

Oppdragsgiver:
HegMo AS

Rapporttype:
Planbeskrivelse til detaljregulering
Dato: 23. juni 2020.

Planbeskrivelse til detaljregulering for Haglebutunet – Sigdal kommune. PlanID 2018007
(GBNR 167/72 m fl., 3359 Eggedal)



Detaljreguleringsplan Haglebutunet- plankart

Oppdragsnavn: Haglebutunet
 Dokument nr.: 01
 Filnavn: Haglebutunet planbeskrivelse

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
	12.09.2019	Planbeskrivelse	TET	MAB	TB
	02.03.2020	Planbeskrivelse, div ang. veg/atkomst	TET	MAB	TB
	15.06.2020	Planbeskrivelse, div ang. veg/atkomst/parkering	TET	MAB	TB
	23.06.2020	Planbeskrivelse, div ROS-analyse, trafikk, byggegrens	TET	MAB	TB

Innhold:

1.	BAKGRUNN.....	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Tiltakshaver/eierforhold, plankonsulent/konsulenter	4
1.3	Tidligere vedtak i saken	4
1.4	Utbyggingsavtaler	4
1.5	Krav om konsekvensutredning (KU)	4
2.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1	Statlige planer og føringer.....	5
2.1.1	Statlige planretningslinjer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)	5
2.1.2	T-1078 RPR vernede vassdrag (1994)	5
2.1.3	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)	6
2.1.4	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	6
2.1.5	T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse	6
2.1.6	Den europeiske landskapskonvensjonen	7
2.1.7	Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) og regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (universell utforming).	7
2.1.8	T- 1442 Retningslinjer for behandling av støy	7
2.2	Regionale planer	7
2.3	Kommunale overordnede planer	8
2.3.1	Kommuneplan	8
2.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner.....	10
2.4.1	Del 1 av Medalen gnr/bnr 167/1 – Haglebu. PlanId: 2005005.....	10
2.5	Pågående planarbeid i naboområdet.....	11
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	12
3.1	Beliggenhet.....	12
3.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold	12
3.3	Stedets karakter/landskap	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
3.5	Naturverdier.....	18
3.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	18
3.7	Landbruk / naturressurser.....	20
3.8	Trafikkforhold	20
3.9	Barns interesser.....	20
3.10	Sosial infrastruktur.....	21

3.11	Universell utforming	21
3.12	Teknisk infrastruktur	21
3.13	Grunnforhold	21
3.14	Støyforhold	22
3.15	Luftforurensning	23
4.	PLANFORSLAGET	24
4.1	Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål	24
4.1.1	Planlagt utvikling for Haglebutunet	24
4.1.2	Reguleringsformål og arealer	25
4.2	Arkitektur og byggeskikk	26
4.2.1	Haglebu Fjellstue	26
4.2.2	Bebygd areal (BYA)	27
4.2.3	Parkering	27
4.2.4	Intern atkomstvei	28
4.2.5	Leik- og uteopphold/barns interesser.....	28
4.2.6	Skiløype- tursti/friluftsområde/rekreasjon	28
4.2.7	Universell utforming	29
4.2.8	VA-forhold/bekkeløp.....	29
4.2.9	Overvannshåndtering	29
4.2.10	Renovasjon	30
4.2.11	Brannslukking.....	30
4.2.12	Trafikk/trafikksikkerhet/avkjøringsforhold	30
4.2.13	Støyforhold fra Fv287	32
4.2.14	El. forsyning/energi	32
4.2.15	Byggegrense fra Fv287	32
4.2.16	Geoteknikk, skred – og flomfare	33
4.2.17	Kulturminner	33
4.2.18	Biologisk mangfold	33
4.2.19	Forskrift om konsekvensutredninger (KU)	33
4.2.20	Rekkefølgebestemmelser	33
4.2.21	Hensynssoner	33
5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	34
5.1	Stedets karakter, arkitektur, estetikk, næringsgrunnlag	35
5.2	Naturmangfoldloven	35
5.3	Trafikkforhold	35
5.4	Barns interesser.....	35
5.5	Geoteknikk, flom og skredfare.	36
5.6	Sosial infrastruktur.....	36
5.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	36
5.8	Aktuelle positive konsekvenser fra konsekvensanalysen til KPA.....	36
6.	RISIKO OG SÅRBARHET	37
6.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).....	37
7.	PLANPROSESSEN	43
7.1	Medvirkningsprosess	43
7.2	Varsel om oppstart.....	43
8.	INNKOMNE MERKNADER	45
8.1	Innkomne merknader:	45
8.1.1	Offentlige etater og utvalg	45
8.1.2	Grunneiere og naboer.....	49

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver og grunneier HegMo AS ønsker å regulere planområdet Haglebutunet (GBNR 167/72 m. fl. i Sigdal kommune) i tråd med Kommuneplanens arealdel 2015-2030.

Prosjekt Haglebutunet startet høsten 2016. Tanker om opprusting av området og oppgradering med nye fjellhytter/leiligheter ble diskutert med administrasjonen i Sigdal kommune. Siden det har prosjektet utviklet seg; 4 hyttebygg med 16 leiligheter er snart ferdige og meget vel mottatt. Sigdal kommune har meldt at videre utvikling av området er avhengig av ny detaljreguleringsplan, blant annet for å ivareta atkomst- og trafikkforhold.

Hovedintensjonen i planforslaget:

Tilrettelegging for BYA- og utviklingsmuligheter for omsøkte eiendommer tilknyttet GBNR 167/72 - Haglebutunet i overenstemmelse med kommuneplanen (KPA) for Sigdal – vedtatt 22.03.2018. Tiltakshaver ønsker å videreutvikle eksisterende område i tråd med KPA, hvor det legges opp til en bærekraftig reiselivs- hytteutvikling med fortetting og arealøkonomisering. KPA avsetter størstedelen av det omsøkte området til Sentrumsformål samt en mindre del til Fritidsbebyggelse.

Planlagt formål er tredelt:

- Hytter/fritidsleiligheter for salg og utleie ("Hytter")
- Næringsvirksomhet ("Turistnæring") i Haglebu Fjellstue (restaurant/kafeteria og bygging av utleieleiligheter).
- Ta vare på og utvikle løypetraseer og stisystem samt utomhus- og leikeareale.

1.2 Tiltakshaver/eierforhold, plankonsulent/konsulenter

Tiltakshaver, fakturamottaker:

HegMo AS (org nr 918 310 711), Vikerfare 2, 3425 Reistad.
Kontaktperson: Egil Vilhelmshaugen (egil@hegilas.no).

Konsulenter:

Plankonsulent: AD Arkitekter AS (org nr 980 708 942), Industrigata 17, 3414 Lierstranda
epost: post@adarkitekter.no

Fagkyndig:

Sivilarkitekt MNAL/byplanlegger Terje Tollefsen, mobil 41212356, (terje@adarkitekter.no).

Arkitekt: AD Arkitekter AS.

Landskap/utomhus: AD Arkitekter AS.

Brannkonsulent: Roar Jørgensen AS.

Trafikkanalyse: Asplan Viak AS.

Støyvurderinger: Brekke & Strand AS.

Teknisk detaljplan vei/trafiksikkerhet: Stener Sørensen AS.

Flomfarevurdering: Skred AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det finnes ingen tidligere vedtak i reguleringsaken

1.4 Utbyggingsavtaler

Det finnes ingen opplysninger om at det pågår arbeid med utbyggingsavtale knyttet til saken. Kommunen ønsker frivillige utbyggingsavtaler for grønn infrastruktur. Grønn infrastruktur kan for

eksempel være klimatilpassing, vannhåndtering, støyreduksjon, bedring av luftkvalitet og lokalklima eller bedring av integrasjon og sosialt samvær. ("Grøn infrastruktur i urbana miljøer"- Nordisk Ministerråd 2018).

Flere av disse punktene for grønn infrastruktur ivaretas i planen.

1.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 2017. Det er utarbeidet et eget dokument "Avklaring av forholdet til KU-bestemmelser i Pbl", datert 30.10.2018. (Vedlegges reguleringsaken).

Plankonsulentens vurdering er at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter Forskrift om konsekvensutredninger, en vurdering kommunen har sagt seg enige i.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige planer og føringer

Fra oppstartmøte er det enighet om at tiltaket berøres av følgende riks- og politiske retningslinjer/statlige planretningslinjer og bestemmelser:

2.1.1 Statlige planretningslinjer for Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

-Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

-Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

-Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

2.1.2 T-1078 RPR vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:

-vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,

-andre deler av nedbørfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

De nasjonale målene for forvaltningen av vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag.

For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

-unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,

-sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,

-sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningsskonsentrasjoner,

-sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,

-sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

2.1.3 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.

d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

2.1.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene. Det gjelder alle kommuner, uavhengig av størrelse og kompetanse. Planlegging er et av deres viktigste verktøy.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

2.1.5 T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse

Veilederen fokuserer på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt den økende hyttebyggingen kan reduseres. Dette er nødvendig for å

sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, men det er og nødvendig for å sikre gode hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene.

2.1.6 Den europeiske landskapskonvensjonen

Formålet med den europeiske landskapskonvensjonen er å verne, forvalte og planlegge landskap og organisere europeisk samarbeid på disse områdene.

Konvensjonen omfatter alle typer landskap; by- og bygdelandskap, kyst- og fjellandskap. Den handler om verdifulle landskap, ordinære landskap og om landskap som kan trenge reparasjon. Landskapet er i stadig endring. Konvensjonen tar ikke sikte på å hindre endringer men å påvirke endringene i en retning som folk ønsker. Konvensjonen legger særlig vekt på landskapet der folk bor og arbeider og der barn vokser opp.

Landskapet favner både kultur og natur. Det er personlig og inkluderende fordi vi alle skaper vår egen opplevelse av landskapet på grunnlag av bruk, minner, assosiasjoner og kunnskap. Det er disse personlige erfaringene som gir landskapet dets kulturelle og sosiale verdier, i tillegg til de miljømessige og økonomiske.

Et viktig mål med konvensjonen er å styrke enkeltmenneskets og lokalsamfunnets medvirkning i arbeidet med planlegging, vern og forvaltning av landskap. Konvensjonen etablerer ansvar og rettigheter for alle til å;

- etterspørre landskapshensyn i omgivelsene sine
- engasjere seg for å ta vare på landskapskvaliteter
- delta når fagfolk, byråkrater og politikere diskuterer landskapets verdier og forvaltning
- bidra når myndigheter innarbeider landskapshensyn i planlegging og forvaltning.

2.1.7 Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) og regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (universell utforming).

Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Loven skal bidra til nedbygging av samfunnsskapt funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

Handlingsplanen for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming har særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne. Gjennom handlingsplanen samles og styrkes innsatsen for økt tilgjengelighet til bygninger, utemiljø, produkter og andre viktige samfunnsområder.

Departementet arbeider for at økt tilgjengelighet gjennom universell utforming skal bedre tilgjengeligheten for alle og legger vekt på at dette kan oppnås gjennom planleggingen. Det er grunnleggende å oppnå likeverdige livsvilkår for personer med nedsatt funksjonsevne knyttet til syn, hørsel, bevegelse, forståelse og følsomhet for miljøpåvirkning.

2.1.8 T- 1442 Retningslinjer for behandling av støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistriivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

2.2 Regionale planer

Ingen som får betydning her.

2.3 Kommunale overordnede planer

2.3.1 Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2015-2030:

Størstedelen av foreslåtte planområdet ligger innenfor arealformål "Sentrumsformål" (S4) i Kommuneplanens arealdel. En mindre del av området ligger innenfor formål "Bebyggelse og anlegg; fritidsbebyggelse".

Fra Planbestemmelser og retningslinjer i Kommuneplanens arealdel:

"1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

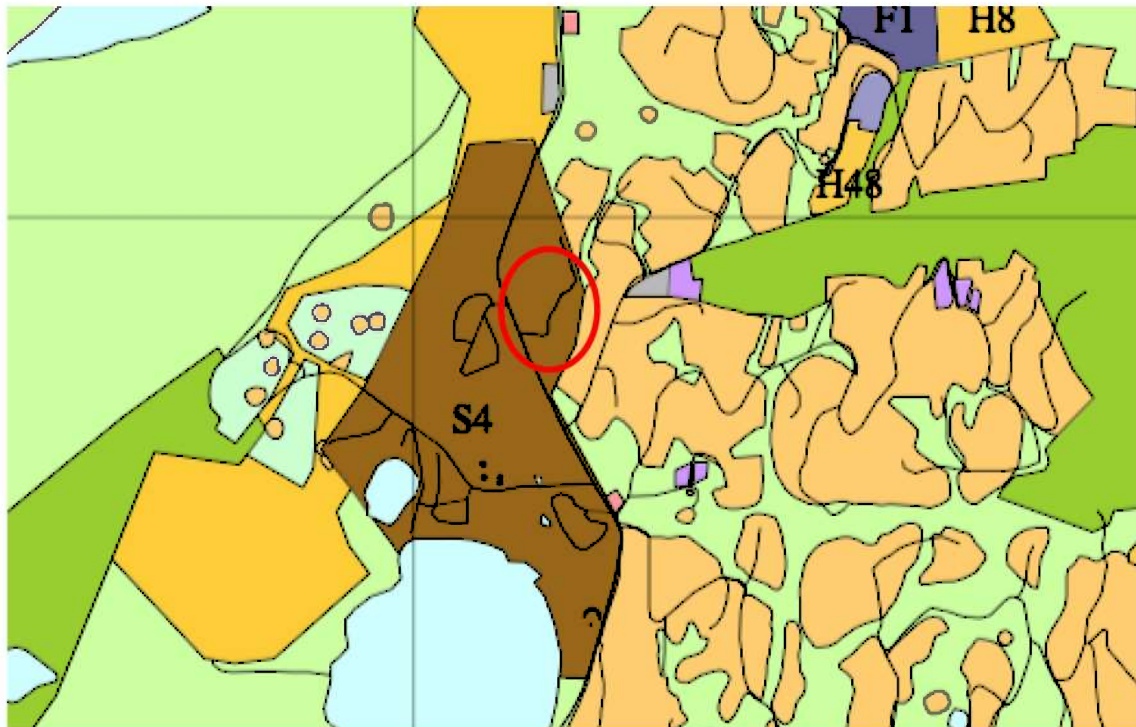
Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter i hovedsak i området på Haglebu nord for Haglebuvannet.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Det henvises til egne kommunedelplaner for områdene der dette finnes.

Retningslinjer: Utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, camping, butikk og annen privat tjenesteyting.

Arealbruken innenfor dette området skal bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området."



Ill 01: Utdrag kart til Kommuneplanens arealdel 2015-2030. Det foreslåtte reguleringsområdet ligger innenfor rød sirkel.

"1.2 Fritidsbebyggelse

1.2.1 Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6).

I regulerte områder jf. pbl kap. 12 skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter

fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalutnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. 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.

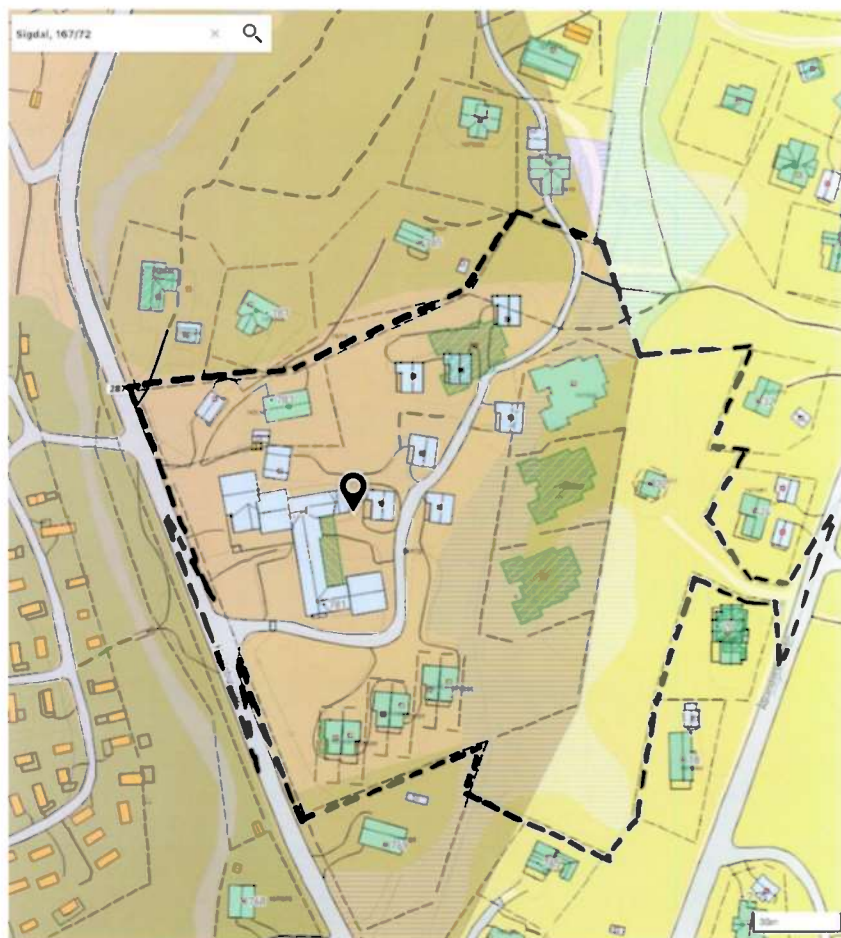
Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang og inngjerding rundt fritidseiendommen. Det skal utarbeides lokale retningslinjer som skal ligge til grunn for behandling av søknader om inngjerding av fritidsboliger.

Retningslinjer: Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger."



Ill 02: Utdrag kart til Kommuneplanens arealdel 2015-2030. Størsteparten av planområdet er regulert til Sentrumsformål (mørkt) og en mindre del er regulert til Fritidsbebyggelse (gult).

2.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

2.4.1 Del 1 av Medalen gnr/bnr 167/1 – Haglebu. PlanId: 2005005

Del av Område Tb 1/H1 og H2 - på illustrasjon under.

Aktuelle bestemmelser:

1.2 Tb1. Turistbedrift/Utleiehytter.

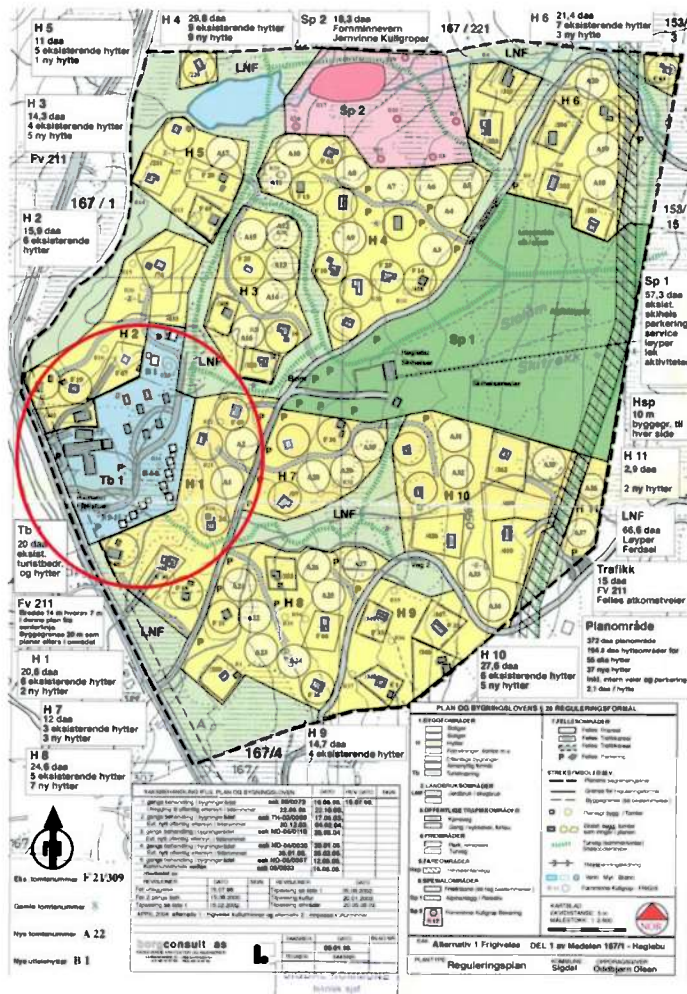
a) Området TB1 skal knyttes til utleiehytter/leiligheter for utleie og salg med tilhørende bygg og anlegg for utøvelse av lek, ferie- og fritidsaktiviteter.

Høyder: § 8.1.a ”Bebyggelsen i Tb 1 og Sp 1 kan utformes i 2 etasjer. Loftrum og underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det.”

