sentrumsformål i Eggedal sentrum vil bli vurdert i forbindelse med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Dette vil kunne øke potensiale for boligutvikling dersom forslagene legges inn i kommunedelplanen.

Næringsutvikling og verdiskaping

Sigdal har som målsetting å være attraktiv som ferie- og fritidskommune både for besøkende og fastboende, og å utvikle en mer variert og bærekraftig nærings sammensetning. Kommunen har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og landbruksområder, som utgjør en viktig ressurs både for innbyggerne og tilreisende.

Følgende hovedgrep er gjort for å bidra til næringsutvikling og verdiskaping:

- Utvikling av nye arealer til fritidsbebyggelse. Områdene skal tilrettelegge for høyere standard enn tidligere, med muligheter for vei, vann og avløp. Dette vil kunne øke bruksfrekvensen av fritidsboligene. Erfaringer viser at fritidsboliger med høy standard har flere bruksdøgn enn hytter med middels og lav standard. I tillegg settes det for enkelte tiltak krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.
- Utvikling av nye boligområder i tettstedene, spesielt på Nerstad og i Prestfoss, og i nærheten av tyngdepunktene for handel og tjenester. Dette vil kunne styrke tettstedene og støtte opp under eksisterende handel- og tjenestevirksomhet. Videre vil det kunne bidra til å redusere handelslekkasjen og videreutvikle eksisterende næringer.
- Arealer avsatt til sentrumsformål vil være viktige bidrag knyttet til tettstedene og videreutvikling av disse, men også for økt utnyttelse av uutnyttet potensial som ligger i økt tilrettelegging for turist- og fritidsaktiviteter. Det legges inn et større område til sentrumsformål på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næring. Omreguleringen er ihht. eksisterende bruk og til ønsket videreutvikling av området.

De største innspillene til sentrumsformål kom i tilknytning til Eggedal sentrum. Forslagene skal vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

- Samfunnsdelen har bl.a. som strategi å utarbeide en helhetlig kulturplan for kommunen og en helhetlig plan for besøkende- og reiselivsnæringen. Sigdal kommune er en del av et reiselivskonsept som markedsføres under navnet «Kunstnerdalen». Som en del av dette konseptet inngår bl.a. Sigdal og Eggedal Museum og Folkemusikksentret for Buskerud på Prestfoss (består av Eggedal Mølle (Tveitensamlingene), Dalen husmannsplass, Folkemusikksentret i Buskerud og bygdetunet i Prestfoss) og kunstnerhjemmene Hagan og Lauvlia (henholdsvis Chr. Skredsvig og Th. Kittelsen). Sammen med flere områder er dette kulturseverdigheter som vil være naturlige deler i et framtidig reiselivs- og næringslivskonsept for kommunen. Det er lagt inn egne bestemmelser og retningslinjer for å ivareta disse områdene.
- Nye utbyggingsområder skal ta hensyn til eksisterende sti og løyper. Bevaring, utbedring og tilrettelegging av sti- og løypetraséer vil ha stor betydning for økt bruk av fjellområdene og for utvikling av kommunen som en turistdestinasjon (f.eks. utbedring av stien til Madonnastatuen osv.).
- De anbefalte innspillene til næringsbebyggelse og råstoffutvinning er i tråd med kommunens målsetting, og konsentrert i tilknytning til eksisterende næringsområder og/eller i tilknytning til tettstedene.

Bruken av lokale entreprenører og annen lokal arbeidskraft ansees for å være viktig med tanke på varige arbeidsplasser.

Ihht. vedtak i kommunestyret 27.10.16 sak 85/16 skal det utarbeides en reisemålsanalyse for Norefjell med tilhørende tettsteder i samarbeid med Krødsherad kommune. Dette vil kunne gi et helhetlig grunnlag for videre utvikling av Norefjellområdet som en felles reiselivsdestinasjon for begge kommunene. En felles markedsføring av et felles reiselivskonsept vil kunne få stor betydning for næringsutviklingen for hele kommunen.

Infrastruktur

Sigdal kommune skal ha et høyt fokus på trafikksikkerhet og miljø, og på økt tilrettelegging for myke trafikanter. Transportbehov skal reduseres og det skal tilrettelegges for mer fleksibel og utvidet bruk av hytte- og fritidseiendommene.

- De anbefalte innspillene til nye boligområder er i tråd med planforutsetningene, og er knyttet opp mot eller i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse med infrastruktur. Alle nye utviklingsområder til fritidsbebyggelse skal tilrettelegges for vei, vann og avløp.
- Det er tatt hensyn til muligheter for bruk av kollektivtilbud og nærhet til eksisterende gang- og sykkelveier. Der gang- og sykkelveier ikke finnes fra tidligere, er dette kommentert spesielt ved utvikling av enkelte nye boligområder. Store deler av pendlingen til nabokommunene må likevel forventes å være bilbasert pga. et relativt lite utviklet kollektivtilbud. Det samme må påregnes i forbindelse med tilgang til store deler av kommunens fritidsområder.

Sentrumsutvikling

Tettstedene skal være kommunens viktigste møteplasser, med Prestfoss som kommunesentrum. De fleste nye boligområdene ligger i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. Områder som ligger utenfor gang- eller sykkelavstand til tettstedene er tatt med pga. kommunens ønske om å opprettholde eksisterende boligstruktur og for å kunne bidra til en ønsket befolkningsvekst.

- De nye boligområdene bygger opp under kommunale og regionale føringer om by- og tettstedsutvikling, og vil bidra til å opprettholde og utvikle bosettingen i de fire tettstedene i kommunen.
- Ihht. samfunnsdelen skal Eggedal sentrum videreutvikles til å kunne bli kommunens «fjellandsby», rettet mot aktivitetene i fjellet. Vurderinger av innspill i Eggedal sentrum vil derfor inngå som en av kommunedelplanen nettopp for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Folkehelse

Hensynet til folks helse skal være gjennomgående i alle satsingsområdene som er skissert i samfunnsdelen. Kommunen har i tillegg valgt å sette et ekstra fokus på dette temaet ved å trekke det ut som et eget satsingsområde på lik linje med de andre områdene. Kommunen har som målsetting å motivere innbyggerne i alle aldre til å ivareta egen helse, det skal legges til rette for differensierte boligområder for å fremme gode oppvekstvilkår og kommunen skal fortsette å tilby de mest attraktive friluft- og fritidstilbudene på Østlandet.

- Alle anbefalte utbyggingsområder, både bolig- og fritidsbebyggelse, har tilgang til leke- og fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet. Det er tatt hensyn til eksisterende ski- og løypetraseer i fjellet og til å forvalte kommunens naturressurser og fysiske kvaliteter på en bærekraftig måte. Det er tatt hensyn til å bevare såkalte grønne korridorer/ferdselskorridorer, med mulighet for tilgang til fjellområdene i ubebygde områder. Ved vurdering av attraktiviteten for nye boligområder, er nærhet til friluft- og fritidsaktiviteter spesielt vektlagt.

Arealdelen bygger opp under vurderinger som er gjort i konsekvensvurderingene om miljø og samfunn på følgende måte:

Natur, landskap og vannressurser

Sigdal kommune har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og jordbruk som kommunen ønsker å ivareta og videreutvikle på en bærekraftig måte.

