
Planbeskrivelse Springhaug, Sigdal kommune.

Gnr./bnr.: 160/175 mfl.

Hallingkonsult a.s.

26.11.18

Innhold

1. Innledning.....	4
1.1 Forslagsstiller og planlegger	4
1.2. Hensikten med planen.....	4
1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold	4
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse	5
2. Planområdet.....	6
2.1 Lokalisering.....	6
2.2 Beskrivelse av planområdet.	6
2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg	7
2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området.....	8
2.5 Friluftsområder.....	9
2.6 Landbruksinteresser	10
2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.	10
2.8 Biologisk mangfold, miljø	10
2.9 Forurensning.....	11
2.10 Grunnforhold.....	11
2.11 Forholdet til naturmangfoldloven	12
3. Om planforslaget.....	12
3.1 Størrelse	12
3.2 Eksisterende arealbruk.....	12
3.3 Reguleringsformålene i planen	13
3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring.....	14
3.5 Flomfare	14
3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget.....	14
3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget	14
3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget.....	15
3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget.....	16
3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder.	17
3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.	17
3.12 Plassering av bygninger på tomte	18
3.13 Parkering.	18
3.14 Energibruk og alternative energikilder.....	18

3.15 Håndtering av avfall/ avfallsplan.....	18
3.16 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet.....	18
3.17 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon.	18
4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid	19
4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.	19
4.2 Merknader fra private og andre berørte.....	22
Vedlegg.....	23

1. Innledning

Etter planlovens bestemmelser skal det sammen med et planforslag følge en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal beskrive de viktigste tema som reguleringsforslaget berører, samt hvilke forhold som er vurdert i planprosessen forut for kommunal behandling av planforslaget. Det vises til § 4-2 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er ikke kommet frem forhold i planprosessen som tilsier at denne planen vil medføre såkalt vesentlig virkning for miljø- og samfunn. Det er derfor ikke gjennomført egne konsekvensutredninger. Det må imidlertid understrekes at denne reguleringsplanen er en utvidelse av et allerede bebygd område og innenfor et areal som nylig er godkjent i kommuneplan for Sigdal.

1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av tiltakshaver, Springhaug Hyttefelt DA v/ Gunbjørn Vidvei og Knut H Aalien, 3359 Eggedal, har Hallingkonsult a.s tatt på seg arbeidet med å utarbeide forslag til detaljregulering for eiendommen gnr/bnr. for gbnr. 160/175 i Sigdal kommune.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse (10 tomter) og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende kommuneplan for Sigdal. Fremtidig bebyggelse skal tilknyttes avløpsanlegg, strømmnett og helårs veg. Avløp vil bli ført til eksisterende rensesanlegg rett nordøst for planområdet. Det vil sammen med planforslaget bli utarbeidet en enkel vann- og avløpsplan som vil vise prinsipp for VA løsning. Planarbeidet skal resultere i en helhetlig plan som viser eksisterende og fremtidig utnytting av området. Planområdet er i underkant av 19 daa.

Planforslaget inneholder en planbeskrivelse, plankart med tilhørende bestemmelser, samt en ROS analyse. Arbeidet ble påbegynt seinhøstes 2017 med befaring sammen med grunneier og planlegger.

1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold

Planfremmer og tiltakshaver gjennomførte oppstartsmøte med Sigdal kommune den 12.12.2017 der rammene for planarbeidet ble drøftet. Hovedkonklusjonene fra møte var at foreslått arealbruk er i tråd med gjeldende kommuneplan, og at planen ikke vil medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn, jfr. KU forskriften. Sigdal kommune er positiv til en omregulering av området, særlig med tanke på tilrettelegging for høystandard tomter. Sigdal kommune gikk gjennom sine krav til en komplett planleveranse, og ga planlegger/tiltakshaver en rekke anbefalinger i forhold til hvordan kommunen ønsker at en ny plan bør utformes.

Etter oppstartsmøte med kommunen varslet planfremmer oppstart av planarbeid. Skriftlig varsel om oppstart av planarbeid ble tilsendt til følgende hjemmelshavere (også gjenboere) og myndigheter den 26.4.18:

Vedlegg 1:- Adresseliste

Matrikelnr	Navn	Adresse	Poststed
part	NERUM LARS HAAKON		3359 EGGEDAL
part	EIESLAND ODD MAGNE	GRANVEIEN 11	1890 RAKKESTAD
part	FLØLO TRYGVE RAGNALD	JONAS LIES VEI 54	3022 DRAMMEN
part	EIDAL ANNE LINE	EIDALSVEIEN 572	3350 PRESTFOSS
part	EIDAL KOLBJØRN	EIDALSVEIEN 572	3350 PRESTFOSS
part	HAMRE ELISABETH		3359 EGGEDAL
part	BLECHAR JENNIFER JEAN	PRINSESESTIEN 21	1391 VOLLEN
part	SUNDBY FINN HARALD	SJØGATA 27 A	1516 MOSS
part	BRYN IDA OLAUSSEN	NORDENGVEIEN 28	0755 OSLO
part	OLAUSSEN ARIILD	GREGERSGRAMS VEI 20	0382 OSLO
part	OLAUSSEN SISSEL G TJÆDER	PERSBRÅTAN 17	0770 OSLO
part	Springhaug Hyttefelt ved G. Vidvei	Skareveien 98	3359 EGGEDAL
part	GRAVNINGEN KJERSTI	SØRKEDALSVEIEN 11 F	0369 OSLO
part	IVERSEN FRODE	SOLSTUA TERRASSE 15	1459 FJELLSTRAND
part	LYNGSTAD MERETE	SOLSTUA TERRASSE 15	1459 FJELLSTRAND
part	FOSS TORIL MARIE	GRANITTVEGEN 9	2743 HARESTUA
part	RANGER PER OLAF	GRANITTVEGEN 9	2743 HARESTUA
part	KINDER HILD FJÆRTOFT	JOHN COLLETTS ALLÉ 70	0854 OSLO
offentlig part	Fylkesmannen i Buskerud	Postboks 1604	3007 Drammen
offentlig part	Buskerud Fylkeskommune	Fylkeshuset, utviklingsavd.	3020 Drammen
offentlig part	Statens vegvesen Region sør	Serviceboks 723	4808 Arendal
offentlig part	Mattilsynet i Kongsberg	pb 383	2381 Brummundal
offentlig part	Sigdal kommune	Plan/teknisk	3350 Prestfoss
part	Fortidsminneforeningen Buskerud	pb 379, Bragernes	3001 Drammen
part	Eggedal Utmarkslag	knut@trillemarka.com	3359 EGGEDAL
part	Midt Nett Buskerud A/S	Øvre Nedmarken 15	3370 Vikersund
offentlig part	NVE- region sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
offentlig part	Direktorat for mineralforvaltning	pb 3021 Lade	7441 Trondheim

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

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Planarbeidet er kunngjort i Bygdeposten (12.5.18) og på Hallingkonsult sine hjemmesider i tråd med plbl § 12-8. Frist for merknader og innspill til varsel om oppstart ble satt til 30.5.18.