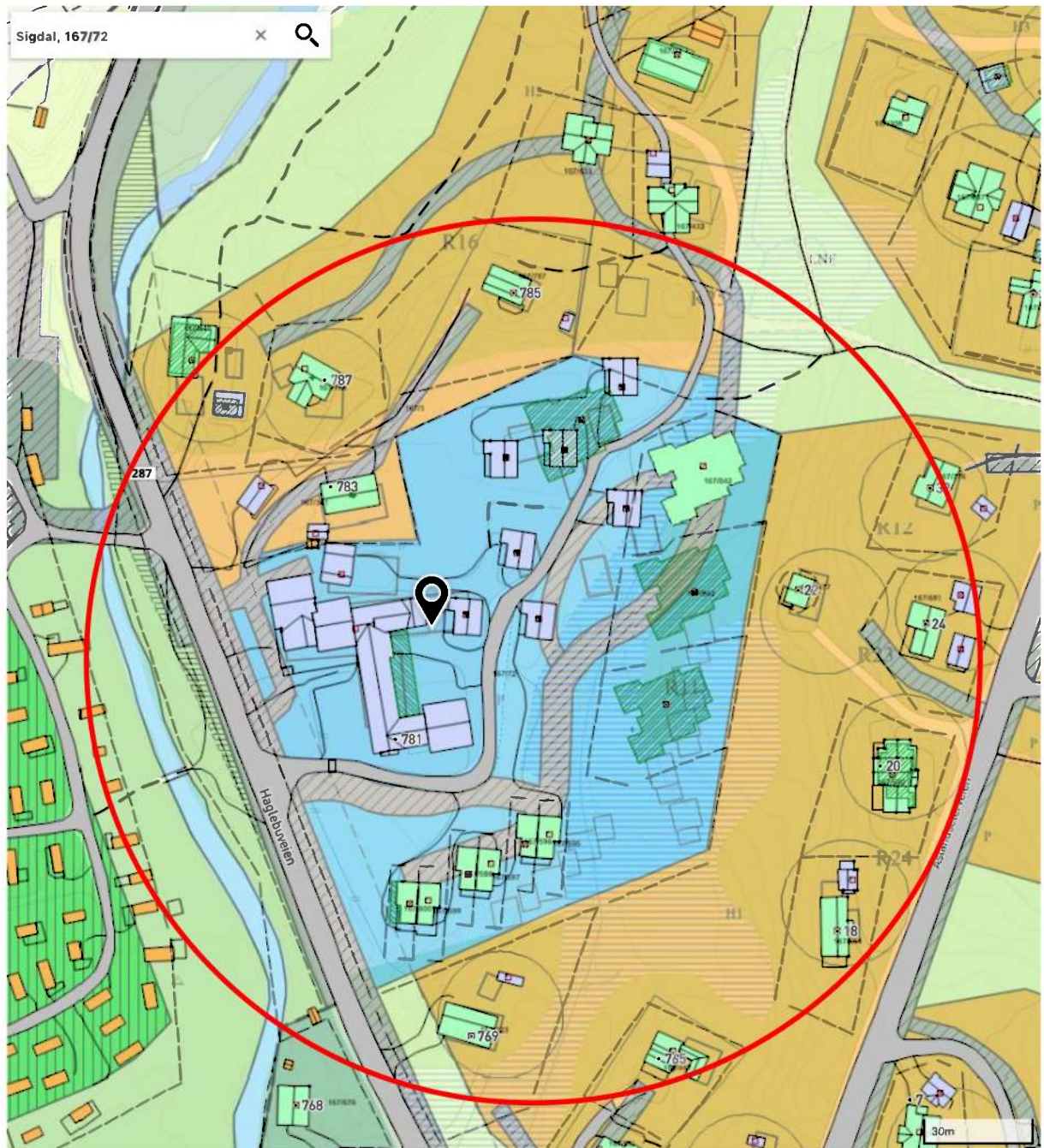
BYA:

I reguleringsbestemmelsene står angitt 10% BYA for Tb1. I Møtebok (kommunestyret Arkivsaksnr 03/00645-029) står på side 109 nederst ” Maks utnyttelse BYA) er foreslått med 20% av hyttetomtarealet for hver hytte. Maks utnyttelse BYA er 10% for turistbedrift Tb1 ...”. (Vi går ut i fra at dette er uten å ta med BYA for parkering i BYA-kravet som var vanlig på det tidspunktet da planen ble laget.)

Byggegrense mot Fv287 er 15 meter.



Ill 03: Gjeldende reguleringsplan: Del 1 av Medalen gnr/bnr 167/1 – Haglebu, Sigdal kommune.
PlanID: 2005005. Foreslått planområde er lokalisert innenfor rød sirkel.



Ill 04: Utdrag gjeldende reguleringsplan der Haglebutunet/Haglebu Fjellstue (Tb1) er regulert til "Turistnæring". Området rundt er regulert til "Hytter"/LNF. Planområdet er lokalisert innenfor rød sirkel. Byggegrense til Fv287 er 15 meter.

2.5 Pågående planarbeid i naboområdet

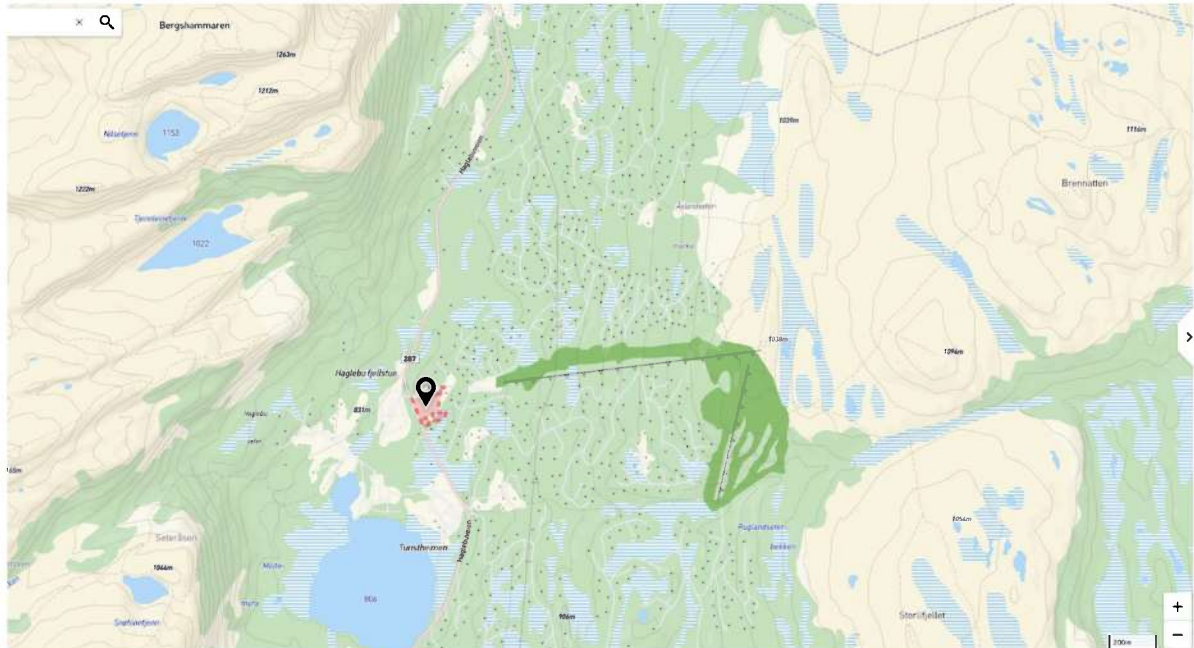
Det er varslet planoppstart av privat detaljreguleringsplan for "Haglebusetra" med PlanID 2019001, GBnr 161/674. (Varsel datert 18.02.19.)

3. Eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet Haglebutunet med Haglebu Fjellstue AS ligger på eiendom GBNR 167/72 m fl., 3359 Eggedal- Sigdal kommune. Eiendommen grenser til Fylkesvei 287 (Haglebuveien) i vest, og har forøvrig tilgrensende områder i nord, sør og øst som er regulert til hytter.

Det er gangavstand (ca 200 meter) til parkeringsplassen til Haglebu Skisenter. Haglebu fjellstue er et viktig møtested i et etablert hytteområde og et servicepunkt for gjennomfartstrafikken. Stedet driver bevertning, pub, overnatting/hytteutleie og utfører tjenester knyttet til ekstern hytteservice. Haglebu Fjellstue holder åpent året rundt.



Ill 05: Haglebutunet/Haglebu Fjellstue ligger på ca 815 moh og bare ca 200 meter fra P-plassen til Haglebu skisenter.

3.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og eierforhold

Illustrasjon under viser eksisterende situasjon og forslag til planavgrensning for ny plan.

Følgende eiendommer være del av planen:

GBNR 167/72: Haglebutunet: Eier Hegmo AS: 16 162,7 m². Regulert til Turistnæring

T1: Eier Hegmo AS: 969,4 m². Regulert til "Turistnæring".

T2: Eier Hegmo AS: 3491,6 m². Regulert til "Hytter".

T3 (GBNR 167/344): Eier Hegmo AS: 1570,4 m². Regulert til "Hytter".

T4: Eier Hegmo AS: 2542,1 m². Regulert til "Hytter".

6 private hytteeiendommer innenfor eiendommen 167/72 er også inkludert i planen etter ønsker fra Sigdal kommune:

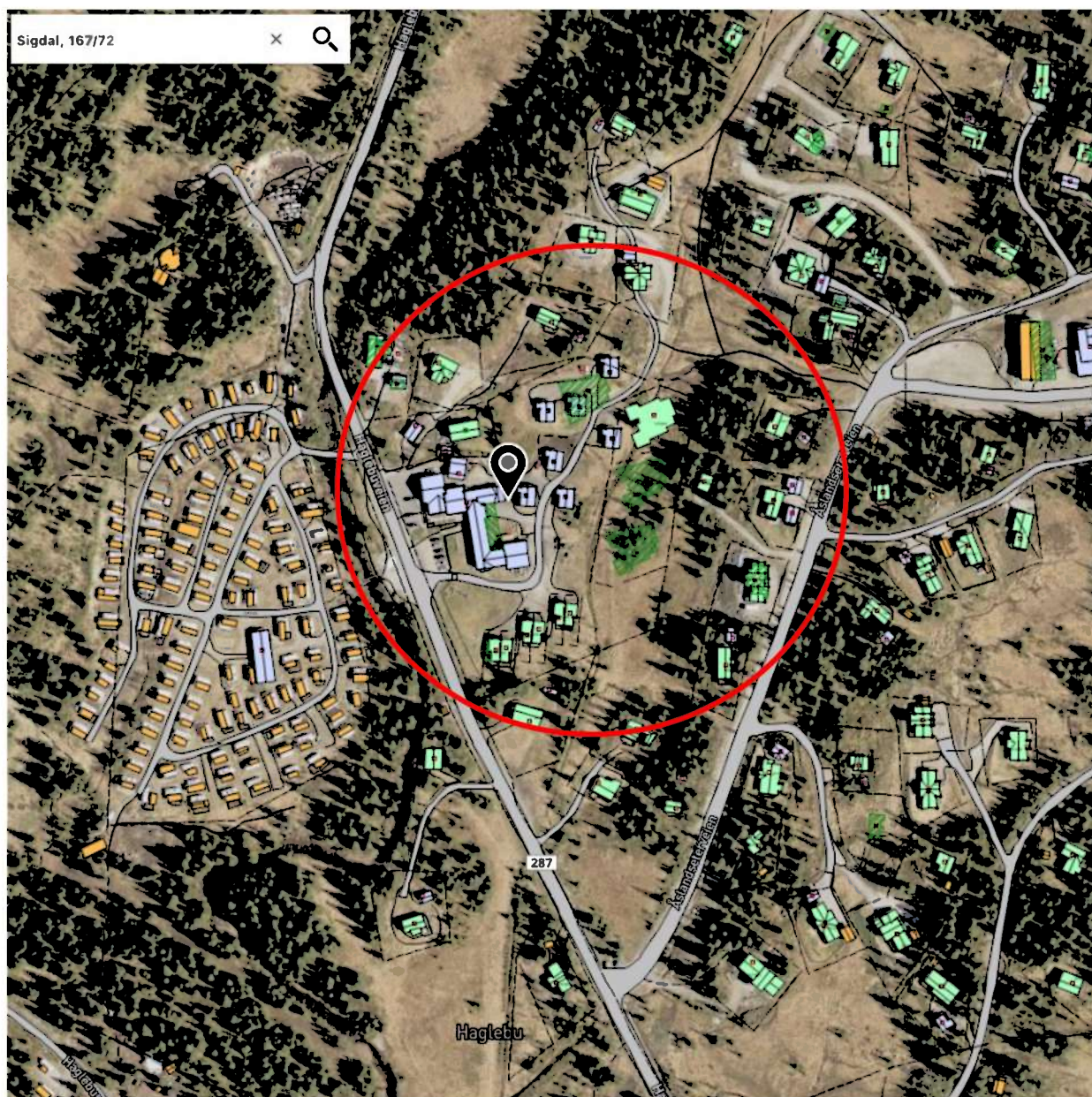
167/595-596-597-598-599-600 (Regulert til Turistnæring).

Totalt areal for planen med foreslått avgrensning inkl. veiformål er 29,3 daa.

Planområdet ligger ca 815 moh.



III 06: Haglebutunet – eksisterende situasjon, forslag til planavgrensing for ny plan.



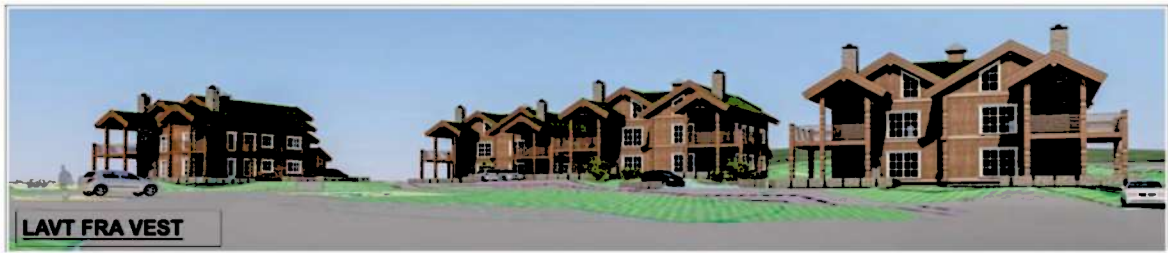
Ill 07: Eksisterende situasjon eiendom 167/72- Haglebu Fjellstue/Haglebutunet. Planområdet er lokalisert innenfor rød sirkel.



Ill 08: Eksisterende situasjon Haglebu Fjellstue

Nybygg - hytter

De siste 2 årene er det godkjent og bygget ferdig 4 nye hyttebygg innenfor planområdet, hver med 4 leiligheter. Disse byggene er utseendemessig "modeller" for planlagte nybygg i foreliggende planforslag.



Ill 09: Illustrasjon av eksisterende situasjon Haglebu Fjellstue. 4 hytter er bygget (AD Arkitekter AS).



Ill 10: Nyoppførte hytter/leiligheter på Haglebutunet (hytte H1 foran – hytte H2 bak).

3.3 Stedets karakter/landskap

Haglebu Fjellstue/Haglebutunet ligger på ca 815 meter i et delvis flatt område med stigende terreng mot nord og øst, med flott utsikt i alle retninger. Mot øst stiger terrenget ved Haglebu skisenter opp til ca 1015 meter med toppen Brennatten bak på 1213 meter. Mot nord stiger terrenget opp gjennom et skogbelte med hytter mot Åslandsetermarka. I vest ligger Bergshammeren på 1263 meter. (Se også pkt 3.6 Rekreasjonsverdier).



Ill 11: Utsikt mot Haglebu – området Haglebutunet innenfor rød sirkel.



Ill 12: Oversikt over planområdet. Haglebutunet med nyoppførte hytter midt i bildet.



Ill 13: Mindre deler av planområdet består av myrområde som ligger oppe på elveavsetningene. Der det er aktuelt blir myrjorden fjernet og erstattet av grus. Deler av dette er allerede gjort i forbindelse med nødvendig omlegging av bekk og VA-ledninger over området som er gjort i samarbeid med HAGAS.

Det vurderte planområdet utgjør området mellom Flenta i vest og Åslandseterveien i øst, hvor det er de nedre delene som vurderes for flomfare.

Elva Flenta renner langs den vestre kanten av planområdet. Elva har en jevn og slak gradient. Ifølge NGU sitt løsmassekart består store deler av området av elveavsetninger. Elvebunn består av en blanding sand, grus og avrundede steiner der størrelsen avtar nedover i elveløpet. Mindre deler av planområdet består av myrområde som ligger oppe på elveavsetningene. Der det er aktuelt blir myrjorden fjernet og erstattet av grus. Deler av dette er allerede gjort i forbindelse med nødvendig omlegging av bekk og VA-ledninger over området som er gjort i samarbeid med HAGAS.

Det eksisterer endel trær og busker fordelt over hele området. De fleste av trærne er gran, men også endel fjellbjørk.

Planområdet er sør- og vestvendt, har gjennomgående gode solforhold og vurderes derfor å være godt egnet som fritidsboligområde. (Se også pkt 3.6 Rekreasjonsverdier).

Framherskende vindretning er nord-sør. Planområdet vurderes som moderat vindutsatt.



Ill 14: Utsikt fra planområdet.



Ill 15: Nyoppførte hytter/leiligheter på Haglebutunet. Hytte H3 under oppføring foran i bildet. Hyttene H1 og H2 til venstre (03.10.2018).

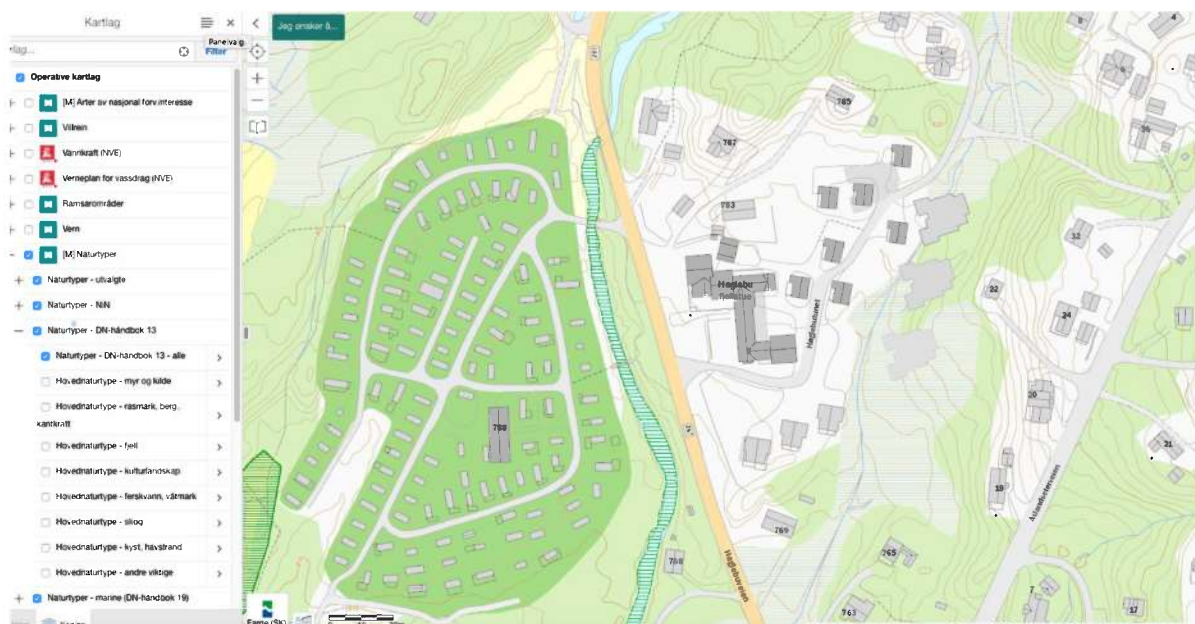
3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det er registrerte kulturminner – kullgroper innenfor planen – registrerte i 1999. Samtlige av disse er imidlertid frigitt og dokumentert i 2006. Det vises til vedlagt uttalelse fra Buskerud fylkeskommune datert 05.12.2018.

Det er heller ikke registrert SEFRAK-bygg i planområdet.

3.5 Naturverdier

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det er registrert "Statlig sikret friluftsområde" på begge sider av Fylkesvei 287 og i kanten av planområdet. I/langs elva Flenta (utenfor planområdet mot vest) er det registrert Naturtyper (DN-håndbok 13) av nasjonal interesse.



Ill 16: I/langs elva Flenta (utenfor planområdet mot vest) er det registrert Naturtyper (DN-håndbok 13) av nasjonal interesse.

Forøvrig er det ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2011, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2015 i planområdet.

3.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Haglebutunet/Haglebu Fjellstue er knyttet til turisme, hytte- og friluftsliv, og er et flott utgangspunkt for turer i omkringliggende friluftsområder sommer og vinter. En eksisterende skiløype går over planområdet. Det er 200 meter i luftlinje til parkeringsplassen til Haglebu skisenter i øst. Det er registrert "Statlig sikret friluftsområde" på begge sider av Fylkesvei 287 i kanten av planområdet (se også pkt 3.5).