- Anbefalte områder ligger ikke innenfor arealer med kjente registrerte utrydningstruede arter. Det er heller ikke lagt inn nye utviklingsområder som ansees for å være en trussel mot villreinens leveområde.
- Det er ikke foreslått utvikling av ny fritidsbebyggelse over tregrensa mot snaufjell eller i områder som tar i bruk nye landskapsområder. Det er tatt hensyn til landskapsmiljøet (formasjoner i landskapet) og til å bevare eksisterende grønne korridorer som gir tilgang til fjellet. Dette har resultert i at enkelte av innspillene er blitt redusert i omfang. Det legges opp til størst utbyggingspotensiale i Vestbygda og i området som er omtalt som avkjørsel Sandvasseterveien. Nye områder for fritidsbebyggelse skal kunne tilrettelegges for vei, vann og avløp.
- En oversikt over LNFR områder som er tenkt disponert til bolig og næring, og hvor arealkonflikten dreier seg om dyrket mark og høyproduktive skogsarealer, viser at områdene i relativt begrenset grad vil bli berørt som følge av nye formål. Ca. 25 daa jordbruksarealer av høy og middels produktivitet og ca. 696 daa skog av varierende bonitet er avsatt til boligformål. De berørte jordbruksarealene ligger i Prestfoss sentrum og sentralt på Nerstad.

Områdene for fritidsbebyggelse er ikke tatt med i oversikten fordi arealkonflikten mot landbruk i disse områdene er av mindre betydning. Områdene ligger i tillegg i hovedsak opp mot fjellet hvor skogen har lav bonitet. Disse områdene er isteden listet opp i den samlede oversikten over nye arealer avsatt til fritidsbebyggelse.

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte kulturminner eller -verdier.
- Størsteparten av Sigdal kommune tilhører vannområdet Simoa og utgjør en betydelig del av dette vassdraget. Det ble i 2014 iverksatt et overvåkingsprosjekt av vannkvaliteten i Solevann og Soneren, og konklusjon fra målingene er at vannkvaliteten i disse vannene er god. Det er i beskjeden grad foretatt kartlegging av de små resipientene i kommunen,

som mye av fritidsbebyggelsen er knyttet til, og små resipienter i fjellområdene er generelt sårbare.

Hensynet til vann og vassdrag er synliggjort i konsekvensutredningen av nye byggeområder og i kommunens bestemmelser og retningslinjer. Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til kommunens fire tettsteder og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

En del av fritidsbebyggelsen er knyttet til private renseløsninger, noen til gamle anlegg med varierende kvalitet. I de nye hytteområdene er det i hovedsak lagt opp til gode renseløsninger, men utfordringen er ofte at anleggene er knyttet til resipienter med liten kapasitet og tåleevne.

Når det gjelder omfanget og takten på videreutvikling av fritidseiendommer, så vil dette være avhengig av hvilket område som utvikles. Områder som antas å være mer utsatt enn andre er områdene i nærheten av Tempelseter, Soleseter og Djupsjøen, som alle har utslipp til små resipienter. Men dette må vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for dette området. Haglebuområder har en litt større resipient i Haglebuvannet, samt at bebyggelsen er tilknyttet et større renseanlegg, men også her vil det være begrensinger på utslippsmengden.

En fortetting gir mulighet for gode fellesløsninger fremfor mange småløsninger, og en konsentrasjon av naturinngrepene gir erfaringsmessig større mulighet for kontroll og oppfølging enn enkeltløsninger, herunder også vann- og avløpssituasjonen.

Sigdal kommune er opptatt av å bevare en god vannkvalitet, og gjennom arbeidet med vannområde Simoa tilegnes økt kunnskap om den økologiske tilstanden i vassdraget. Det vises til [«Karakteriseringsrapport Simoa vannområde» \(2012\)](#) og til [«Lokal tiltaksanalyse» \(2014\)](#) for utfyllende opplysninger om hovedutfordringene og tilstanden i dette vassdraget.

Samfunnssikkerhet

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte verdier for flom, ras, erosjon osv. eller andre forhold som vil ha betydning for samfunnssikkerheten. Det er satt krav om nærmere undersøkelser i de tilfeller der tiltakene vurderes å komme i berøring med fareområder som er nevnt over. Dette skal gjøres i forbindelse med en detaljregulering av området.

Kommunen skal følge opp arealdelen ved å gjennomføre strategiene i samfunnsdelen og i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Plankartet er revidert ihht. plan- og bygningsloven med arealformål og bruk av hensynssoner. Det bygger videre på vedtatt arealstrategi og resultatet av konsekvensutredningen av innkomne forslag til nye arealformål. For enkelte områder er det vist hensynssoner som synliggjør områder hvor spesielle hensyn skal ivaretas ved videre planlegging. Ihht. ny plan- og bygningslov skal hele plankartet markeres med arealformål, også de områdene som er markert som hensynssoner. Hensynssoner benyttes uavhengig av hvilke arealformål området er avsatt til og de kan strekke seg over ulike arealformål.

De største endringene fra tidligere plan er satsing på nye boligområder og utbygging av hytte- og fritidsområder. De nye områdene er i all hovedsak i tilknytning til eller i rimelig nærhet til eksisterende områder med samme formål. Kommuneplanens arealdel sier ikke noe om utnyttelsesgraden, boligtype, størrelse osv.. Dette avgjøres i den enkelte byggesøknad eller reguleringsplan for området, og sees i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Arealformålene skiller mellom nåværende og framtidige områder. De nåværende er en videreføring av planer som er vedtatt tidligere og er vist med en lys fargenyanse. Framtidige områder er nye områder og er vist med en sterkere fargenyanse. Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens Kartverk sin SOSI-standard (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon). Hvert arealformål og hver hensynssone har sin egen SOSI-kode.

I tillegg til kommuneplanen er det laget egne temakart for:

- Kommunens lysløyper
- Aktsomhetsområdene for steinsprang, snø-, jord- og flomskred

Årsaken til egne temakart er at det ikke finnes egne SOSI koder for formålet eller for å begrense mengden opplysninger på ett og samme kart. Det er i tillegg laget et kart som viser aktsomhetsområdene sammen med arealdisponeringen.

Gjennom denne revisjonen har utstrekningen av og grensene for arealformålene i gjeldende kommuneplan blitt kvalitetssikret. Det er foretatt noen mindre endringer som ikke kommenteres her. Dette gjelder bl.a. oppdateringer ihht. gjeldende reguleringsplaner eller til dagens bruk av området, mindre tilpasninger til eiendomsgrenser o.l.

Henvisningene i tabellene under viser til områdene som er omtalt i konsekvensutredningen (eget dokument).

5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget gjenspeiler samfunnsdelens satsing på vekst og utvikling ved at plankartet viser mulighet for utbygging av store områder for bolig- og fritidsbebyggelse. Plankartet viser at nye boligområder først og fremst er konsentrert til tettstedene Nerstad og Prestfoss, og ny fritidsbebyggelse til områdene i Vestbygda, Haglebu og i områdene som omtales som avkjørselen til Sandvassseterveien.

Jordbruksområder er så langt det er mulig skjermet for utbygging. Det samme er områder avsatt til LNFR-1, som i hovedsak omfatter områdene på snaufjellet.

