

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR GAMLESETEROMRÅDET, DEL AV EIENDOMMEN, 143/4, 143/7 OG 143/549 I SIGDAL KOMMUNE.

INNHold:

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

Vedlegg 5
16/1087-15

1. BAKGRUNN.

1.1 Hensikten med planen.

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av 6 stk. tidligere godkjente fritidsboliger i tilknytning til eksisterende byggeområder. Det er tidligere godkjent bygd 4 nye fritidsboliger, 2 på hver del av sameiet. De 2 fritidsboligene på den vestre del av sameiet er bygd, mens de 2 på den østre delen er fastlagt plasseringsmessig, (tomt nr. G58 og G59 på plankart nr. 0821/01N, rev. 28.10.2015) – se kart fra 15.10.2003, Vedlegg 1. Arealet er i kommuneplanen utlagt som LNF-2 områder hvor fritidsbebyggelse er tillatt – tillatelsen omfatter to tomter som er godkjent fra tidligere, (tomt nr. G58 og G59), samt de 4 «nye» - utsnitt av kommuneplanen vedlegges, Vedlegg 2. Beboerne i området skal sikres tilgang til natur og til fjellet gjennom eksisterende- og nye stier og løyper. De gamle setertunene skal sikres bevaring.

1.2 Oppdragsgiver.

Oppdragsgiver er et sameie bestående av:

- Anders R. Widding, 3359 Eggedal.
- Jostein Guttormsen, Søndre Moen Gård, 3359 Eggedal.

1.3 Eiendomsforhold.

Eiendommen 143/4, 143/7 og 143/549 er et sameie, som eies av oppdragsgiverne.

1.4 Planlegger.

Planlegger er Numedal Hus AS, v/siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg.
Mobil 915 22 915, e-post oystein@vidda.no.

1.5 Utbyggingsavtale..

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

1.6 Konsekvensvurdering.

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensvurdering siden den i hovedsak samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan – (kfr. oppstartsmøte med kommunen).

2. PLANPROSESSEN.

2.1 Deltakere i planprosessen.

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneiere og Sigdal kommune.

2.2 Kunngjøring.

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

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

2.3 Innspill til planarbeidet.

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

Planlegger og grunneier har vært på befaring i området sammen, før oppstart av planarbeidet.

Innkommne merknader ble oversendt til Sigdal kommune med vårt brev av 14.04.2009 – kopi av brev vedlegges, Vedlegg 3.

Sigdal kommune, Hovedutvalg for Næring og Drift, vedtok å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn i møte 24.06.2009 – sak ND-09/55.

Grunneierne trakk reguleringsplanen fra videre planbehandling ved brev av 22.10.2009 – Hovedutvalg for Næring og Drift, vedtok å trekke planen i møte 12.11.2009 – sak ND-09/106.

Grunneierne ønsker nå at behandlingen av reguleringsplanen skal fortsette.

2.4 Samarbeid og medvirkning.

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

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.

3.1 Overordnede planer.

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av Kommuneplanens Arealdel.

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnede planer – (ref. oppstartsmøte med kommunen).

3.2 Tilgrensende planer.

Tiltakshaver og planlegger er kjent med tilgrensende plan – det er ingen konflikter i forhold til tilgrensende plan.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.

4.1 Beliggenhet og størrelse.

Området ligger på begge sider av Gamlesetra.

Det foreslåtte byggeområdet er totalt ca. 112 dekar inkludert veier, løyper og LNF-områder.

4.2 Registrering, dagens situasjon.

I dag er det aktuelle området landbruksareal med 4 eksisterende fritidsboliger i tillegg til den gamle seterbebyggelsen – vegetasjon av lav bonitet, hovedsakelig gran.

4.3 Registrering topografi, vegetasjon.

Byggeområdet består av fast, grunnlendt mark.

Hele området er dekket av vegetasjon av gran med noe innslag av bjørk.

Området har god utsikt i flere retninger - og har gode solforhold.

4.4 Estetisk og kulturell verdi.

Kulturminner er registrert i forbindelse med reguleringsarbeidet.

4.5 Sti/ skiløype.

Det går en sti fra området, bratt opp mot fjellet. Eksisterende løyper i området tas vare på og sikres ved at de inntas i planen som internløyper. Hovedskiløype mellom Tempelseter og Djupsjøområde foreslås omlagt slik at den blir liggende øst for eksisterende- og planlagt bebyggelse ved Gamlesetra. En slik omlegging vil sikre at man unngår kryssing mellom hovedløype og veier i området.