Forøvrig finnes det både sommer og vinter et stort sti- og løypenett med flotte turmuligheter rundt omkring i fjelltraktene ved Haglebu:

-Over planområdet går det en tur-/skiløype som driftes av Eggedal Turlag.

-I området ved campingplassen er det opparbeidet en ca 2 km lang natur- og kultursti som er tilrettelagt for rullestol, barnevogn ol. Langs ruten er det poster med opplysninger som knytter seg til naturfenomener og kultur i området.

-For lengre turer er Haglebunatten i vest et populært mål. På østsiden finnes merkede stier via Ruglandseter opp mot DNT-hyttene Toveseter i vest eller mot Dalabu i øst.

-På vinteren er det oppkjørte skiløyper fra parkeringsplassen på campingplassen. Med dette utgangspunktet kan en velge å gå oppkjørte løyper sørover langs Haglebuvannet, mot vest oppover Fetdalen mot Haglebunatten eller vestover over fylkesveien inn på løypenettet på østsiden av dalen.

-Foruten turer til fots/på ski er det muligheter for friluftsliv med bading, fiske og båtliv.



Ill 17: Sommerforhold på Haglebu.



Ill 18: I området Haglebu finnes preparerte løyper i ulikt terreng

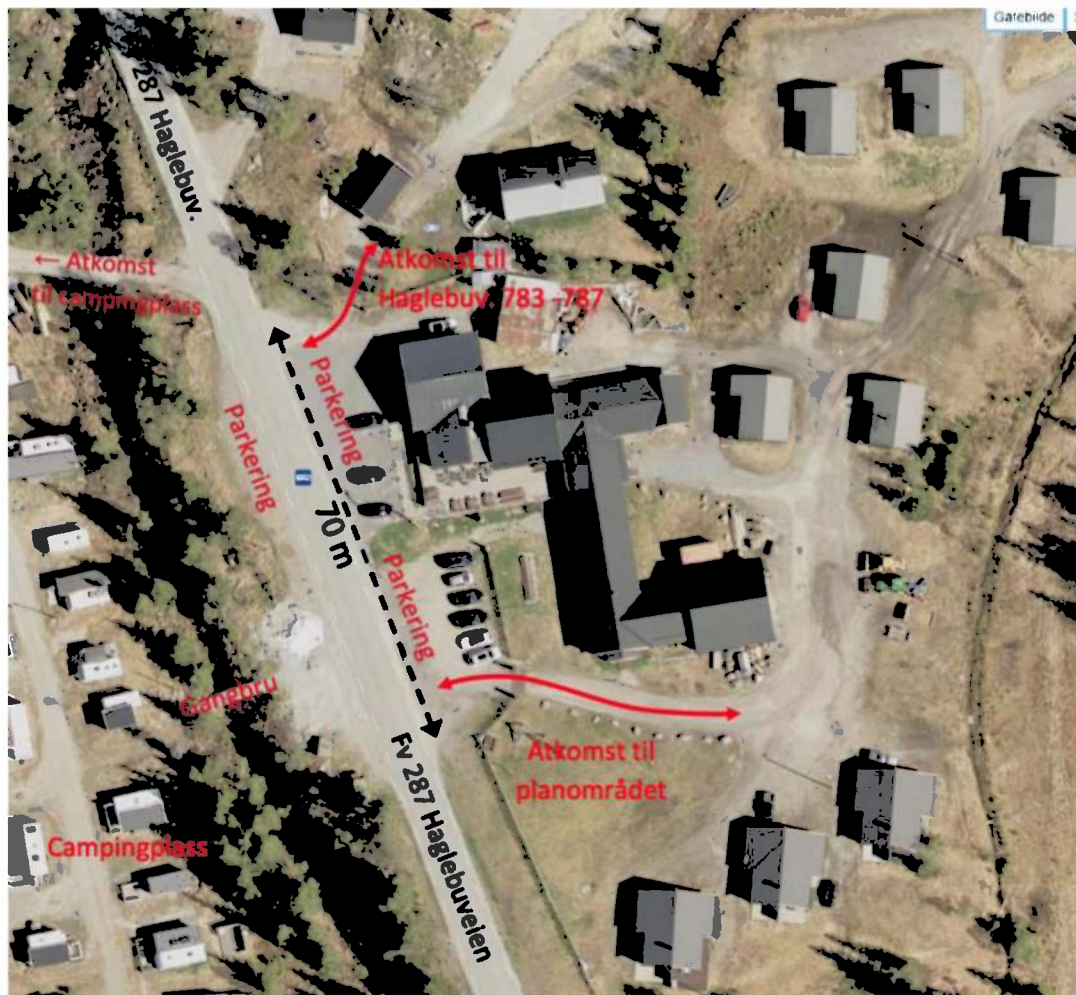
3.7 Landbruk / naturressurser

Jordvern – og landbruksfaglige vurderinger er ikke aktuelt her.

3.8 Trafikkforhold

Bilatkomsten til eiendommen er fra Fv 287 med avkjørsel sør for Haglebu Fjellstue. Nord for denne er det avkjørsel til tre andre eiendommer (Haglebuveien 783, 785 og 787). Mellom de to avkjørslene parkeres det i lommer langs Fv 287, som vist under. Parkeringen strekker seg over ca 70 meter av fylkesveien. På samme strekning er det holdeplass for buss. På vestsiden av veien er den en campingplass, noe som bidrar til en del gangtrafikk over veien. Det er ikke fortau eller gangfelt på stedet.

Årsdøgnetrafikken i Fv 287 ved Haglebu er vurderes som lav; ifølge vegdatabanken 550 kjt (ÅDT). Trafikkbildet i fylkesveien er preget av turisttrafikken, med stort besøk gjennom helger og ferier i vintersesongen. Trafikkonsulent Asplan Viak AS konkluderer med at veiarealet er utflytende og dårlig definert og at den sikkerhetsmessige standarden er mangelfull.



Ill 19: Avkjørsler og parkering langs Fv 287 ved planområdet (Asplan Viak AS).

3.9 Barns interesser

Kommunen har ikke utført barnetråkk-registreringer i området. Det er tilrettelagt leikeplass for barn i området. Det er en eksisterende ski- og turløype som går over området og ut i marka. Det er gangavstand til Haglebu skisenter/alpinbakke.

3.10 Sosial infrastruktur

Fordi dette er et område for fritidsboliger er skole- og barnehagekapasitet uaktuelt å vurdere her. Ski- og turløype går over området.

Haglebu Fjellstue er en møteplass, med matservering, overnatting, pub og stadige arrangementer for barn og voksne i helgene.

Det er matvarebutikk i gangavstand (Haglebu feriesenter).

Avstand til Eggedal sentrum ca 15 km.

3.11 Universell utforming

I planområdet er det ikke tatt spesielle hensyn til universell utforming.

3.12 Teknisk infrastruktur

Fjernvarme

Ikke aktuelt.

Vann og avløp

Haglebu Fjellstue/Haglebutunet er tilknyttet Haglebu Vann og Avløpsselskap AS (Hagas)

Energi/el

El. infrastruktur i området driftes av Midtkraft. Tiltakshaver har etablert en helt ny trafo (2016) er plassert på siden av FV287; vis-a-vis eksisterende atkomst til Haglebutunet.

Renovasjon

Husholdningsavfall fra fritidshyttene bringes til eget sentralt renovasjonspunkt ved Fv287.

Avfall fra Haglebu Fjellstue har egen ordning for tømming av næringsavfall.

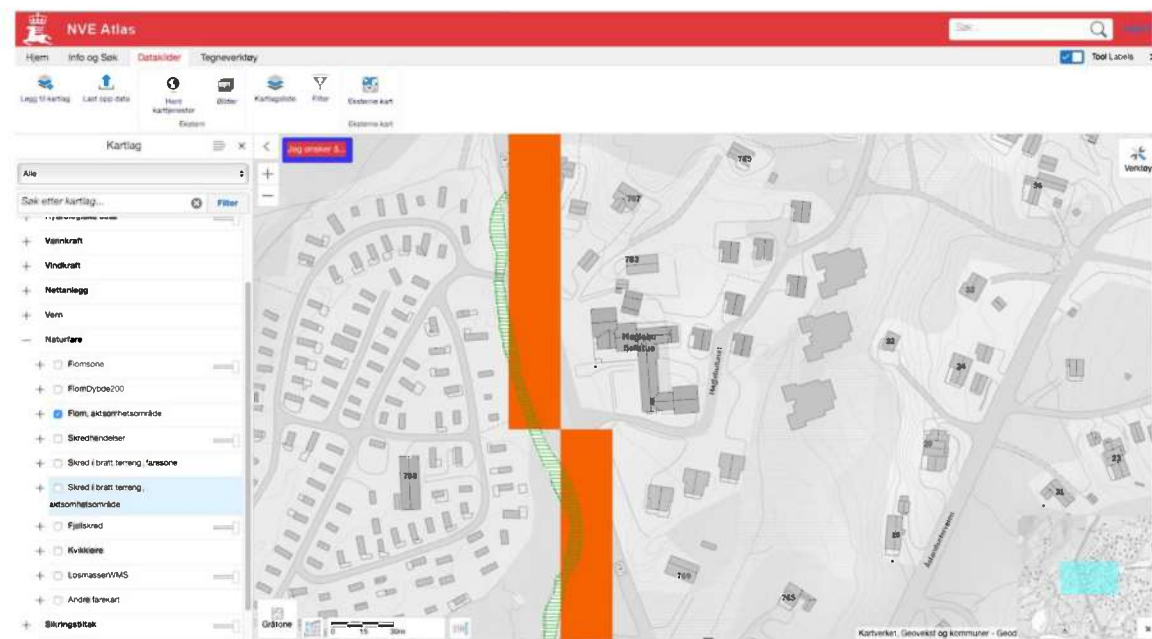
3.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold, flomfare, skredfare

Skrednett.no/NVE Atlas viser at deler av området er innenfor aktsomhetsområde for flomfare. Det er utarbeidet en egen rapport som omhandler flomfarevurdering av konsulent Skred AS. Sammendrag fra rapporten:

"Det er utarbeidet faresoner for planområdet til Haglebutunet, (GBnr. 167/72 m, fl.) for dimensjonerende fremtidig flomhendelser i elva Flenta iht. krav til bygg i sikkerhetsklasse F1 og F2 i TEK 17 §7-2. Faresonene er begrenset til areal langs Haglebuveien. Ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må det sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå.