I forbindelse med konsekvensutredningen ble alle nye forslag til byggeområder gjennomgått med tanke på konsekvenser for miljø og samfunn. Det henvises til kommuneplanens konsekvensutredning for kildebruk.. I tillegg er det tatt hensyn til:

- Arealets størrelse
- Beliggenhet i forhold til andre områder med samme arealbruk
 - I sammenheng eller i randsonen
 - Isolert beliggenhet

5.1.1 Boligbebyggelse

Den framtidige arealdisponeringen til boligområder skal muliggjøre målsettingen om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % i perioden 2015-2030. Dette innebærer et årlig behov for ca. 30 nye boenheter og et totalt arealbehov på ca. 870 daa i planperioden. Det skal legges til rette for at nye og større utbyggingsområder skal ha en differensiert boligmasse, som bl.a. innebærer et større innslag av leiligheter og mindre enheter enn det som har vært tidligere. Den økte boligbyggingen skal først og fremst komme i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal, men kommuneplanens samfunnsdel åpner også for utbygging i tilknytning til roer og grender. Dette for å kunne opprettholde dagens boligstruktur.

De fleste av områdene som er foreslått til nye boligarealer ligger i tilknytning til tettstedene, og med gang- eller sykkelavstand til skole og barnehage. De øvrige områdene ligger i gang- eller sykkelavstand til nærmeste bussholdeplass.

Alle områdene vurderes å ha en direkte positiv konsekvens for utvikling av tettstedene i kommunen. Området ved Båsheim ligger mellom Nedre Eggedal og Prestfoss, og vil inngå som en del av konseptet «økogrend» i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Utvikling av dette området vurderes som en positiv tilvekst for kommunen.

Hensynet til jordvern har veid tungt, spesielt utenfor sentrumsnære områder. Det er i hovedsak ikke anbefalt nye boligområder der det er påvist arealkonflikt med høyproduktiv dyrket mark.

Tidligere vedtatte og avklarte områder avsatt til boliger

Tabellen nedenfor viser dagens ubebygde boligarealer ihht. gjeldende kommuneplan for 2004-2020, fordelt på ulike områder i kommunen. «Avsatte til boligformål i gjeldende kpl.» er områder avsatt til boligformål (gul farge) i gjeldende kommuneplan, men der tiltak ikke er iverksatt. «Regulerte områder» innebærer områder som er byggeklare (opparbeidet vei, vann og avløp fram til området) og områder som er regulerte, men ikke byggeklare, og der tiltak ikke er iverksatt.

Tabellen viser antall daa. Opplysninger om antall tomter er omregnet til daa med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 1,5 daa.

Område	Avsatt til boligformål i gjeldende kpl.	Regulerte omr.	TOTALT
Nerstad og omegn	28	16,5	44,5
Prestfoss og omegn	338	28,5	366,5
Nedre Eggedal og omegn	0	27	27
Eggedal og omegn	24,5	58,5	83
Øvrige områder	0	15	15
TOTALT ANT. DAA			536

Tabellen viser at det i dagens planer er vedtatt og avklart totalt 536 daa til boliger. Med et anslått behov til boligformål i perioden 2015-2030 på 870 daa vil det være behov for å avsette ytterligere 334 daa.

Totale arealer avsatt til boliger

Tabellen under viser en oversikt over avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye boligarealer som er lagt inn i nytt plankart.

Område	Ca. ant. daa		
	Avklarte omr. ihht. gjeldende kpl.	Nye boligarealer	TOTALT
Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
Eggedal og omegn	83	0	83
Øvrige områder	15	0	15
TOTALT	536	584,5	1 120,5

Tabellen over viser at det totalt er lagt inn ca. 584,5daa til nye boligarealer i Sigdal kommune, fordelt på områdene i og rundt Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal. Dersom man legger til allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan er det totalt ca. 1 120,5 daa som kan bygges ut til boliger i løpet av planperioden. Dette vil være et godt grunnlag for å kunne imøtekomme framtidig boligbehov med tanke på ønsket befolkningsvekst. En utvikling med mer differensierte boligområder, med større innslag av mindre enheter på et mindre område, vil i tillegg kunne gi et langt større potensiale enn med dagens boligstruktur. Arealenes egnethet og utnyttelsesgrad må vurderes ved evt. igangsetting av tiltak. Muligheter for lav utnyttelse vil kunne utløse behov for ytterligere arealer.

Videre i dette kapittelet omtales nye boligområder på bakgrunn av innkomne innspill og planutvalgets forslag til vedtak. I tillegg omtales områder som er justert/rettet i forhold til gjeldende plankart. Dersom ikke annet er nevnt så er dette justeringer/rettelser som ikke vil få konsekvenser for den totale arealmengden av det aktuelle formålet.

Nerstad og omegn

Nerstad og omegn (bl.a. områder på Solumsmoen) er de områdene i kommunen som har størst potensiale for utbygging og vil dermed være det viktigste bidrag til den totale boligutviklingen i kommunen. Nerstads beliggenhet helt sør i kommunen ansees for å være et attraktivt boområde bl.a. pga. områdets nærhet til et større arbeidsmarked i Drammen, Kongsberg, Vikersund og Modum.

Eksisterende bebyggelse er konsentrert på eldre boligfelt nær skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boligfeltene er omkranset av verdifulle jordbruksområder og viktige kulturlandskap. Det er mindre arealkonflikter knyttet til framtidig utvikling på skogområder nær Rabbenveien sør og nord for skolen.

For å finne utviklingsområder er det foretatt arealsøk noe lengre unna skolen, men med tanke på tilstrekkelig nærhet til eksisterende VA anlegg og til nærmeste bussholdeplass. De fleste utbyggingsområdene bygger opp under utvikling av tettstedet Nerstad eller til å opprettholde eksisterende bosetting i området.

Det er gang- og sykkelvei langs deler av Fv 287, men noen av de nye boligområdene forutsetter gang- og sykkelvei (ca. 900 meter) dersom de skal realiseres. Se kommentarer i tabellen under.

Tabellen nedenfor viser ca. 340,5 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området på Nerstad og omegn.

Område	Innspillsnummer	Ca. ant. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B3-Solumsmoen	62	63	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter og alternativ veiløsning må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Behov for løsning for sikker skolevei.
B4-Solumsmoen	61	40	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B5 -Solumsmoen	61	73	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B9a- Nerstad B9b-Nerstad	63	27	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B10- Nerstad	64	10	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B11b-Nerstad	60	12	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Omreguleres til boligområde ihht. forslag til vedtak i planutvalget 17.03.16
B13a- Rabbeveien B13b-Rabbeveien	65	18	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. B13a (28 daa ligger allerede inne i gjeldende kpl.)
B14- Bye	107	20	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B15- Nedre Skylholt	104	23	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B16- Skylholt	102	46	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B18- Skatvetåsen	Nytt	8,5	Del av området bortfaller pga. byggegrense mot Fv 287. Hele området er en del av en gjeldende reguleringsplan og må omreguleres. Prosessen må avklare evt. erstatninger for tap av fri- og lekeområder.
TOTALT ANT. DAA		340,5	

Deler av reguleringsplanen for området B18 Skatvetåsen omfatter et område som i gjeldende kommuneplan var regulert til barnehage (gbnr. 23/66). Området er i ny plan regulert til bolig. Eiendom med gbnr 23/8 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsformål (tidligere butikk). Det er i dag en bolig på eiendommen og hele eiendommen er derfor i nytt plankart avsatt til boligformål (ca. 12 daa). Pga. områdets beskaffenhet og med gjeldende bebyggelse gir ikke dette vesentlige nye areal til boligformål.