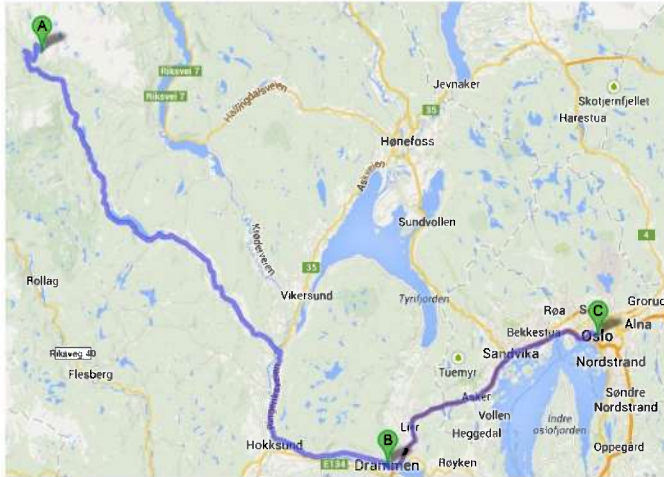
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse

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

2. Planområdet

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger i Sigdal kommune nord for Skaresetran med adkomst fra fv.287 ved Flatin. Videre langs privat skogsbilvegnett skiltet Skareseter/ Sandvann. Planområdet ligger om lag 15 mil fra Oslo sentrum og 10 mil fra Drammen. Springhaug ligger ca. 50 kilometer nord for Prestfoss som er kommunesentret i Sigdal.

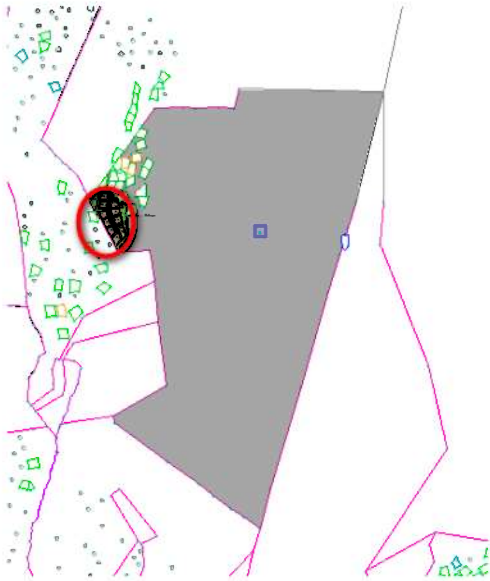


2.2 Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger vest i eiendomsteigen 160/175 som er en eiendom med et areal på over 2700 daa. Innenfor planens avgrensning er det ikke bebyggelse, med unntak av opparbeidet veg helt nord i planområdet. Planområdet kjennetegnes ved at det er stigende fra vest mot øst, uten større terrengformasjoner. Skogen er blandingskog, hovedsakelig bjørk med noe innslag av gran.

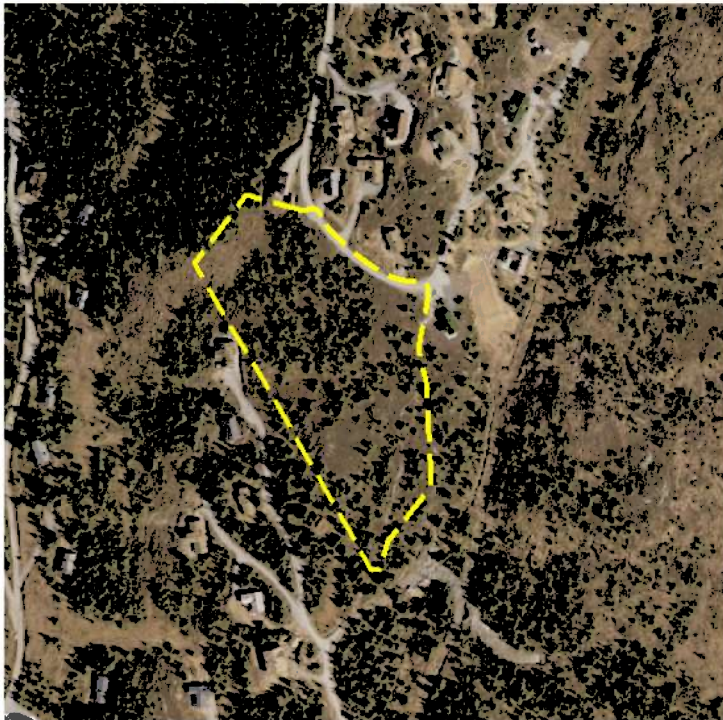
Grunnfjellet stikker opp i dagen sørøst i planområdet. Planen avgrenses i vest og sør mot eiendomsgrense til gbnr: 160/3. I nord avgrenses planområdet av privat veg til Springhaug hytteområde. Ellers følger planens avgrensning kommuneplan.

Med foreslått planavgrensning vil området være på ca. 19 daa. Nord for planområdet ligger et eksisterende byggeområde i kommuneplanen som er tilnærmet ferdig utbygd. Det er derfor naturlig at dette området reguleres gjennom en egen plan.



Figur 1: Forholdet mellom regulert område og resterende del av denne teigen gbnr. 160/175 ved Skareheimseter.

Planområdet stiger jevnt fra vest (kote 940) mot en mindre ås i øst (kote 960). Det er spredt bjørke- og granskog. Adkomst nordfra (fra Hallingdal/Uvdal) til planområdet er etter fv. 287 til Flatin. Veien over Djupsjøen til Krødsherad er rustet opp og er et alternativ fra Osloområdet over Sollihøgda.



Figur 2: Ortofoto over planområdet (kilde: Norgebilder).

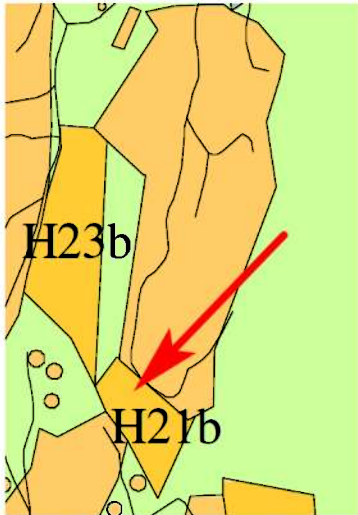
2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg

Pr. i dag er det ingen bebyggelse eller tekniske anlegg innenfor planområdet.