Dimensjonerende flom for bekken gjennom planområdet er beregnet til $0,7 \text{ m}^3/\text{s}$. Det er indikert minimum dimensjoner av bekkeløp og stikkrenner for en trygg håndtering av bekken. Grunnet fare for tilstopping og størrelse av nødvendige dimensjoner anbefales det å sikre et alternativt flomløp som sikrer at vann på avveie finner veien tilbake i bekkeløpet uten å gjøre skade på omliggende bebyggelse. Nødvendig strømningsstverrsnitt for et alternativt flomløp er beregnet til $1,0 \text{ m}^2$. Ved sikring av alternativt flomløp vil dimensjoner av bekkeløp og kulverter kunne reduseres."



Ill 20: Aktsomhetsområde for flomfare langs Flenta (NVE Atlas).

Planområdet ligger *ikke* innenfor aktsomhetsområde for skredfare. Det er forøvrig *ikke* merket av skredhendelser (steinsprang, leirskred, jordskred, flomskred eller snøskred) eller fare for kvikkleire i planområdet.

Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av uspesifiserte elve- og bekkeavsetninger (NVE Atlas). Mindre deler av byggeområdet er tynnere myrlag (som graves ut og gruses opp).

Radon

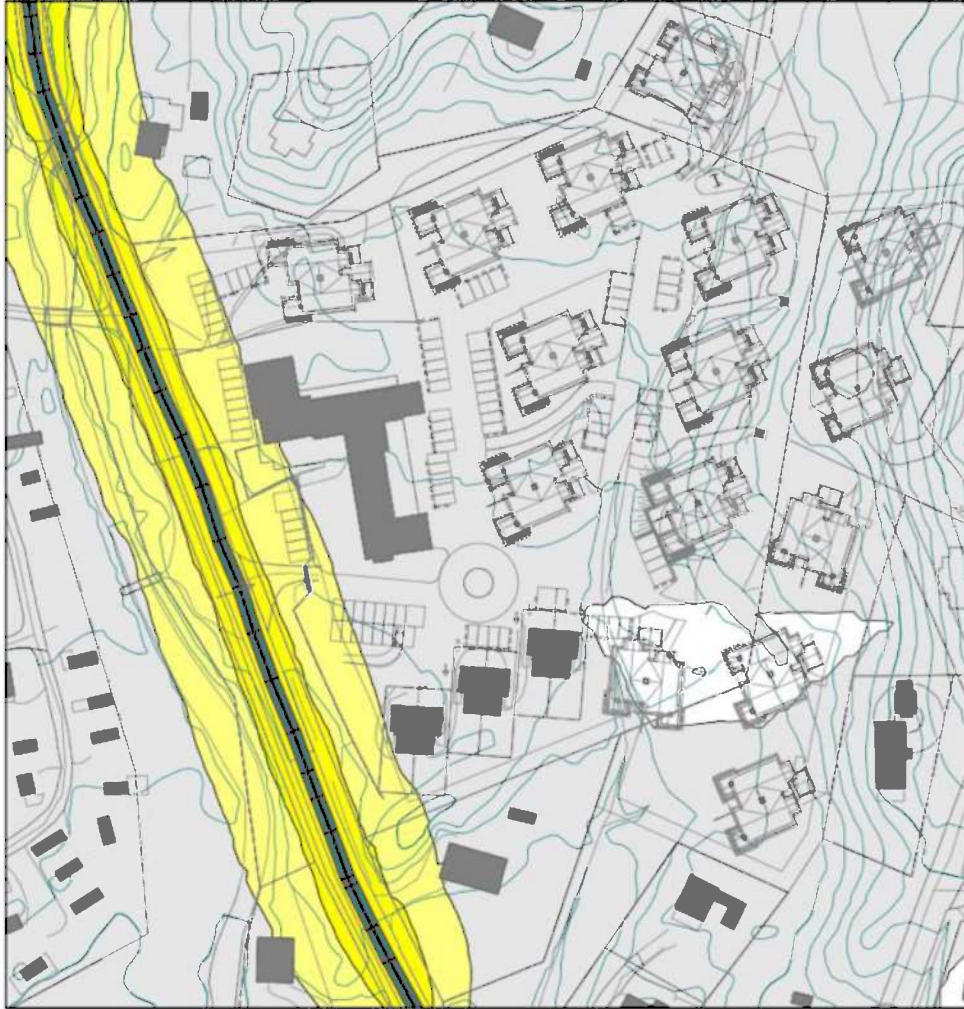
I samsvar med Byggteknisk forskrift (01.07.2017) skal det gjøres radonsikringstiltak for alle nye boliger, slik at rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon som ikke overstiger 200 Bq/m³.

Det er svært lite fakta om radonforekomster i eller nær planområdet. Planområdet består av elvegrus myr.

Se ROS-analyse.

3.14 Støyforhold

Planområdet grenser Fv. 287. Konsulent Brekke&Strand AS har utarbeidet egen støyutredning for planforslaget. Det er utarbeidet et støysonekart for planområdet. Kartet viser at mindre deler av planområdet langs og på hver side av Fv 287 ligger innenfor gul støysone.



Ill 21: Figuren viser støysonekart, beregnet støynivå i 4 meters høyde over terreng. Eksisterende bygninger markert med grått.

Planlagte fritidsboliger vil ikke ha overskridelse av anbefalte grenseverdier for boliger hverken på fasader eller utendørs oppholdsareal.

Så lenge ny bebyggelse etableres mer enn 25 meter fra vei skal støynivå på ny bebyggelse ha støynivå under anbefalte grenseverdier for boliger gitt i T-1442.

3.15 Luftforurensning

Området ligger til Fv 287 med lav ÅDT (550 kjt). Området anses derfor ikke å være utsatt for luftforurensning i form av svevestøv (PM_{10}) og nitrogendioksid (NO_2) som overskrider grenseverdiene i planretningslinjene T-1520 (Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.)

4. Planforslaget

4.1 Planens hensikt, avgrensning og reguleringsformål

4.1.1 Planlagt utvikling for Haglebutunet

Illustrasjonsplanen under Illustrasjonsplan 15.06.2020 (AD Arkitekter AS) viser ønsket utvikling innenfor reguleringsplanområdet.

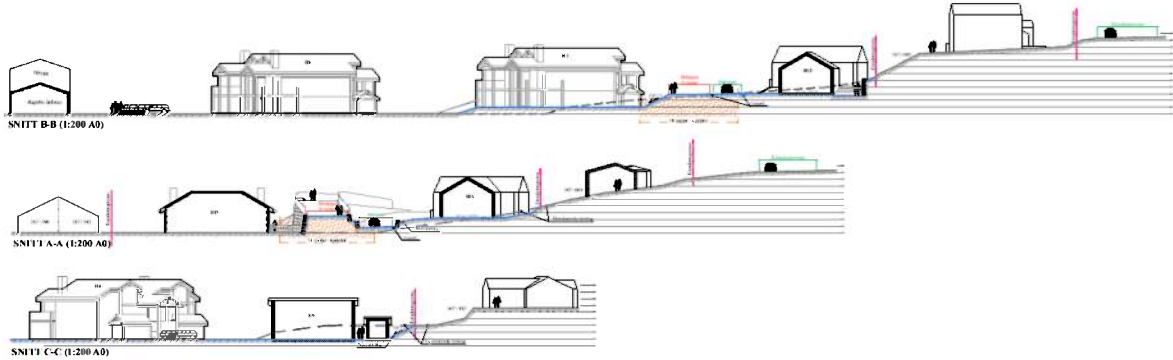
Reguleringsplanforslaget avgrenses av tiltakshavers egne eiendommer, samt del av Fv287 og sidearealer vest for Haglebu Fjellstue.

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2015-2030. Størsteparten av planområdet er regulert til Sentrumsformål og en mindre del er regulert til Fritidsbebyggelse. (Se pkt 2.3.1).



Ill 22: Illustrasjonsplan for reguleringsplanområdet. Hyttene/leilighetene H1-H4 er bygget. I tillegg planlegges 4 liknende hytter/leiligheter (2,5 etasjer; H5-H8) samt 7 liknende hytter i 1,5 etasjer (H9-H15). Søndre del av Haglebu Fjellstue planlegges påbygget med 1 etasje med ca 10 utleie-/fritidsleiligheter. Det tilrettelegges for leikeplass og skiløype/turstier. Arkitekt: AD Arkitekter AS.

I tillegg til allerede 4 godkjente/oppførte hytter (Illustrasjonsplan H1-H4) med tilsammen 16 leiligheter, planlegges 4 liknende hytter/leiligheter (2,5 etasjer; H5-H8/4 leiligheter i hver hytte) samt 7 liknende hytter i 1,5 etasjer (H9-H15/2 leiligheter i hver hytte). Hyttene H10-H14 planlegges med noe vertikalforskyvning pga terrengfallet. Det planlegges altså ca 30 nye leiligheter (ca 110 m2 BRA i snitt) gjennom reguleringsplanen i tillegg til de 16 som til nå er bygget. Videre ønsker Haglebu Fjellstue å bygge på 2 etg (søndre del) med 10 stk utleierom a ca 20 m2 BRA.



Ill 23: Illustrasjonsplan for reguleringsplanområdet – snitt gjennom området som viser planlagt bebyggelse. Arkitekt: AD Arkitekter AS.

Hele reguleringsplanområdet med alle bygninger planlegges med atkomst fra Haglebuveien (Fv287) ved Haglebu Fjellstue. Her blir avkjørings- og trafikkforholdene endret - se trafikk-avkjøringsforhold Kap 4.2.12.

4.1.2 Reguleringsformål og arealer

Det vises til reguleringsplankart datert 23.06.2020 samt arealtabell under.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse	4,4
1130 - Sentrumsformål (4)	18,0
1420 - Skiløypetrasé	1,0
1510 - Energianlegg (2)	0,0
1610 - Lekesplass	0,3
Sum areal denne kategori:	23,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	1,4
2011 - Kjøreveg (3)	2,8
2016 - Gangveg/gangareall/gågate	0,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (6)	1,0
2073 - Kollektivholdeplass (2)	0,3
Sum areal denne kategori:	5,6
Totalt alle kategorier:	29,3

Ill 24: Arealtabell med reguleringsformål og tilhørende arealer.

4.2 Arkitektur og byggeskikk

Haglebutunet planlegges som et prosjekt med gode robuste fjellhytter/leiligheter for "folk flest", med tilpasset byggeskikk til både reguleringsbestemmelser og Sigdals byggeskikk. Hyttene vil framstå i stav og laft med torvtak og godt tilpasset uttrykk og detaljering.

Hver enkeltbygning er delt og forskjøvet for å gi en bedre arkitektur og estetikk og for å minimere oppfatningen av bygningens volumer. Det vises til allerede oppførte hytter i 2,5 etasjer (H1-H4). Hyttene H9-15 blir en etasje lavere (1,5 etasjer). Hyttene H10-H14 planlegges noe vertikalforskjøvet der dette er nødvendig pga terrengfallet. (Se illustrasjonsplan- AD Arkitekter AS 23.06.2020).