Prestfoss og omegn

Prestfoss er kommunesentrum for Sigdal kommune, med kommunehus, barne- og ungdomsskole, eldresenter, museum, kirke, bensinstasjon og butikker. Prestfoss skal i planperioden styrkes og videreutvikles som kommunesentrum.

Tettstedet ligger ved utløpet av Kråkefjorden og eksisterende bebyggelse ligger på begge sider av elva Simoa i eldre boligområder. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene til både barne- og ungdomsskolen.

Det er utviklingsmuligheter av boligområder først og fremst nord og sør for vassdraget og nordøst langs deler av Kråkefjorden. Nord for sentrum og Fv 133 ligger et meget produktivt kulturlandskap med store jordverninteresser.

Tabellen nedenfor viser ca. 154 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Prestfoss og omegn.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B8c-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Kommunal eiendom. For økt utnyttelse av området, bør lavspentledningen (230V) vurderes å legges som jordkabel.
B8d-Prestfoss	60	10	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B8e-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B19a,b,d og e Prestfoss sentrum	Nytt	42,5	Områdene bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Deler av området for B19b og B19c bortfaller pga. byggegrenser mot Fv 287 og mot kirke.
B20-Prestfoss	Nytt	14,5	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand. Adkomstvei må avklares.
B21- Ramstad	Nytt	51	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand.
TOTALT ANT. DAA		154	

I tillegg til innspillene som er konsekvensutredet er det foretatt en justering av gjeldende plankart. Justeringen er en utvidelse ihht. eiendomsgrensen til eiendom med gbnr. 36/1 og ansees som en oppdatering av gjeldende plankart (ca. 6,5 daa).

Nedre Eggedal og omegn

Industriutviklingen på Solemoa er grunnlaget for etableringen av tettstedet Nedre Eggedal. Eksisterende bebyggelsen er i hovedsak knyttet opp til et boligområde sør for industriområdet på Solemoa, med Sigdal kjøkken som den viktigste arbeidsplassen. Tettstedet har en matbutikk, men ellers ingen handelsstand. Nedre Eggedal er det eneste tettstedet i kommunen som ikke har barneskole.

Området har utviklingspotensial og en boligvekst vil innebære relativt få interessekonflikter med annen arealbruk. De nye boligområdene ligger ikke direkte i nærheten til tettstedet Nedre Eggedal, men vil være viktige bidrag for utvikling av hele området og i enkeltområder rundt.

Tabellen nedenfor viser ca. 90 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Nedre Eggedal og omegn.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B2- Evju/Båseroa	1	50	Området vil inngå som en del av konseptet «økogrend» og ligger i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Gården drives som et tradisjonelt økologisk landbruk, med bl.a. utvikling av bevaringsverdige kornsorter, utprøving/forskning av «Levende matjord» (Buskerud foregangsfylke) og med stor grad av selvforsyning. Eksempler på nye boenheter er energinøytrale boliger/leilighetsklyngene, økologisk andelslandbruk og selveiet bolig i bofellesskap. Enhetene vil ha tilbud om å leie parsell for produksjon av økologisk mat på gårdens dyrkede mark. Det settes krav til at omr. utvikles ihht. beskrivelsen over (økogrend) og at det gjennomføres en ROS analyse med tanke på formålet (ref. protokoll fra meklingsmøtet med FM 18.10.17)
B7-Nedre Eggedal	68	40	Området bygger opp under behovet for befolkningsvekst i Nedre Eggedal. Antall tomter må avklares ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		90	

Eggedal og omegn

Tettstedet Eggedal ligger nord i kommunen og har et relativt kompakt sentrum med boligområder tett knyttet opp til sentrumsfunksjonene. Tettstedet ligger nært opp til de store hytteområdene og vil være et naturlig stoppested for innkjøp av varer og tjenester knyttet til aktiviteter i fjellet. Eggedal skal videreutvikles som kommunens «fjellandsby».

Boligområdene som er under utvikling i dag ligger i hovedsak øst for Fv 287 og i tilknytning til sentrum. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene, via sentrum til barneskolen, som ligger ca. 800 meter sør for sentrum. Dagens boligområder kan utvides noe nordover med relativt små arealkonflikter.

Det er ikke lagt inn nye boligområder i nytt plankart i Eggedal sentrum. Nye innspill vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for områdene Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Andre endringer i nytt plankart

I gjeldende plankart er store deler av kommunens LNF områder, også deler av fjellområdene, avsatt til spredt boligbygging. Disse har formålene LNF-1 (spredt bebyggelse er tillatt ihht. bestemmelser) og LNF-2 (spredt bebyggelse tillatt). Deler av avgrensningen for disse områdene ansees for å være feilkodet. Områdene erstattes av formålet LNFR-2 i nytt plankart.

Det er i nytt plankart ikke avsatt noen områder til spredt boligbebyggelse. Evt. søknader om boligitiltak i LNFR-2 områder vil bli behandlet som en dispensasjonssøknad. Ant. dispensasjonssøknader har til nå vært begrenset (ca. 2/år), og det er ingen signaler som tyder på at dette vil endres vesentlig i den nærmeste framtid.

Det er gjort mindre endringer på kommunalt området med gbnr 124/25 i Nedre Eggedal. Hele eiendommen er i nytt plankart avsatt til boligformål. Tilleggsarealet (ca. 8 daa) er ikke tatt med i arealregnskapet da utvidelsen i hovedsak består av et bratt terreng som vil ha svært begrenset mulighet for utnyttelse.

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Videreutvikling av fritidsbebyggelse og -områder ansees for å være en av de viktigste kildene til vekst og utvikling i kommunen. Det er i dag ca. 4500 hytter i kommunen og de fleste ligger i tilknytting til områdene Djupsjøen, Tempelseter, Skare/Sandvassetra, Vestbygda og Haglebu. Hyttene er stort sett enkelthytter med selvhushold og et fåtall kommer innunder kategorien «varme senger», dvs. senger i hotell og pensjonat, samt leiligheter og hytter som gjøres tilgjengelige for utleiemarkedet.

Eksisterende hytteområder ligger stort sett i områder med høy vegetasjon og inntil viktige rekreasjonsområder. Nye områder til fritidsbebyggelse er i hovedsak fortetting og videreutvikling av eksisterende områder. Det skal være skogsvegetasjon mellom fjellet og byggeområdet, og det er ikke plassert nye områder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Det er videre ikke åpnet for nye områder der terrengformasjonene kan gi eksponering av hyttene, og naturlige avgrensninger som vann, elver, dalsøkk, åskammer osv. er benyttet som byggegrenser mot fjell og andre områder. Kommunens sterke fokus på folkehelse gjør at sti- og løypenettet skal hensyntas ved utvikling av nye fritidsområder. Kommunens nye bestemmelser og retningslinjer setter krav til muligheter for vei, vann og avløp frem til de nye områdene.