2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området

Forholdet til gjeldende kommuneplan (arealdelen) og annen regulering i området.

Grunnlaget for planprosessen er nylig vedtatt (22.3.18) kommuneplan for Sigdal planid: 20171000. I gjeldende kommuneplan for Sigdal er hele planområdet vist som fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse, H21b. Detaljreguleringsplanen som nå fremmes vil erstatte sørvestre del av reguleringsplanområdet «Springhaug og Hamregrenda», planid: 2003001.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan Sigdal.

Planfremmer har avholdt oppstartsmøte med Sigdal kommune der rammene for planarbeidet ble drøftet, herunder planens avgrensning. Kommunen hadde da oppstartsmøtet ble gjennomført ikke vedtatt kommuneplanens arealdel. Sigdal kommune ventet ingen endringer i forhold til dette området, men varsel om oppstart av planarbeid ble ikke sendt ut før kommuneplanen var vedtatt.

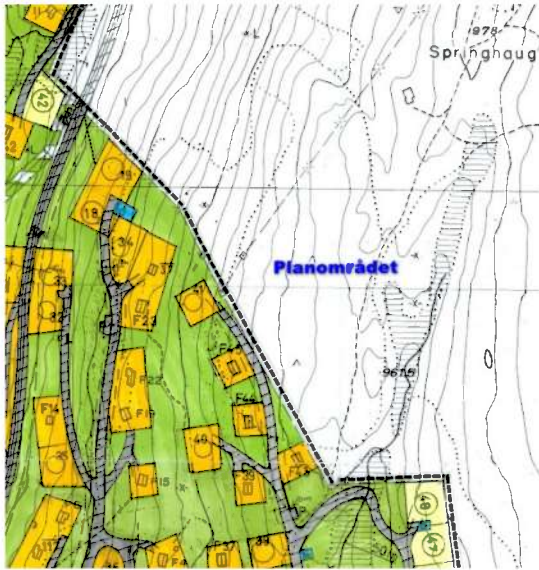
Forholdet til andre styrende dokumenter i Sigdal

Kommuneplanens samfunnsdel for Sigdal ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2015. Kommunen ønsker å medvirke til at fjellområdene skal bidra til økt verdiskaping, ny type næring og økt bosetting.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for hytter av høy standard. Høystandard hytter har en høyere bruksfrekvens og er sett på som en suksessfaktor for lokal verdiskaping i hyttekommunene.

Forholdet til annen regulering i tilknytning til feltet

Reguleringsplanen som nå fremmes vil erstatte deler av reguleringsplanområdet «Springhaug og Hamregrenda», planid: 2003001. Vest for området som nå reguleres ligger planområdet «Skare seterskog», planid: 2005008. Planfremmer er ikke kjent med at det pågår omregulering i dette planområdet.



Figur 4: Tilstøtende planområder ved Springhaug.

2.5 Friluftsområder

Nord og øst for planområdet ligger et omfattende skiløypenett som er en del av hovedløypenettet fra Haglebuområdet. Herfra er det sammenhengende skiløype til Norefjell i sør til Geilo i vest.

I ytterkanten av planområdet mot øst går det en tursti som ser ut til å bli brukt en god del. Turstien har flere «løp» da den ikke er skikkelig merket. Merkes denne stien opp vil ferdsele kanaliseres til «ett løp». Stien er nok i første rekke en del av et «lokalt» stinett som tjener som adkomst fra blant annet Skaresetran, til friluftsområdene i høgfjellet utenfor hyttefeltene. Stien er vist som egen hensynssone i forslag til reguleringsplan. Stien utgjør en viktig korridor som sikrer adkomst ut av planområdet. Planfremmer kan ikke se at andre tiltak foreslått i planen vil medføre at tilgangen til tur- og rekreasjonsområder blir vesentlig svekket som følge av reguleringen.

Om sommeren er det gode turmuligheter i nærområdet. Det er forholdsvis kort avstand inn til snaufjellet øst for planområdet. Det går blant annet opp en flott merket tursti inn mot Drotninggutunatten. Inne på snaufjellet er flere sammenhengende turløyper som er merket og tilrettelagt for allmennheten. Elles er det flere fiske- og badevann i området. Det er salg av fiskekort og noen grunneiere tilbyr også småviltjakt.

2.6 Landbruksinteresser

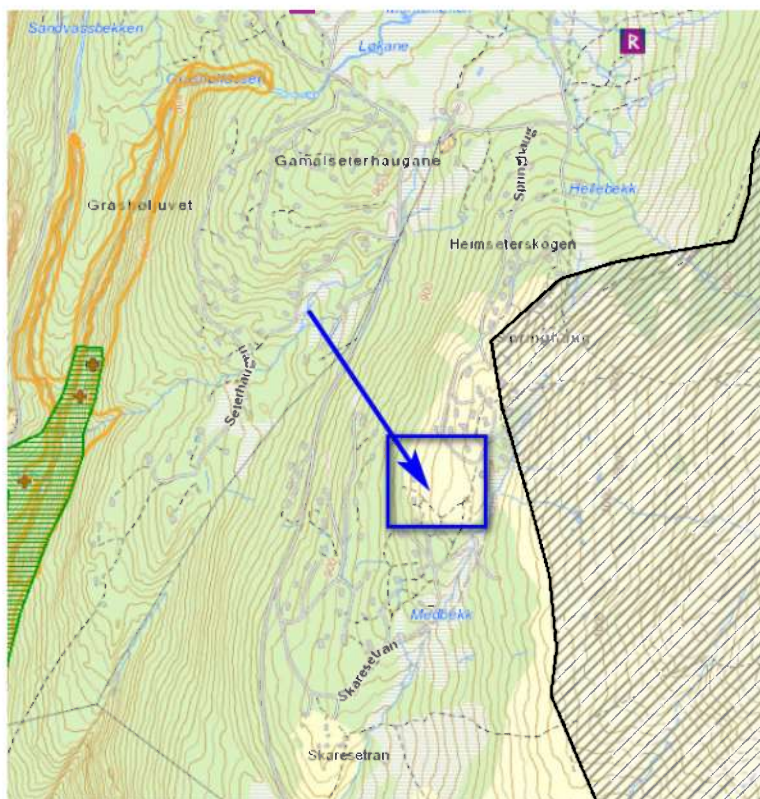
Innenfor planens avgrensning er det ikke dyrket -, eller dyrkbar mark. Ut fra digitalt markslagskart er markslaget, *skrinn fastmark*. Skogen i området er hovedsakelig lauvskog, med innslag av gran og furu. Boniteten i området dårlig, impediment. Det vises til illustrasjon under punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Det går fortsatt beitedyr i området, og beitebruken er stabil. Hensynet til beitedyr og gjerdehold er ivaretatt i egne bestemmelser.