Ill 25: Nyoppførte hytter/leiligheter på Haglebutunet (hytte H1 foran – hytte H2 bak med 4 leiligheter i hver). Hyttene H9-H15 blir en etasje lavere med 2 leiligheter i hver hytte.



Ill 26: Hyttene H10-H14 planlegges noe vertikalforskjøvet der dette er nødvendig pga terrengfallet.

4.2.1 Haglebu Fjellstue

Haglebu Fjellstue planlegges påbygget en etasje i søndre del med ca 10 utleie-/ fritidsleiligheter for å styrke grunnlaget for eksisterende drift.



Ill 27: I denne delen av Haglebu Fjellstue planlegges påbygget ca 10 utleierom i ny 2. etasje.

4.2.2 Bebygd areal (BYA)

-BYA for området BS (sentrumsformål) inkl. krav til parkering foreslås til 70%. (lhht S4/Sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel (KPA.))

- BYA for område BFR (fritidsbebyggelse- hyttene H10-H14) inkl. krav til parkering innenfor fritidsbebyggelse foreslås til 50%. (Dette avviker fra kommuneplanens arealdel vedrørende "Fritidsbebyggelse", men kan argumenteres for i forhold til nærheten til S4 (KPA) og sammenhengen med område BS1-BS4. Hyttene i BFR (H10-H14) er også begrenset i høyde til 1,5 etasjer for å ta hensyn til nabohyttene bak.

Dette er diskutert med Sigdal kommunes planavd. som i epost melder:

"Vi har diskutert utnyttelse for delen som ligger på området avsatt til fritidsbebyggelse i planområdet.

Vi tenker at det er greit at utnyttelsen er litt høyere enn det som er satt i kommuneplanen, men at det må sees i sammenheng med utforminga av bygga. Det er viktig at disse bygga glir godt inn i terrenget og ikke er for dominerende. Det er fint om det er en glidende overgang mellom høy utnyttelse rundt fjellstua og lavere utnyttelse der eksisterende fritidsboliger ligger rett på utsiden av planområdet. For hyttene bak er det viktig at de ikke mister utsikten sin. Dersom bygga ligger fint i terrenget, ikke er for dominerende, ikke for høye og ikke tar utsikten for hyttene bak, er det greit om utnyttelsesgraden overstiges noe."

4.2.3 Parkering

Krav til p-plasser:

- For hyttene H1-H15 (Illustrasjonsplan datert 23.06.2020) beregnes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav 1 plass skal være på egen grunn eller i nærheten av boenheten.

- For Haglebu Fjellstue settes av ca 20 p-plasser til driften, samt 8 p-plasser til nye utleieleiligheter innenfor byggegrensen til Fv287.
- For hyttene/leilighetene i BS1-BS4 (H1-H9 samt H15) kan 1 biloppstillingsplass være på Fellesparkering.
- For BFR (H10-H14) kan det aksepteres å legge noen biloppstillingsplasser til Fellesparkeringer i område BS1-BS4.

I område BS1-BS4 opparbeides parkering for leilighetene/Felles parkeringsplasser ihht Illustrasjonsplan – ca 100 p-plasser innenfor byggegrensen mot Fv287.

I område BFR opparbeides parkering for leilighetene ca 20 plasser.

I område BFR/SKV1 etableres vendehammer for traktor (brøyting)

På felles parkeringsplass; minimum 5% p-plasser for forflytningshemmede og minimum 5% p-plasser med lademulighet for ladbar motorvogn. (Jfr. reguleringsbestemmelsene).

4.2.4 Intern atkomstvei

Nye interne atkomstveier SKV2 og SKV3 i planområdet etableres. Det avsettes oppstillingsplass for brannbil etter avklaringsrunde med brannteknisk konsulent. SKV 2-3 kan justeres noe ved utarbeidelse av utomhusplanen for området.

4.2.5 Leik- og uteopphold/barns interesser

Det tilrettelegges for egen leikeplass/uteoppholdsplass med benker og leikeapparater. Areal ca 250 m². Området ligger, solfylt, sentralt og trafikksikkert skjermet for trafikk, forurensing og støy inntil ski-/turløype.

Uhindret tilgang til ski- og turløype gir mange muligheter for uteaktiviteter. Det skal tilrettelegges for 2 grusede gangveier fra området BS1-BS4 ihht. Illustrasjonsplan 23.06.2020. Den ene skal føre til Leikeplassen og videre til skiløype/tursti.

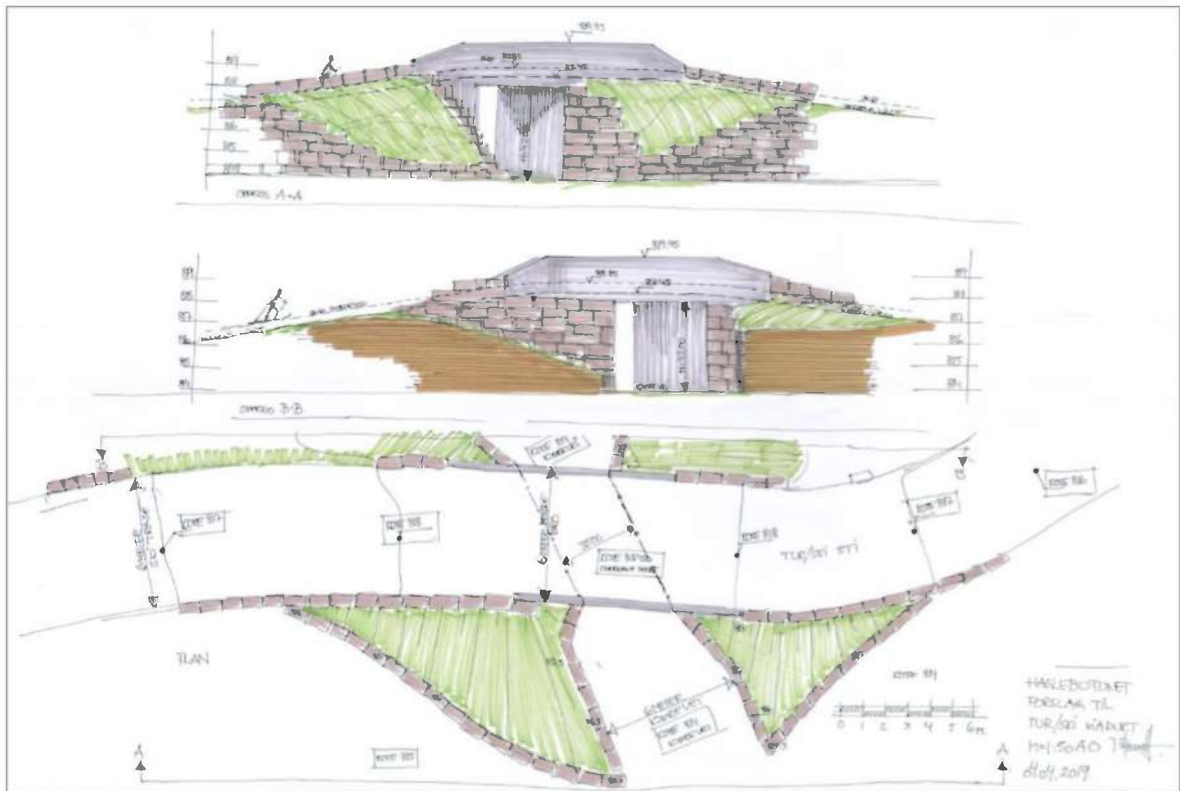
Haglebu skisenter/alpinbakke bare 200 meter i luftlinje fra Haglebutunet.

Leilighetene i første etasje vil få en liten hage der det er plass til både uteplass og leikeområde. Forøvrig foreslås trafikksikkerhetstiltak med regulert fortau og venteareal for buss på Fv287.

4.2.6 Skiløype- tursti/friluftsområde/rekreasjon

Skiløype- tursti (BST) legges om og oppgraderes. Disse elementene er viktige for næringsgrunnlaget til Haglebu Fjellstue og turlivet på Haglebu forøvrig. Foreslått løsning der skiløypa heves over atkomstvei i en viadukt er diskutert med og akseptert av Eggedal Skilag og Sigdal kommune. Regulert bredde 6,0 meter. Byggegrense minimum 4,0 meter fra BST.

Det er registrert "Statlig sikret friluftsområde" på begge sider av Fylkesvei 287 og i planområdet. Planen underbygger mulighetene for å bruke hele Haglebuområdet som friluftsområde – blant annet gjennom felles parkeringsplasser som det tilrettelegges for i planen, og oppgraderingen av interne veier gir lettere atkomst for gående.



Ill 28: Turvei legges i viadukt over atkomstvei for kryssfri ferdsel.

4.2.7 Universell utforming

I planområdet/uteområdet skal prinsipper og løsninger for universell utforming følges i størst mulig grad. Dette sikret i reguleringsbestemmelser.

Atkomsten til de enkelte fritidshyttene vil ikke være underlagt krav til universell utforming.

De enkelte leilighetene utformes etter prinsippene for universell utforming.

Haglebu Fjellstue tilrettelegges for universell utforming.

4.2.8 VA-forhold/bekkeløp

Tidligere bekkeløp er lagt om og delvis lagt i rør for å ivareta atkomst til allerede bygde hytter.

Reguleringsområdet er tilknyttet Haglebu vann- og avløpsselskap (Hagas). Ny VA-ledning er etablert i forbindelse med første byggetrinn i samarbeid med Hagas.

Vedrørende vannforsyning sier Hagas i uttalelse at de arbeider med problemstillingen for et større område på Haglebu.

Mattilsynet uttaler:

"Vi vurderer at Haglebu Fjellstue har tilfredsstillende vannforsyning i dag. Mattilsynet peker på at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann ved utvikling til flere enheter/hytter/leiligheter på kommende Hagletunet.

Arbeidene vil utløse en forlengelse av ledningsnett og en endring av vannforsyningssystemet. Utvidelser og endringer skal registreres hos Mattilsynet, jf drikkevannsforskriften § 17."

4.2.9 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt innenfor planområdet. Sikret i regulerings-bestemmelsene.

4.2.10 Renovasjon

Eksisterende ordning benyttes. Se pkt 3.12.

4.2.11 Brannslukking

I forbindelse med utbygging av de første 4 hyttene er en vannkum rehabilitert (rett på nordsiden av bygg 1) der det også er montert uttak for slukkevann.