Det er totalt lagt inn ca. 3 625 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i Sigdal kommune. Disse er fordelt på områdene Vestbygda, Haglebu, avkjørsel Sandvasseterveien, samt noen få områder ved Skalland – Djupsjø og andre områder. Over halvparten av området er foreslått i områdene Vestbygda og avkjørsel Sandvasseterveien. En gjennomgang av tidligere regulerte områder til fritidsbebyggelse viser at ca. 2 079 av hyttetomtene ikke er realiserte. Med en gjennomsnitt hyttetomt på 2 daa utgjør dette vel 4 000 daa.

Område	Ant. tomter/daa	Ant. daa	
		Nye arealer til fritidsbebyggelse	TOTALT
	Beregnet vedtatte omr. ihht. eksisterende plan		
Vestbygda	405 /810	1 035	1 845
Haglebu	249 /498	846	1 344
Avkjørsel Sandvasseterveien	299 /598	1 339	1 937
Skalland-Djupsjø	869 /1 738	94	1 832
Andre områder	257 /514	311	825
TOTALT ANT. DAA	2 079 /4 158	3 625	7 783

Vestbygda

Vestbygda ligger vest for Eggedal sentrum. Vestbygdaeveien deler området i to; rundt Frøvdseter/Søtlifjell i sør og områdene omkring Dønhaugliseter i nord. Begge områdene

består i hovedsak av spredt gårdsbruk og samt en blanding av ny og eldre hyttebyggelse lengre opp mot fjellet.

Tabellen under viser at ca. 1 035 daa nye arealer til fritidsbebyggelse er lagt inn i kartet i Vestbygda. H47 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H1e Vestbygda	3 og 44	44	Innspillet er redusert mot nord. Gjenstående del er H1e sør for Kråketjern. Fylkesmannens tidligere innsigelse vedr. vei fra hyttefeltet på eiendommen med gbnr 174/1 til eiendommen med gbnr 172/2 er trukket tilbake (jf. brev fra FM 18.05.16).
H2a-d Vestbygda	3 og 44	490	Utvikling forutsetter adkomstvei.
H3b-e Vestbygda	3 og 44	242	Innspillet er redusert med området H3a. Utvikling forutsatt adkomstvei.
H4- Vestbygda	3 og 44	90	Siluettvirkningen i landskapet må hensyntas ved utforming av området, det samme gjelder for veiløsning i forhold til skråning/fyllinger.
H47 Frøvollseter	78	169	Innspillet er redusert i øst mot områder med liten og lav vegetasjon.
TOTALT ANT. DAA		1 035	

Haglebu

Haglebu ligger lengst nord i kommunen på ca. 800 moh. Stedet har utviklet seg til å bli et attraktivt område med et variert tilbud til besøkende både på sommer- og vinterstid. Det er et av kommunens største områder for fritidsbebyggelse, med bl.a. skisenter, et godt og variert sti- og løypenett, camping og butikk.

Stedet har mange automatisk fredede kulturminner i form av kullgroper og jernvinneanlegg fra ca. 600-1450 e. Kr., som må hensyntas ved videre utvikling.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 846 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i området på Haglebu.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H6- Haglebu	27	8	Rasfare må vurderes nærmere ved utvikling av området.
H8-Aas-setra	15	40	Innspillet er i sin helhet noe redusert og formålet er delt i to; østre delt til fritidsbebyggelse og vestre del til fritids- og turistformål. (Området til fritids- og turistformål er omtalt i kap. 5.1.5 under F1). Nytt areal er innenfor skogkledd område, avgrenset mot snaufjellet
H11- Storlifeltet nord	12	105	Omlegging av skiløype og byggegrense mot fjellet må avklares ved regulering.
H12- Storlifeltet sør	13	330	Vestre del opp til knekkpunktet mot fjellet er lagt inn som fritidsbebyggelse. Øvre og østre del mot snaufjellet er tatt ut. Nordlige deler av innspillet er allerede regulert til fritidsboliger.
H13- Buinlian	16	350	Nordvestre delen av området ligger allerede innenfor eksisterende godkjent reguleringsplan. Innspillet er redusert ihht. vedtatt reguleringsplan for fritidsbebyggelse. Østre del er i tillegg tatt ut. Myrområder må hensyntas ved utvikling av det gjenværende området.
H48 Åslandseter nedre (erstatte F2 i høringsutkastet)	ND- sak 55/15	13	Etter innspill fra høringsrunden ble det fattet følgende vedtak i FS sak 73/17: <i>F2. Åslandseter nedre. Område avsatt til fritids- og turistformål. Endres til formålet fritidsbebyggelse (gult). Bebyggelsen skal tilrettelegges for utleie. Det forutsettes at det fremmes en ny reguleringsplan som åpner for tettere utbygging med mindre enheter og leiligheter.</i>
TOTALT ANT. DAA		846	

Avkjørsel Sandvasseterveien

Store deler av området er ubebygd grønnstruktur og skal fungere som en korridor inn mot snaufjellet. Nordre del er et INON-område, dvs. et inngrepsfritt naturområde. Det er derfor lagt opp til en begrenset utbygging i store deler av dette området, og mange av innspillene er redusert i areal. Deler av området fungerer i tillegg som forflytningsvei for vilt.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 1 339 daa arealer til fritidsbebyggelse for området Avkjørsel Sandvasseterveien.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H14a-b Steinset - Snårfossen	21	575	Innspillet er beskåret mot nord og øst. Gjenstående areal i både H14a og H14b kan fortettes i området langs eksisterende bilvei til opp i skoglia mot Langliåsen.
H17a- bVesle Liagarden	54	40	H17b er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Skredfaren må avklares. H17a er beskåret mot øst. Nedre og vestre del opp mot Langliåsen er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H18- Markeliåsen	49-50	17	Området avgrenses mot det snaue området i nordøst.
H19a-b Klev-Markeli	14	40	Området avgrenses mot det snaue området mot øst
H20a og d Sandvatn-Jøsliseter	47	42	Innspillet bestod av fem separate teiger, H20a-H20e. Tre av teigene er i sin helhet tatt ut. De gjenstående to teigene H20a og H20d er lagt inn som fritidsbebyggelse. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
H21a-c Dalane ved Skareseter	19	260	Innspillet er noe redusert. Østre del av H21a mot snaufjellet er tatt ut. Hele H21b og H21c er lagt inn som fritidsbebyggelse, samt vestre del av H21a. H21d anbefalt regulert til byggeområde (renseanlegg) og omtales som A1 i kap. 5.1.9 om Andre typer bebyggelse og anlegg.
H22- Råmannset	10	135	Innspillet er redusert mot øst og Langliåsen. Vestre del er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H23a-d Skare Hjemseterskog	22	230	Skiløyper må hensyntas ved utbygging av H23a. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
TOTALT ANT. DAA		1 339	

Skalland-Djupsjø

Området ved Skalland-Djupsjøen er et av kommunens største for fritidsbebyggelse. Det består både av eldre og nyere hytter, stort sett enkelthytter til privat bruk. Utbyggingen har i hovedsak vært fortetting av eksisterende hyttefelt eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Området har et godt utbygd sti- og løypenett, og har Norefjellplatået som sitt nærmeste rekreasjonsområde.