2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.

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

2.8 Biologisk mangfold, miljø

Sigdal kommune har ikke egne biologisk mangfold registreringer innenfor planens avgrensning. Søk i Naturbasen til Miljødirektoratet, eller artskart gir heller ingen treff for spesielle artsforekomster innenfor planområdet. Vest for planområdet langs Kleivselva er det gjort flere funn av arter i kategorien NT, f.eks. troll- og gubbeskjegg. I luftlinje er ikke avstanden mer enn 800 meter, men disse forekomstene er tilknyttet en totalt forskjellig naturtype som finnes langs Grashøljuvet.



Øst for planområdet ligger ytre avgrensning av Norefjell-Reinsjøfjell villreinområde. Dagens villrein i området stammer fra tamreindrift, og genetisk har den sitt opphav i svensk skogsrein. Norsk Villreinsenter Sør har definert leveområde for villreinen i Norefjell-Reinsjøfjell. Vurdering av byggeområdet i forhold til leveområdet for villrein har vært tema i

Sigdal kommunes konsekvensutredning gjennom kommuneplanen, og kommenteres ikke nærmere i denne plansaken.

Det at det ikke er registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning betyr nødvendigvis ikke at det kan være hensynskrevende arter innenfor planområdet. Det er derimot lite som skiller dette planområdet ut i forhold til tilstøtende arealer. Det er grunnlendt mark, preget av spredt lauvskog på mark av dårlig bonitet. Feltsjiktet er preget av lyng. Det er ingen indikasjoner på at det er spesielle forhold i berggrunn, klima eller andre forhold som tilsier dette området har kvaliteter som antyder at det er et stort potensial for forekomst av hensynskrevende arter.

2.9 Forurensning

Det foreligger ingen kjent forurensningsproblematikk i området fra tidligere eller nåværende virksomhet. Det er svært viktig at avløpsvann renses tilstrekkelig og ikke kommer på avveie (feilkoblinger, lekkasjer, overløp) og at overvann vannet ledes vekk effektivt. Dette gjelder selvfølgelig også for private avløpsanlegg. Fremtidig avløp skal knyttes til allerede etablert felles avløpsanlegg.

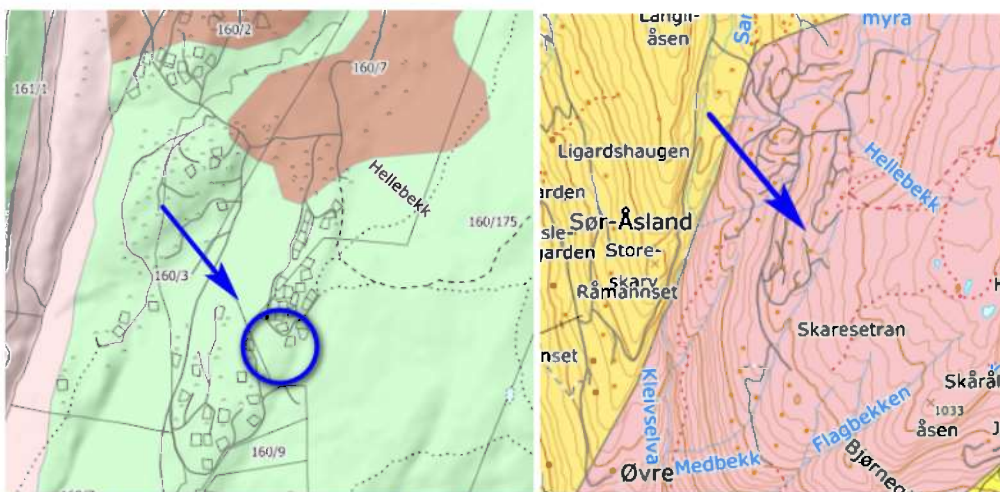
2.10 Grunnforhold

Løsmasser innenfor planens avgrensning:

Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer. Vest og nordvest i planområdet virker det som at det er noe mer løsmasser enn ellers i området.

Berggrunn innenfor planens avgrensning:

Berggrunnen i området består av granitt og gneis (øyegneis). Granittisk gneis er dannet ved pressing og omdanning av granitter dypt nede i jordskorpa. Øyegneis er en variant av granittisk gneis.



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

2.11 Forholdet til naturmangfoldloven

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

Planfremmer er av den oppfatning at planforslaget beskriver hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, og hvilke tiltak som er innarbeidet i planen for å avgrense virkningen av negative følger av foreslått arealbruk. Selv om dette planområdet ikke har bebyggelse fra før, ligger det mellom allerede bebygde områder.

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

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

3. Om planforslaget

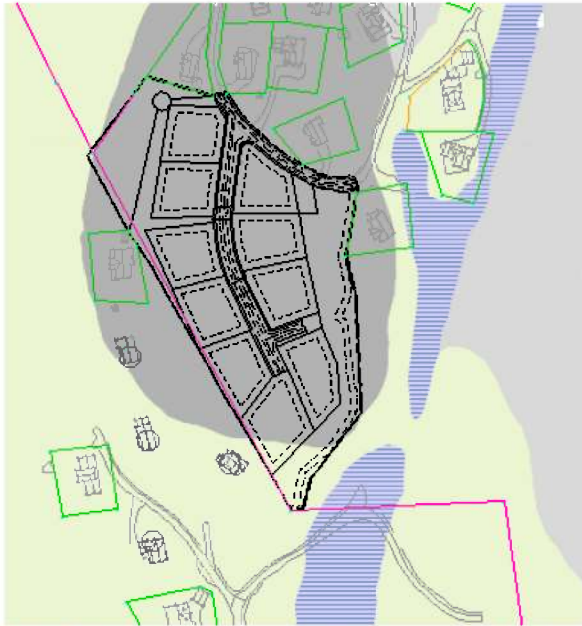
3.1 Størrelse

Planområdet dekker et areal i underkant av 19 daa. Fra vestre til østre del av planområdet er det en høydeforskjell på om lag 20 meter (940-960 moh). Planområdet fremstår som jevnt stigende lise, noe mer kupert i sørvestre del med en markert høyde i øst. Utenfor planområdet i øst for planområdet er det et flatere parti før terrenget igjen stiger markert mot høgfjellet. Høydedraget i planområdet er forsøkt holdt så uberørt som mulig, både i forhold til eksponering, men også for å ivareta turstien som går her. Høydeforskjellen i planområdet medfører at de enkelte tomtene kan tilpasses innbyrdes på en god måte, uten at dette medfører at fremtidig bebyggelse vil virke tett. Omlag 30% av planområdet vil være avsatt til friluftsmål. Det vises ellers til punkt 3.3 i planbeskrivelsen der arealet for de ulike formålene fremgår.