4.6 Adkomstforhold.

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

4.7 Vann, avløp, el.- og teleanlegg.

Det er felles ledningsnett i området.

VA-planer for den planlagte utbygging, vil bli utarbeidet og innlevert til kommunal behandling samtidig med innsendelse av reguleringsplanen – rekkefølgebestemmelser om dette er medtatt i Reguleringsbestemmelsene. Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes eksisterende fellesanlegg, (TVA).

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

4.8 Risiko og sårbarhet.

NGI har gjort en vurdering av skred- og flomfare i tilknytning til planområdet. Anbefalinger i NGI sin rapport er ivare tatt gjennom planarbeidet.

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

Området er ikke spesielt vindutsatt.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

5.1 Arealbruk.

Arealene innenfor reguleringsplanen er - byggeområde for fritidsboliger, LNF-områder og arealer til adkomstveier og stier/ løyper.

5.2 Arealer.

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

5.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.

Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger – tillatt bebygd areal for vanlige tomter er 236 m² BYA, inkl. 36 m² til utendørs parkering, utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal på 150 m² BYA, tilleggsbygg kan maksimalt ha et bebygd areal på 30m² BYA.

For tomtene G56, G57 og G61 kan det oppføres fritidsboliger – tillatt bebygd areal for disse tomtene er 336 m² BYA, inkl. 36 m² til utendørs parkering, utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal på 200 m² BYA, tilleggsbygg kan maksimalt ha et bebygd areal på 50m² BYA.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne for hovedbygg og 5,0 m for tilleggsbygg.

Det kan oppføres hovedhus, uthus, annek og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensnig. Uthus, annek og andre bygninger kan være frittliggende. Andre bygninger skal som hovedregel plasseres i tun sammen med hovedbygning.

Liten kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 30 grader.

5.4 Parkering, interne adkomstveier.

Parkeringsplasser anlegges på egen tomt og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien.

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

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.

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

Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

5.5 Tilknytning til infrastruktur.

Det er private vann- og avløpsanlegg i området i dag, (TVA). Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes dette anlegget. Tilknytning og ledningstrasèer vil bli vurdert i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan.

5.6 Universell utforming.

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

5.7 Uteoppholdsareal.

Det forutsettes at på den enkelte tomt, er det tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt areal internt i feltet til LNF-jord og skogbruk, til lek og turbruk.

6. KONSEKVENSVURDERING.

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensvurdering siden den samsvarer med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan – (kfr. oppstartsmøte med kommunen).

7. VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel og bryter ikke med statlig/ regional plan – (kfr. oppstartsmøte med kommunen). Planområdet er undersøkt i DN sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen området som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Derfor er det ikke påvist potensielle effekter på naturmangfoldet dersom planen godkjennes. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i Naturmangfoldslovens §8 vurderes oppfylt, og lovens §9 om «føre var prinsippet», bør derfor kunne tillegges mindre vekt. Jfr. Naturmangfoldslovens §10 skal økosystemtilnærming og samlet belastning vurderes. Planforslaget er i tråd med Kommuneplanen og de områder som tidligere var godkjent som LNF 2-områder, er forutsatt bebygget i denne reguleringsplanen, ingen nye områder foreslås tatt i bruk – den samlede belastning vurderes derfor som akseptabel. Det vurderes derfor ikke nødvendig å foreta vurdering etter Naturmangfoldslovens § 11 og 12.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom arbeidet med reguleringsplanen og bevaring av landskapsdrag og bevaring av vegetasjonsområder mellom fritidsboligene. Området langs bekken gjennom området forutsettes behandlet som beskrevet i «Flomskredvurdering ved Gammelseter» fra NGL.

8. REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK.

Arealet som er planlagt som utbyggingsområde brukes ikke som rekreasjonsområde i dag. Hovedskiløype går i dag gjennom området, skiløype/ sti bevares som internløyper og innarbeides i planen. I tillegg foreslås omlegging av hovedløype mellom Tempelseter og Djupsjøområdet for å sikre en trasè for hovedskiløype og sykkelsti uten kryssing av veier. Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig. En så beskjedne utbygging som den som foreslås her, vil endre dagens trafikksituasjon svært lite.

9. ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK.

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

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

Rødberg 23.05.2012.

Rødberg 15.11.2012, ØL rev.

Rødberg 22.11.2012, ØL rev.

Rødberg 31.08.2015, ØL rev.

Rødberg 03.09.2015, ØL rev.

Rødberg 27.10.2015, ØL rev.

Rødberg 23.12.2016, ØL rev.

Rødberg 11.01.2017, ØL rev.

Øystein Landsgård