De største innspillene som kom inn i dette området er tatt ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Tabellen nedenfor viser at det totalt er lagt inn ca. 94 daa til ny fritidsbebyggelse for området Skalland-Djupsjø.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H24- Lauvhaugen	33	64	Innspillet er redusert mot nord, nordvest og øst. Gjenstående del av søndre område er lagt inn som fritidsbebyggelse. Hensyn til myrområder ved reguleringsplan. Fareområder ved ras må avklares ved regulering.
H25b- c Krossgardsetra/Jareseter	32	30	Innspillet er redusert. Hele H25a og vestre del mot myr av H25b er tatt ut. Hele H25c og østre del av H25b er lagt inn som fritidsbebyggelse. Myrområder må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		94	

Andre områder

«Andre områder» omfatter fritidsbebyggelse ved Grytelva, Tjuvnatten på Nerstad, Fyrandvannet på grensen mot Krødsherad i Tukudalen og ved Løvnesvannet på Greenskogen.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 311 daa i disse områdene til sammen. Størsteparten (ca. 200 daa) gjelder området ved Fyrandvannet. Området som i gjeldende kommuneplan øst for Fv 191 er regulert til fritidsbebyggelse, omreguleres til LNFR-2 og erstattes av det nye området vest for Fv 191. H41 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H41- Nyseter	52	100	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse
H44- Fyrandvannet	25	200	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Området erstatter eksisterende område øst for Fv 191. Det henvises til kommunens bestemmelser og retningslinjer vedr. byggegrense mot vann.
H45- Løvnes	8	11	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Byggegrense mot vann må vurderes ved regulering av området
TOTALT ANT. DAA		311	

I tillegg til områdene som er nevnt i tabellene over vil arealformål avsatt til sentrumsformål også kunne inneholde fritidsbebyggelse til privatbruk. Dette vil spesielt kunne være aktuelt for sentrumsområdet som er avsatt på Haglebu.

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt justeringer av enkelte avmerkinger til fritidsbebyggelse i Teigesterdalen. Justeringene er i tråd med gjeldende bebyggelse/tomter og ansees som oppretting av gjeldende plankart.

5.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Det nye plankartet viser at store deler av de sentrale delene av Haglebu nord for Haglebuvannet er lagt inn som sentrumsformål. Dette anses for å være dekkende for den variasjon av aktiviteter området har i dag og for ønsket framtidig utvikling. Formålet omfatter også fritidsbebyggelse og campingplass med bl.a. utleiehytter.

Haglebu er et av de mest etablerte områdene i kommunen for fritids- og friluftslivsaktiviteter. Samarbeidet mellom de ulike aktørene har bidratt til at stedet langt på vei har lyktes i å utvikle et felles konsept, retter mot barnefamilier, ungdom og andre i alle aldre. Stedet tilbyr varierte aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. fellesarrangementer for hytteeiere og andre besøkende. Tilbudene er i hovedsak konsentrert nord og nordøst for Haglebuvannet.

Stedet har noen få fastboende, men hovedtyngden er private fritidseiendommer som benyttes både sommer og vinter. Stedet har i tillegg utleieleiligheter, camping, butikk (helårsåpent) og kirke. Området tilbyr et godt opparbeidet sti- og løypenett, offpist- og slalåmbakke.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt ut ca. 390 daa til nye sentrumsformål, alt på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næringsformål.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
S4- Haglebu	17	390	Størsteparten av området anbefales som sentrumsformål. Området avgrenses mot setervollen til Haglebu seter i vest. Nærhet til vernet vassdrag, skredfare, myrområder, biologisk mangfold, kulturlandskap og kulturminner, må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		390	

Sentrumsformålene ved Djupsjøen i gjeldende plankart videreføres i nytt plankart.

5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting, som f.eks. barnehage, undervisning, helseinstitusjon, administrasjon osv.. Plankartet viser at området nær barnehagen og -skolen i Prestfoss er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, totalt ca. 15 daa.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
01 Prestfoss	60	15	Kommunalt eid område. Jordvern hensynet bør vike i dette spesielle tilfelle med tanke på nærhet til skole- og barnehage, det bygges opp under fortetting i sentrum og tilgangen til offentlig infrastruktur er i umiddelbar nærhet. Det er arealknapphet på områder i Prestfoss sentrum (bl.a. pga. jordvernkonflikt), som kan bebygges på kort sikt.
TOTALT ANT. DAA		15	

Eiendom med gbnr. 23/66 på Nerstad er i nytt plankart regulert fra barnehage til boliger (jf. kap. 5.1.1 under Nerstad og omegn). Ellers er andre områder som i gjeldende plankart er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting videreføres i nytt plankart.

5.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter konsentrerte områder for turistanlegg, som f.eks. utleiehytter, campingplass, fornøylesplass osv.. Kommunen har i gjeldende kommuneplan svært få områder avsatt til dette formålet, og kommunen har hatt et ønske om å tilrettelegge for utleiehytter i områdene ved Haglebu. Det er avsatt ca. 38 daa til dette formålet i nytt plankart.

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
F1- Aas-setra	15	38	Innspillet er vestre del av H8. (Østre del er avsatt til fritidsbebyggelse og er omtalt i den sammenheng).
TOTALT ANT. DAA		38	

Campingplassen på Haglebu er i plankartet vist som en del av et sentrumsformål og ikke som et fritids- og turistformål. Dette har vært mest hensiktsmessig da området faller naturlig sammen med andre formål som inngår i et sentrumsformål, som f.eks. tjenesteyting, utleiehytter, fritidsboliger, boliger osv. Det vises også til H48 Åslandseter Nedre i kap. 5.1.2 under Haglebu, som setter krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrige næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting. Råstoffutvinning omhandler i hovedsak steinbrudd og masseuttak. Formålene omtales samlet i denne oversikten.

Det vil være strategisk viktig og et avgjørende bidrag for å oppnå vekst og utvikling at kommunen til enhver tid kan tilby næringsarealer til ulike næringsformål. Det legges derfor i planperioden opp til næringsområder enten som en utvidelse av eksisterende næringsområder eller i umiddelbar nærhet til disse.

Områdene på Tukudalen, Buin og ved Prestfoss Hagesenter er utvidelser av eksisterende næringsarealer. Områdene N3 i Nedre Eggedal og Skartumhagen i Prestfoss ligger i nærhet til eksisterende næringsområder. Skartumhagen vil i tillegg kunne være en del av sentrumsnæringen i Prestfoss bl.a. pga. dets nærhet til Prestfoss sentrum. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.

Tabellen under viser at det til sammen foreslås ca. 308,5 daa til nye områder for næringsbebyggelse og råstoffutvinning. Dette er både utvidelse av eksisterende og helt nye områder.