3.2 Eksisterende arealbruk

Det er ikke gjennomført tiltak av noe slag innenfor selve planområdet. Nært opptil plangrensen ligger det hytter på samtlige kanter. Innenfor planområdet er det stedvis tett bjørkeskog. Boniteten i området varierer, men stort sett er skogen klassifisert som

impediment. Resterende areal som ikke er skogkledd er jorddekt fastmark og myrområder. Forholdet mellom tiltak innenfor planområdet og arealtype/markslag er vist i illustrasjonen under.



Figur 5: Markslagskart som viser dagens arealbruk i planområdet (kilde: Skog og landskap).

3.3 Reguleringsformålene i planen

Planforslaget (pr 20.11.18) viser følgende forslag til arealbruk og hensynssoner (avrundet):

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H10 (10 daa).
- område for vann/avløpsanlegg (1 daa)

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

- område for privat kjøreveg (1,5 daa).
- annen veggrunn. (0,5 daa).

3. Landbruks, natur og friluftsmål, (PBL § 12-5, nr.5).

- område for friluftsmål (5 daa).
- område for grøntstruktur (kombinert) (1,5 daa)

4. Hensynssoner, (PBL § 12-6).

- Hensyn friluftsliv, H530_1, tursti (1 daa)

I forhold til foreslått arealbruk er det areal avsatt til byggeområde fritidsbolig som er det dominerende arealbruksformålet.

Av foreslått arealbruk ønsker planfremmer å beskrive bakgrunnen ett av formålene mer inngående. Det er i planen avsatt et areal i underkant av 2 daa til grønstruktur/infrastrukturtrase (kombinert formål). Bakgrunnen for dette er at det skal legges trase for VA- innenfor dette formålet. Når tiltaket er gjennomført vil området fremstå som grøntarealer.

3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring

All nødvendig teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, strømledninger og telefon/internettlinje forutsettes lagt i bakken. Avløp skal tilknyttes felles renseanlegg.

3.5 Flomfare

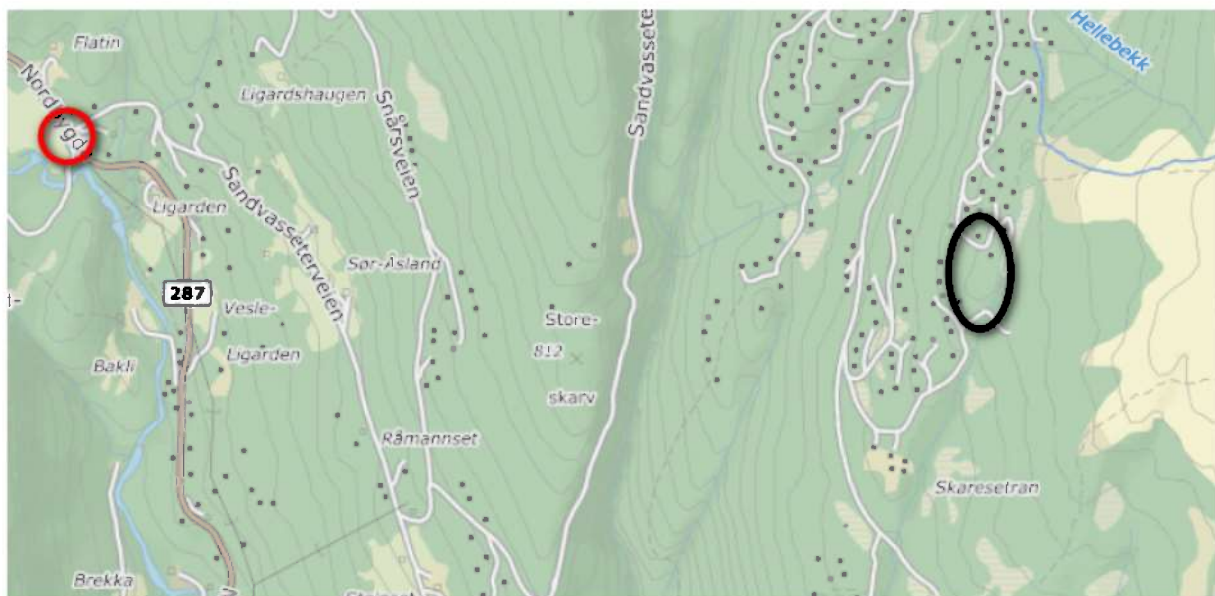
Innenfor planområdet går det ingen vassdrag med årssikker vannføring. Nærmeste større vassdrag er Kleivselva om lag 1 km vest for planområdet. Flomfaren i området skulle være minimal forutsatt god handtering av overflatevann.

3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget

Springhaug hyttefelt utgjør en mindre del av reguleringsplanen for Skare seterskog. Denne planen ble registrert av Buskerud fylkeskommune i 2005. Det ble ikke funnet noen automatisk fredete kulturminner. Buskerud Fylkeskommune har derfor ingen merknader til planen. Det vises til vedlagt merknad fra Buskerud Fylkeskommune av 29.5.18.

3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget

Det antas at hovedtyngden av trafikken vil komme sørfra på fylkesvei 287 gjennom Sigdal. Alternativ adkomstveg er fra Nore og Uvdal, Djupsjøen, eller fra Hallingdal.



Figur 6: Privat vegnett frem til Springhaug.

Fra Flatin (avkjøring fra fylkesvei 287) opp til Springhaug er det om lag 7 kilometer. Denne vegen er privat og det er satt opp betalingsbom. Vegen er organisert gjennom egen vegforening.



Figur 7: Ortofoto: Fylkesvei 287 x Skareseter (kilde: Norgebilder).

Avkjøringspunktet/krysset ved Flatin ble utbedret for noen år tilbake (2013) og vurderes som oversiktlig.

Det legges opp til 10 nye tomter i området. Ved beregning av trafikk er det en rekke ulike faktorer som avgjør hvor mye en hytte blir brukt. Blant annet er det godt dokumentert at standarden på fritidsboliger er utslagsgivende for hvor mye en fritidsbolig benyttes. Det foreligger flere rapporter fra blant annet Østlandsforskning og Transportøkonomisk institutt som omhandler bruken av fritidsboliger og generering av trafikk. Dersom en forutsetter at dette hytteområdet utbygges med full standard og jevn bruk så viser erfaringstall at en slik hytte vil bli benyttet ca. 15 ganger/år av i snitt 3 personer. Videre viser erfaringstall at det kan forutsettes 2,4 personer/bil. Andelen som benytter bil vil i dette tilfellet ligge nært opptil 100 %. (Det er bussrute gjennom Sigdal til Haglebu, men denne dekker nok primært behovet til hyttefolk med kort avstand fra fylkesvei). Noe trafikk ut og inn av område, som besøk til Haglebu/Eggedal og andre reisemål vil bli en skjønnsmessig vurdering. En må kunne anta at en samlet bilturproduksjon pr. fritidsbolig vil ligge på omlag 30-40 bilturer i året. Forutsatt full utbygging så vil et anslag på trafikkøkning tilsvare 300-400 bilturer/år.

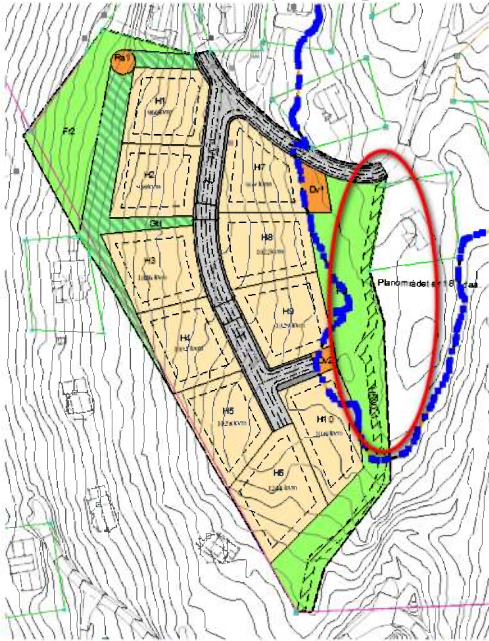
3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget

Tiltaket får ingen direkte konsekvens for arealer som i dag er spesielt mye benyttet til opphold/lek for barn og unge. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til store friluftsområder som innbyr til variert lek og aktivitet. Om vinteren kjøres det ei hovedløype rett nordvest for planområdet. I planforslaget er det lagt inn en trase for tursti som egen

hensynssone som kan nyttes som adkomst til stinettet opp mot fjellet. Forslagstiller anser at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt i planprosessen.

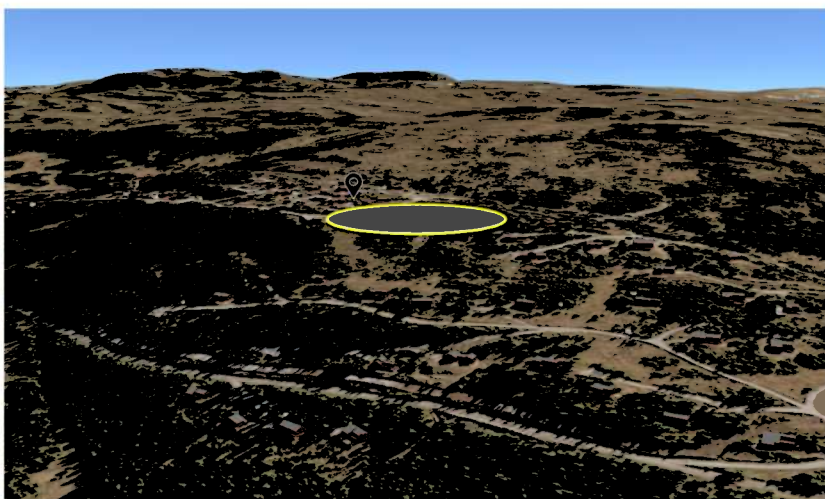
3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget

Østre del av planområdet grenser inntil et relativt åpent område med fjell i dagen og lite vegetasjon. Dette landskapselementet ønsker en å holde fritt for bebyggelse og er avsatt som friområde (Fr1). Dette er også det høyestliggende områdene i planen og for å unngå silhuettvirkning og hindre utsikt fra bakenforliggende bebyggelse er nye tomter lagt i nedkant av dette høydedraget.



Figur 8: Sirkel viser høydedrag, kote c=959 er markert.

Nye tomter er forsøkt plassert i terrenget slik at bebyggelsen blir naturlig skjermet fra omkringliggende områder. God byggeskikk blir det når bygninger passer til steder der de står. Dette vil si tilpasning til terreng, klima, og stedets vegetasjon. Planområdet ligger i en lisse der terrenget stiger forholdsvis mye frem til snaufjellet som ligger bak. Planområdet er derfor ikke spesielt eksponert i forhold til omkringliggende arealer. I forslag til bestemmelser er det lagt vekt på områdets karakter for å definere byggehøyder, størrelse på bygningsmassen og antallet bygg.



Figur 9: Planområdet markert med gul sirkel i enkel 3D modell.

Ved prosjektering av bygninger må det velges hyttetyper som er tilpasset terrenget på tomten. Ved prosjektering av bygninger i flatt terreng må det velges hyttetyper som er tilpasset flatt terreng, og tilsvarende for tomter med større terrengfall. Bygningenes såle bør ta utgangspunkt i terrengets naturlige høyde. Omfattende utgraving/sprenging, eller tilføring av store mengder med nye masser bør kunne unngås så langt det er mulig. Utgraving/sprenging eller tilføring av stor mengde nye masser er både unaturlig og unødvendig og bør ikke være nødvendig for foreslåtte tomter.

3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder.

Med utgangspunkt i gjeldende kommuneplan for Sigdal og tomtenes beliggenhet og terrengfall er det definert utnyttelsesgrad og byggehøyder. I planforslaget er det fastsatt maksimum størrelse på hovedhytte på $BYA=150m^2$. Det åpnes videre for at det pr. tomt kan bygges inntil ett bygg til (uthus/garasje/anneks) med inntil $BYA=50m^2$. Samlet utnyttelse pr. tomt blir $BYA=236m^2$.

Det er fastsatt en øvre størrelse også for "sidebygning" der bebygd areal for denne ikke skal overstige $BYA=50m^2$. I planforslaget er det lagt inn noe større tillatt BYA for anneks enn det kommuneplanen åpner for. Begrunnelsen er at det tillates kun 2 bygg/tomt, og at et eventuelt anneks da vil ha en viss funksjon som bod for ved/utstyr. Det er altså satt en øvre begrensning i forhold til både hovedbyggets størrelse og størrelsen et eventuelt "sidebygg".

I forhold til tillatte byggehøyder er det foreslått en øvre mønehøyde på 6,1m for hovedbygg (hytte) og 4,5m for andre typer bygg. Tiltakshaver ønsker ikke bebyggelse i planområdet med typisk oppstue løsning. Det betyr ikke at hytter med en forhøyet hems ikke kan tillates, men at hemsene da må følge retning på etasjen under.