Område	Innspillsnummer	Areal ca. daa	Type næring	Vurdering av området med evt. hensyn
N1 Tukudalen	23	60	Masseuttak/steinbrudd.	Reguleringsplan må utarbeides, bl.a. i forhold til støybelastning mot naboer og utforming av virksomheten. Utvidelse og godkjenning av eksisterende nærings-område. Tot. ca. 60 daa.
N3 Nedre Eggedal	60	45	Ikke spesifisert	Skredfare må avklares ved regulering.
N4 Skartumhagan	26	68	Ikke spesifisert	Omreguleres fra bolig- til næringsformål. Nærhet til eksisterende næringsområde. Nær Prestfoss sentrum og til annen transport-krevende næring.
N7 Buin	56	30	Masseuttak/teknisk lager.	Nærhet til bruksområde for massene. Rasfare må vurderes nærmere.
N8a-b Rundemyr	106	22	Masseuttak og sprengstofflager (ca. 2 daa)	Reguleringsplan må utarbeides, samt avklaring av innsigelser fra Vegvesenet vedr. avkjørsel til Fv 287.
N9 Prestfoss Hagesenter	Nytt	8	Hagesenter	Utvidelse av eksisterende hagesenter
N10 Nedre Eggedal	Nytt	17,5	Ikke spesifisert	Nærhet til vassdrag. Kan forårsake forurensing for visse typer næring i vassdraget.
N11 Bakeriet i Prestfoss sentrum	Nytt	8	Ikke spesifisert	Hensynet til boligområdet, skole og barnehage, mht. støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
N12 Nedre Eggedal	Nytt	50	Produksjon og lager	Hensynet til boligområdene og barns oppvekstmiljø i forhold til støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
TOTALT ANT. DAA		308,5		

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt en justering av næringsområdet på eiendom med gbrn. 23/2,4. Eiendommen ligger i tilknytning til eksisterende industriområde på Nerstad. Justeringen ansees som en oppdatering av gjeldende plankart og gir samme næringsareal som tidligere (ca. 13 daa). Det er videre foretatt en omregulering til næring i tilknytning til Mølla ihht. dagens bruk av området. Området er i dag lager for møllevirksomheten. Det samme gjelder for næringsområdet ved Sole AS (ca. 55 daa), som reguleres til næring ihht. dagen bruk.

5.1.7 Idrettsanlegg

Formålet omfatter skianlegg (hoppbakke, alpinanlegg o.l.) og andre typer anlegg avsatt til fritidsaktiviteter. Det er kun lagt inn ett nytt område til idrettsanlegg (I 6 på Nerstad). Eksisterende offpistbakke vest for Haglebuvannet på eiendom med gbrn. 167/4 oppdateres i plankartet fra formålet byggeområde til formålet idrettsanlegg ihht. dagens bruk. Det er i tillegg lagt inn eksisterende lysløyper på Nerstad, i Prestfoss, Eggedal (utenfor delpanområdet) og på Frydheim – til sammen ca. 5,1 km. Lysløypene vises i eget temakart.

Område	Innspillsnummer	Omfang	Vurdering av området med evt. hensyn
I 5-Alpinområde	17	675	Området på Haglebu er i gjeldende plankart vist som byggeområde. Justeringen i nytt plankart i tråd med dagens bruk.
I 6-Idrettsområde på Nerstad	Nytt	20	
TOTALT ANT. DAA		695	

Eksisterende alpinanlegg ved Haglebu Skisenter videreføres. Det samme gjelder for områdene Sigdal motorsenter ved Hertåtangen, som også er markert som hensynssone, og området fra Tempelseter til Høgevarde ihht. reguleringsplan fra 1987. Det er ikke igangsatt tiltak på sistnevnte område.

5.1.8 Grav- og urnelund

Plankartet viser egen fargekode for grav- og urnelundene rundt Holmen kirke, Vatnås kirke og Solumsmoen kirke. Til sammen 25 daa. Ca. 4 daa av disse områdene var tidligere LNF område og resten offentlig- og privat tjenesteyting.

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter bl.a. ulike typer lager, elektriske- og VA anlegg, samt øvrige kommunale og private tekniske anlegg. Tabellen under viser at det er lagt inn arealer til ett nytt privat rensesanlegg i forbindelse med ny fritidsbebyggelse ved Dalane ved Skareseter (ca. 12 daa).

Område	Innspillsnummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
A1- Dalane ved Skareseter	19	12	Områdets egnethet til rensesanlegg må avgjøres i forbindelse med en reguleringsplan.
TOTALT ANT. DAA		12	

I tillegg er kommunens høydebasseng i Eggedal, Nedre Eggedal, Prestfoss (2 stk.) og på Nerstad lagt inn i nytt plankart med formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg». Det samme gjelder for de eksisterende kraftverkene Grønhovsroa (ca. 4 daa) og Nordre Strand (ca. 15 daa). Kraftverket ved Horga er ikke markert da bygningsmassen ligger inne i fjell. Øvrige eksisterende elektriske, tekniske anlegg o.l. er markert som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6. om Hensynssoner.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Fv 287 er hovedferdselsåren gjennom Sigdal kommune til Eggedal sentrum, videre forbi Haglebu og nordover til Flå kommune. Det er trafikkmessige og miljømessige utfordringer knyttet til veien, spesielt i forbindelse med tungtrafikken og til den økende trafikken på utfartsdager i helger og ferier.

Det er gjennomført utbedringer av Fv 287 i 2016 på deler av strekningen mellom Nerstad og Prestfoss. Krysset i Eggedal sentrum opp Tempelseterveien ble utbedret i 2012, og vil ihht. Vegvesenet kunne tåle økt belastning i uoverskuelig framtid.

Kommunen er opptatt av at det er trygg adkomst til og fra skole, og at det tilrettelegges for myke trafikanter når nye boligarealer blir foreslått. Det er i plankartet derfor lagt inn ca. 900 meter som framtidig gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Nerstad. Strekningen gjelder fra avkjørsel Fv 287 til Mellom By i nord og til Lyngstad i sør. Foreslåtte nye boligområder i området forutsetter gang- og sykkelvei. Områdene kan benytte eksisterende avkjørsler. Det samme gjelder for øvrige foreslåtte boligområder. Eksisterende gang- og sykkelveier på Nerstad, i Prestfoss og i Nedre Eggedal er i plankartet lagt inn som nåværende gang- og sykkelveier.

Gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Haglebu er ikke lagt inn i nytt plankartet, men må vurderes ved en ytterligere utbygging av området. Samferdselsårene med hovedveier (fylkesveier), adkomstveier (private veier) og samleveier (kommunale veier) er oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel (norsk datasett tilpasset målestokk 1: 50 000).

Utover det som er nevnt over er det ikke lagt inn nye forslag til samferdsels- og teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel. Teknisk infrastruktur som f.eks. kraftlinjer og drikkevannskilder, er vist som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6 om Hensynssoner.

5.3 Grønnstruktur

Med Grønnstruktur menes et sammenhengende eller delvis sammenhengende vegetasjonspreget område for å binde sammen de grønne områdene med friluftsområder utenfor byggesonen. Dette kan bl.a. være naturdrag, friområder, parker o.l.

Landskapsområdet ved Teigeseterområdet nord for Medalen i Eggedal videreføres som en ubebygd grønn «korridor» opp mot snaufjellet. Dette innebærer at det ikke skal være tillatt med hyttebygging eller andre vesentlige inngrep i dette området. Området skal skjermes for å kunne benyttes som rekreasjon og fungere som forflytningsveier for vilt.

5.4 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2)

Formålet omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftsmål og reindrift.