3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.

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

3.12 Plassering av bygninger på tomta

Ordinær byggegrense er 4 meter fra dokumentert eiendomsgrense. Samtlige byggegrenser er vist på plankartet for den enkelte tomt. Tomtene har stort sett lite fall, og naturlig plassering av hovedhytte vil i hovedsak være sentrisk på tomtene.

3.13 Parkering.

Parkering inngår i grad av utnytting, jfr TEK. Parkeringsbehovet er arealfestet til BYA=36 m², jfr TEK (tilsvarende to plasser a 18 kvm). Det vises til §1, punkt 1.1 i forslag til bestemmelser.

3.14 Energibruk og alternative energikilder.

Det legges ikke opp til felles varmesentral eller lignende i tilknytning til feltet. Bebyggelsen ligger spredt og bruksfrekvensen vil variere. Imidlertid ligger feltet solrikt til som er positivt i forhold til et samlet energibehov.

3.15 Håndtering av avfall/ avfallsplan

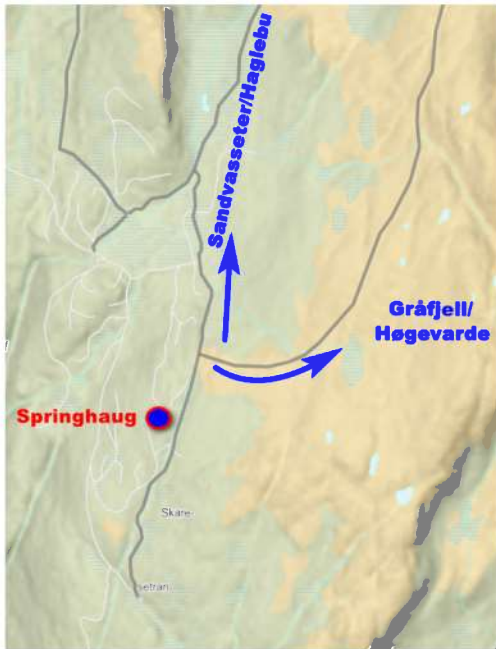
Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Pr. i dag er det containerrenovasjon for fritidsboliger i Sigdal. Det vil være mulig å etablere lokal miljøstasjon/containerplass innenfor planavgrensningen dersom det i fremtiden skulle oppstå et slikt behov. Bygningsavfall forutsettes levert til lokalt avfallsmottak ved Nedre Eggedal miljøstasjon.

3.16 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet

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

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

På vinteren blir det kjørt maskinpreparerte løyper knyttet til et omfattende løypenett med uendelige turmuligheter. Fra Springhaug hyttefelt går det to hovedløyper, ei i retning Sandvatn og ei løype mer i østlig retning mot Holmevatn. Skiløypene er en del av hovedløypenettet i retning Norefjell-Haglebu- Reinsjøfjell som igjen henger sammen med løypenett til Geilo om noen ønsker en virkelig langtur. De fleste velger kortere turer i retning Holmvasseter, og innover mot til Gråfjell og Høgevarde.



Figur 10: Løypenett ut fra Springhaug

Grunneier vil kunne etablere skiløyper på egen grunn på arealer utenfor planområdet for å knytte seg til tilstøtende oppkjørte løyper. Dersom det skulle oppstå et behov for nye tilførselsløyper vil det være korridorer ut fra planområdet som kan nyttes som løypetraseer.

4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid

4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet i alt 5 skriftlige merknader til planen. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

1. 22.5.2018, Fylkesmannen i Buskerud, 3007 Drammen.

- Fylkesmannen ber om at det redegjøres for natur og landskapsforhold som er et viktig grunnlag for utforming av planen. Eventuelle områder av verdi for landskap, rekreasjonsområder og naturmangfold må sikres i planforslaget, jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og føringer om planlegging, vern og forvaltning av landskap gitt gjennom Den europeiske landskapskonvensjonen.
- Fylkesmannen ber om at tillatte hyttestørrelser og høyder blir vurdert og gjerne differensiert gjennom reguleringsbestemmelsene til planen, og viser til veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse fra KMD.
- Fylkesmannen henviser til Naturmangfoldloven og ber om hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking, jfr. §§ 8-12 i naturmangfoldloven er fulgt opp.
- Fylkesmannen ber om at det tas hensyn til vassdrag i området og myrområder mot øst, og anbefaler at det legges inn grøntbelter mot slike areal.

- Fylkesmannen ber om at håndtering av vann og avløp skjer i henhold til den regionale planen for vannregion Vest-Viken og vannforskriften. Fylkesmannen peker på de miljømål som er satt for vassdraget Soneren.
- Avslutningsvis viser Fylkesmannen til nasjonal målsetting om energieffektive bygningsløsninger, prinsippene om universell utforming og krav til at det sammen med planforslaget utarbeides en risiko- og sårbarhets-analyse (ROS).

Kommentar:

- Fylkesmannen peker blant annet på at forhold knyttet til natur og landskapsforhold, vassdrag og ivaretagelse av rekreasjonsområder blir beskrevet og hensyntatt under planleggingen i området. Sentralt her høydedraget øst-nordøst i planområdet. Dette området er vist som Fr1 i planforslaget og skal ikke bebygges. Det er ellers innarbeidet en egen hensynssone for å sikre en turveg gjennom samme areal. Innenfor planområdet går det ingen større, eller mindre vassdrag og derfor omtales temaet ikke spesielt i planforslaget.
- Springhaug hyttefelt er i underkant av 20 daa og planområdets størrelse tilsier at det er ikke alle tema som Fylkesmannen reiser som er like aktuelle for et så lite areal. Planforslaget baserer seg på en relativt nylig vedtatt kommuneplan, der overordne føringer for bruk og vern av areal er vurdert, f.eks sikring av friluftsområder og overordnet arealpolitikk.
- Kommuneplan for Sigdal har kort oppsummert fastsatt følgende rammer for utnyttelsesgrad, tillatte byggehøyder m.v. i byggeområder for fritidsbebyggelse:
 - 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA (med fratrukk for parkering).
 - Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA.
 - Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.
 - Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng lik 6,3m.

I forhold til denne rammen er det foreslått å redusere utnyttelsesgraden pr. tomt i planområdet Springhaug til BYA=236m². Ut over dette er det satt en begrensning på antallet bygg/tomt (2.stk). Ettersom samlet utnyttelsesgrad og antall bygg tillatt/tomt er redusert ønsker planfremmer en noe høyere BYA for anneks (økt med 20m²). Begrunnelsen for dette er at dersom det bygges anneks så bør dette bygget også ha en viss funksjon som bod for oppbevaring av ved/utstyr. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Ellers vil det ikke åpnes for hytter med såkalt oppstue/tverrloft.

- Fylkesmannen påpeker videre at det er en nasjonal målsetting å stanse tapet av biologisk mangfold, og ber om en redegjørelse for hvorledes de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven er ivaretatt i planforslaget. Planbeskrivelsen beskriver hvilke forhold som er gjennomgått i forhold til å klargjøre om området har spesielle kvaliteter m.t. p flora og fauna. Det er blant annet innhentet informasjon fra Artsdatabanken og MDs naturbase/WMS kartklient. Planfremmer mener at kunnskapsgrunnlaget står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å avgjøre saken. Sigdal kommune som planmyndighet må selvfølgelig foreta en

selvstendig gjennomgang i forhold til sentrale bestemmelser i Naturmangfoldloven, men planfremmer anser kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven (nml §8/9), som tilfredsstillende oppfylt i saken.

- Naturmangfoldslovens §10 anses delvis ivaretatt gjennom behandling av kommuneplan for Sigdal. Når det gjelder prinsippet om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml § 11) og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode (nml § 12) anses disse momentene ivaretatt gjennom bestemmelsene så langt disse forhold er relevante. Det vises da spesielt til krav om tilknytning til felles renseanlegg, og at alt av kabler o. l skal legges i bakken.
- Fylkesmannens anbefaling om grøntbelte mot øst er innarbeidet i forslaget (Fr1). Se også punkt 3.9 om lanskapsensyn.
- Avløp skal ledes til eksisterende renseanlegg utenfor planområdet. Det vises til eget vedlegg som dokumenter status og kapasitet.
- Vannforsyning skal dekkes ved etablering av nytt borehull i fjell i området Dv1, eventuelt gjennom utvidelse av eksisterende vannforsyningsanlegg.
- I forhold til vannkvalitet og utslipp fra eksisterende renseanlegg vises det til gjeldende utslippstillatelse for anlegget.
- Det er ikke foreslått egne bestemmelser i forhold til krav om spesielt energi effektive bygg/løsninger ut over det som ligger som krav til oppføring av fritidsbebyggelse. Feltet ligger solrikt til som er gunstig i forhold til et samlet energibehov. Omfanget av utbyggingen tilsier at etablering av felles energisentral e.l er lite aktuelt.
- ROS analyse følger planforslaget som eget vedlegg.

2. 29.5.2018, Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen, 3007 Drammen.

- Buskerud Fylkeskommune viser til tidligere gjennomført registrering av der det ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

Kommentar:

- Hallingkonsult registrerer at planen ikke er i konflikt med automatisk fredede kulturminner, men legger inn i forslag til bestemmelser at eventuelle funn under anleggsarbeid må rapporteres. Se §6.

3. 18.8.2011, Mattilsynet, Distriktskontor Kongsberg, 2381Brummundal.

- Mattilsynet viser til at det i varsel om oppstart ikke er beskrevet hvilken standard som er planlagt for feltet, eller hvilken standard det er i tilstøtende områder.
- Mattilsynet ber om at det tilrettelegges for fellesløsninger m.t.p. vannforsyning til fritidsboliger, og peker på at det bør utarbeides en egen VA plan.
- Mattilsynet ønsker fellesløsninger innenfor både vann- og avløp.
- Mattilsynet viser til gjeldende regelverk, herunder krav om registrering gitt i drikkevannsforskriften ved uttak av drikkevann.

- Mattilsynet ber om at det i en tidlig fase blir tatt hensyn til gode løsninger for drikkevann, og at anlegg dimensjoneres slik at nye abonnenter kan tilknyttes.

Kommentar:

- Hallingkonsult mener at utsendt varsel er tydelig i forhold til at det her er snakk om et høystandard felt der fremtidig bebyggelse skal tilknyttes vann- og avløp.
- Sammen med planforslaget følger en prinsippskisse for vann- og avløp. Denne prinsippskissen viser at det er avsatt nødvendig areal i planområdet til vann- og avløpsanlegg. Plankartet viser to aktuelle områder for uttak av drikkevann (Dv1-Dv2). Rundt disse er det lagt inn egen sikringsone for å kunne beskytte vannkilden. Det er forutsatt at VA-anlegg innad i planområdet er felles. Det er ellers sikret nødvendige korridorer for vann- og avløp mellom planlagt bebyggelse (Gt1). Ellers vil VA-nettet følge vegnettet.
- I forslag til bestemmelser er det innarbeidet eget krav om tilkobling til renselanlegg, og at det skal foreligge godkjent vannforsyning før det gis tillatelse for utbygging av den enkelte tomt.
- I dette planområdet er det planlagt i alt 10 nye tomter. Vannforsyningsanlegg som produserer mer enn 10 m³ per døgn skal plangodkjennes etter § 18 i drikkevannsforskriften. Med 10 hytter med maks BYA=150m² vil forbruket ikke overstige 10m³ per døgn.
- Også for vannforsyninger som ikke kommer inn under krav om plangodkjenning gjelder drikkevannsforskriftens bestemmelser om bl.a. trykk kvalitet (§5), farekartlegging (§6), beskyttelse av vannkilde (§ 12) og minst ei årlig vannprøve, men dette sikres gjennom bestemmelsen uten at teksten i forskriften referees. Vi mener planforslaget ivaretar disse hensynene sett i lys av foreslått arealbruk.

4.2 Merknader fra private og andre berørte.

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

1. 29.5.2018, Lyngstad og Iversen, eier gbnr: 160/177.

- Ber om at planlagt vei og bebyggelse trekkes lengre opp i terrenget, da foreslått etablering av ny bebyggelse vil få direkte innsyn til egen hytte.
- Viser også til at utsendt kart ikke viser all bebyggelse i området og ber om at dette rettes.

Kommentar:

- Merknaden er imøtekommet ved at planen er omarbeidet. Veinett og tomter er flyttet østover, og tiltaket bør ikke lenger være til sjenanse for gbnr: 160/177.
- Plankart viser nå flere detaljer i forhold til bygg enn på varselstadiet.

2. 9.5.2018, A. Olaussen, eier av gbnr: 160/166.

- Viser til at egen eiendom ikke er markert på oversendt kart og ber om at eiendommen innlemmes i planforslaget.

Kommentar:

- Planens avgrensning er fastsatt i samråd med Sigdal kommune. Eiendommen gbnr: 160/166 ligger utenfor planens avgrensning og inngår ikke i planforslaget.

Vedlegg

- ROS- analyse.
- Temakart for vann- og avløp.
- Biovac Environmental Technology AS, vurdering av restkapasitet Springhaug renseanlegg.
- Merknader til varsel om oppstart (i alt 5 stk.).