Sigdal kommune har store områder som faller inn under LNFR områder, både i bygda som jord- og skogbruksområder og på fjellet som natur- og friluftsområder samt reindrift. I kommunens bestemmelser og retningslinjer har man derfor valgt å dele områdene i to: LNFR-1, som gjelder områdene på fjellet og LNFR-2 for andre LNFR områder. Avgrensningen mellom de to områdene er vist i plankartet som en linje. Områdene er i tillegg markert med betegnelsen «LNFR-1» og «LNFR-2».

Dette innebærer følgende endringer i nytt plankart:

- LNFR-1 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-3 («Der oppføring av ny bebyggelse ikke er tillatt»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området.
- LNFR-2 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-1 («Der spredt boligbygging er tillatt ihht. bestemmelser»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området, samt til kap. 4 og 5.1.1 i dette dokumentet, om mulighetene for å søke om dispensasjon.
- «Nåværende spredt fritidsbebyggelse» erstatter tidligere LNF-2 («Der spredt fritidsbebyggelse er tillatt»). Dette gjelder mindre avgrensede områder ved Sloko (sørvest for Haglebu), området vest for Buinlian, sentralt på Haglebu og ved Bølehagan i Vestbygda. Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for disse områdene. Området ved Sloko er i nytt plankart justert ihht. eksisterende bebyggelse og til reguleringsplan for deler av området.

Landbruksarealene i kommunen skal sikres mot nedbygging, og hensynet til jord- og skogvernet har veid tungt ved forslag til nye utbyggingsområder. Spesielt har jord- og skogvernet stått sterkt utenfor tettstedene. Ihht. kommunens nye bestemmelser og retningslinjer tillates ikke spredt bebyggelse i LNFR-2 områder. Ny bebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til roer og grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun. Nye boligområder i LNFR-2 området er derfor i plankartet markert som konsentrasjon av områder og ikke som spredt bebyggelse. Nytt plankart viser en vesentlig tilbakeføring av områder fra LNF-1 spredt til LNFR-2. (jf. kap. 5.1.1 om Boligbebyggelse).

Sigdal kommune har relativt store arealer som er markert som hensynssoner (se oversikt i kap. 5.6 om Hensynssoner). Det største sammenhengende området er Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Området er i nytt plankart markert med arealformålet LNFR-2. Det er knyttet egne bestemmelser til disse områdene.

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt mindre omdisponeringer av arealbruken som følge av enten en oppdatering av gjeldende plankart eller en tilpasning til dagens bruk av området.

Følgende områder er justert/rettet og avsatt til formålet LNFR-2 i nytt plankart:

- Gbnr. 18/8,13. Tidligere camping og kafé. Området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk. Nytt areal er ca. 47 daa.

- Gbrn. 8/16. Sigdal kornmottak. Deler av området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk og ihht. eiendomsgrenser. Nytt areal er ca. 10,5 daa.

I tillegg er det i tråd med innspill fra grunneier på eiendom med gbnr. 159/1 foretatt omregulering av eiendommen fra formålet fritidsbebyggelse til LNFR-1 (ca. 68 daa).

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Plankartet berører i svært liten grad strandsoner. I de tilfeller der nye utbyggingsområder kan synes å komme i konflikt med byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag, er dette nevnt spesielt i konsekvensutredningen om forhold som må hensyntas, samt i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

Det vises også til kap. 4 i dette dokumentet til omtale av forhold vedr. vann- og vassdrag under avsnittet om *Natur, landskap og vannressurser*.

5.6 Hensynssoner

Formålet viser en markering av områder som det skal tas spesielt hensyn til ved videre planlegging. Dette gjelder bl.a. områder som er båndlagte etter lov om naturvern og kulturminner, sikringssoner for drikkevannskilder o.l. Områdene er vist i plankartet med ulike markeringer og koder.

Områdene rundt Soneren, intakte setermiljøer, området ved Steinset og Eggedal kirkebygd er ikke markert med egne hensynssoner i plankartet, men er i bestemmelsene beskrevet som områder med særpreg og som skal ivaretas. Dette er relativt store områder og det foreligger ingen kartlegging som viser faste avgrensninger av disse områdene. Plankartet viser heller ikke avgrensning av soner for villreinens virkeområde og til områder for bevaring av kulturlandskap i Eggedal sentrum («Kjørkebygda»). Her vises det til kart utarbeidet av Norsk Villreinsenter Sør (2016), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud» (Rapport nr. 5, 1999), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med lokal verdi» (2007) og til [«Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017 – 2027.»](#)

5.6.1 Sikringssoner for vannverk

Sikringssoner for de største drikkevannskildene med reservekilder er vist i oversikten under. Sonene skal sikre området mot fare eller ulykker, samt hindre miljøulemper og forurensning. Følgende områdene er markert med punktmarkering i plankartet:

- Enger vannverk
- Prestfoss vannverk m/reservekilde
- Nerstad vannverk m/reservekilde
- Haglebu vannverk (HAGAS)

- Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
- Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

Sigdal kommune har en rekke mindre private vannverk. Disse er ikke markert i plankartet.

5.6.2 Støysoner

Det er i plankartet lagt inn punktmarkering for følgende områder:

- Tukudalen pukkverk
- Kopseng steinbrudd
- Rundemyr pukkverk
- Nord-Buin masseuttak

Følgende to områder er markert som støysoner:

- Sigdal motorsenter. Videreføring av dagens markering.
- Iskjøring på Solevannet

For området på Solevann er kun søndre del, der iskjøring pågår, markert.

5.6.3 Faresoner

Det er i plankartet lagt inn markeringer med skravur for de to største høyspentledningene i kommunen (420 kV) og for to trafostasjoner; en sør for Skartumåsen og en sør for sagbruket i Eggedal. Grågalten, navigasjonssystem for luftfart, er i plankartet markert som en punktmarkering. I tillegg er følgende skytebaner markert som faresoner:

- Hertåtangen skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Stjerna skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Nedre Sigdal Skytebane

5.6.4 Andre faresoner

Risiko- og sårbarhetsvurdering inngår som et tema i konsekvensutredningen for hvert enkelt innspill til arealdelen. Det vises i tillegg til kommunens overordnede ROS-analyse fra 2017.

Det er utarbeidet eget temakart som viser aktsomhetssoner for steinsprang, snø-, jord- og flomskred. Det er også et eget temakart der disse aktsomhetsområdene er satt sammen med nytt plankart for arealformål.

5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern

Områdene i oversikten under er vernet etter lov om naturvern og markert i plankartet som båndlagte områder. I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

Følgende områdene er i plankartet vist med skravur:

- Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Videreføring av dagens markering

- Solevatn naturreservat. Videreføring av dagens markering
- Halvfaråsen naturreservat
- Juvsåsen naturreservat

5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven og er i plankartet markert med egne hensynssoner. Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes):

- Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet
- Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet
- Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet
- Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet
- Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet
- Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet
- Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet
- Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet
- Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren
- Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet
- Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet
- Dugurdmålnatten S (ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet
- Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet
- Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet

5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares og er merket i plankartet med egne hensynssoner:

- Sigdal Museum og Folkemusikksenter
- Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
- Eggedal Mølle
- Hagan, Chr. Skredsvigs hjem
- Vatnås kirke
- Holmen kirke