Hagas og Drammensregionens Brannvesen har avgitt uttalelse. Konsulent Roar Jørgensen AS er engasjert for å vurdere og redegjøre for generelle branntekniske krav og ytelser som må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

Sammendrag av brannteknisk notat 1:

"Fokus er lagt på å synliggjøre føringer som må ivaretas i en reguleringsfase. Premisser og føringer er derfor beskrevet på et overordnet nivå. Ytelser og faktiske løsninger, som viderefører disse overordnede premisene, må detaljeres i senere faser.

Generelt er det tre branntekniske temaer som må ivaretas allerede i en reguleringsfase:

-Avstander mellom bygg og totalt brannpotensiale for området.

-Høyde på bygg og ev. behov for brannvesenets høydemateriell.

-Atkomstveier for brannvesenets kjøretøy frem til de ulike bygningene.

-Tilgang til utvendig slokkevann – plassering av brannvannsuttak og kapasitet til disse.

I det beskrevne planforslaget vil avstander mellom bygningene være over 8 m alle steder, hvilket innebærer at det ikke er behov for noen tiltak for å begrense spredningsrisiko mellom bygg. Med disse avstander er også områdets totale brannpotensial holdt på et akseptabelt nivå. De planlagte bygningene er lave bygg uten behov for tilrettelegging for brannvesenets høydemateriell.

Det etableres atkomstveier (kjøreveier for brannvesenets kjøretøy) frem til hvert bygg. Disse skal følge Drammensregionens brannvesen (DRBV) sin lokale veiledning mht svingradius, fri bredde mv. for mannskapsbil/vanntanksbil.

For de planlagte hyttebyggene er slokkevannskapasiteten tilfredsstillende med 20 l/s. Haglebu fjellstue har dog planlagt virksomhet og størrelse som innebærer krav om 50 l/s. Det må kartlegges hva som finnes av eksisterende brannvannsuttak og hva som er kapasiteten til disse. Ut fra dette må behov for nye uttak vurderes. Dersom det ikke er nok vann på området for å tilfredsstille ovenstående krav til kapasitet kan ev. lavere kapasitet avklares med DRBV".

4.2.12 Trafikk/trafiksikkerhet/avkjøringsforhold

Asplan Viak AS og Stener Sørensen AS har henholdsvis arbeidet med trafikkanalyse, trafiksikkerhet og teknisk veiplan for ny atkomst til Haglebutunet/Haglebu Fjellstue fra Fv287. Trafikkanalyse konklusjon:

"Trafikkveksten til/fra planområdet er beregnet til 50 kjt/døgn (ÅDT), fra dagens 230 kjt/døgn til 280 kjt/døgn. I maks-timen om ettermiddagen er det beregnet 8 flere bilturer, opptil 60 kjt/time totalt.

Generell trafikkvekst på fylkesveien er i perioden 2019-2039 beregnet til 26 % (vekstfaktor for Buskerud). Med den veksten lagt til grunn blir døgntrafikken på fv 287 750 kjt (ÅDT 2039). Ut fra trafikkregistrering i Eggedal kan man forvente 50 % mer trafikk på en trafikkert utfartsdag enn ÅDT, dvs. opptil 1.125 kjt/døgn, og i makstimen 120 kjt i Fv 287, herav 60 kjt til fra planområdet. Dette er å betrakte som et «worst case»-scenario.

Beregninger for kryssområdet ved Haglebu viser at avkjørselen vil ha tilstrekkelig kapasitet for utbygging - med meget god margin. Beregnet kapasitetsutnyttelse etter utbygging vil bli i

størrelses- orden 5 % av teoretisk kapasitet (i «worst case» - atkomstalternativ 1, med generell trafikkvekst og 50 % påslag på en utfartsdag). ”

Reguleringsområdet er tilknyttet privat vei fra offentlig vei (Fv287- Haglebuveien – Åslandseterveien - alternativ 2 i trafikkanalysen - dette alternativet bortfaller.

Under reguleringsplanarbeidet har trafikksulentene av trafiksikkerhetsmessige årsaker foreslått å samle atkomster langs Fv287 i to nye atkomster og også foreslått andre trafiksikkerhetstiltak. Atkomstene til tre nabohytter nord for Fjellstua er foreslått samlet i en avkjøring. Se forøvrig vedlegg fra Stener Sørensen AS (notat/tegninger) som beskriver tiltakene.

Det vises til Notat for FV287 til Reguleringsplan og teknisk veiplan (Vedlegg Stener Sørensen AS):
”Målet er at veistrekningen ved Haglebutunet tilpasses ny reguleringsplan for hytteområde rundt Haglebu Fjellstue.

Området defineres som sentralområde i et etablert hytteområde.

Dette er oppnådd ved å sanere flere avkjørsler til fylkesvegen og lage en felles adkomst for Haglebu Fjellstue og hyttene rundt.”

”Holdeplasser.

Langs strekning etableres det to holdeplasser for buss. En for nordgående og en for sørgående rute. Disse utformes som lommer etter utbedringsstandarden (lengde 17 + 20 + 17 m) med 3 m bredt venteareal.

Det tilrettelegges for kryssing av Fylkesvegen fra sørgående rute til Haglebu Fjellstue.

Busslomme for nordgående rute opparbeides også etter utbedringsstandard med venteareal og mulig gangadkomst til Haglebu Fjellstue.

Avkjørsler.

Planforslaget medfører sanering av eksisterende avkjørsler.

Det legges opp til en felles avkjørsel for Haglebutunet med tilliggende hytter og eksisterende hytter i nord.

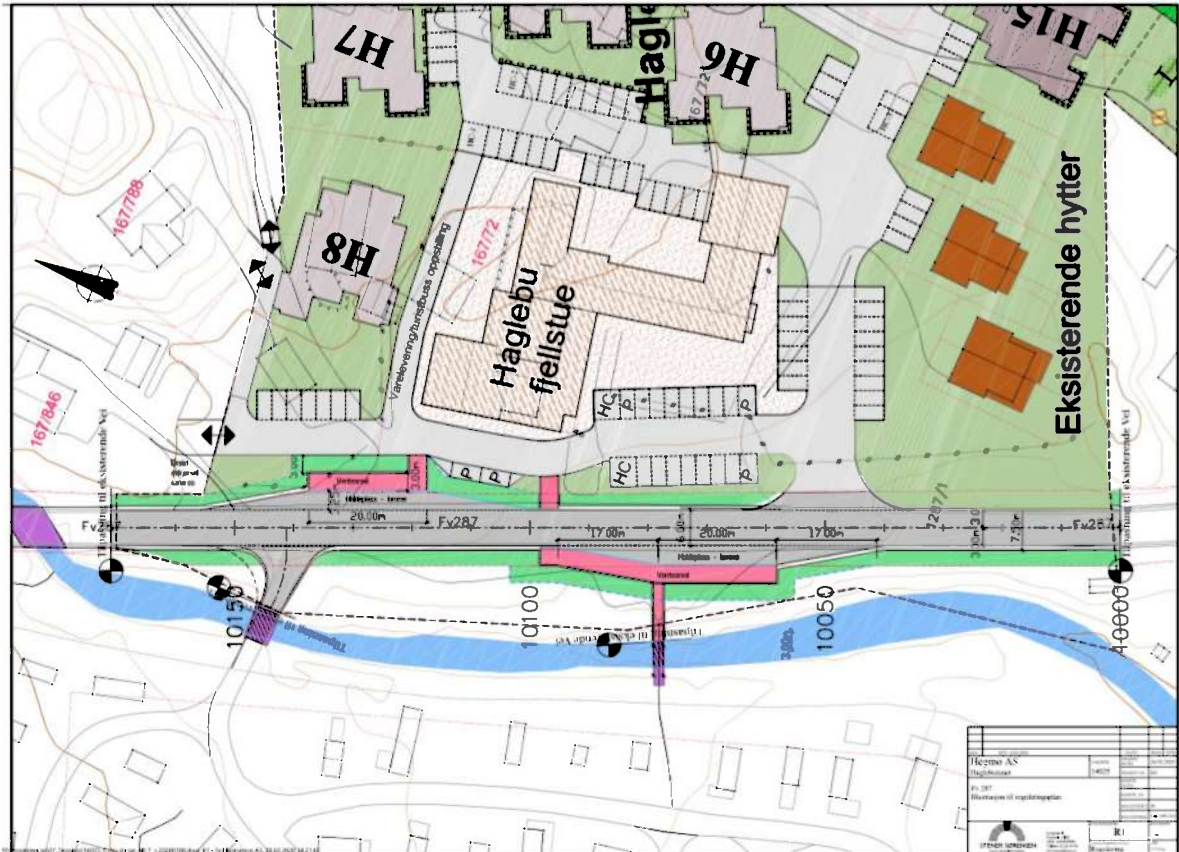
Avkjørselen er dimensjonert for LASTEBIL/BUSS etter kjøremåte A.

Avkjørselen kan da benyttes for varelevering og for turbusser.

Frisikt er 6 x 65 m.

På vestsiden av FV 287 opprettholdes eksisterende avkjørsel til campingplassen.

Det henvises også til tegning R1 – Fv287-Illustrasjon til reguleringsplan. Datert 26.02.2020.”



Ill 29: Illustrasjon til reguleringsplan- atkomst til Haglebutnet (Stener Sørensen AS).

4.2.13 Støyforhold fra Fv287

Konsulent Brekke & Strand AS konkluderer i sin støyanalyse:

"Beregnet støynivå er under anbefalt grenseverdi både på fasade og på utendørs oppholdsareal for alle planlagte fritidsboliger."

Planlagte fritidsboliger vil ikke ha overskridelse av anbefalte grenseverdier for boliger hverken på fasader eller utendørs oppholdsareal.

Så lenge ny bebyggelse etableres mer enn 25 meter fra vei skal støynivå på ny bebyggelse ha støynivå under anbefalte grenseverdier for boliger gitt i T-1442.

4.2.14 El. forsyning/energi

Tiltakshaver har nylig (2016) etablert en helt ny trafo for Haglebutnet på vestsiden av Fv 287/Haglebutnet. Denne trafoen benyttes i første faser. Etter avtale med Midtkraft settes av 2 alternative arealer for eventuell ny trafo innenfor reguleringsplanområdet. Total effektvurdering av planen kommer senere.

4.2.15 Byggegrense fra Fv287

Gjeldende reguleringsplan angir 15 meter byggegrense fra Fv287.

Det foreslås at denne byggegrensen videreføres i ny plan. Bakgrunnen er at Kommuneplanen angir Sentrumsformål (S4) i området.

4.2.16 Geoteknikk, skred – og flomfare

Se pkt 3.13.

”Det er utarbeidet faresoner for planområdet til Haglebutunet, (GBnr. 167/72 m, fl.) for dimensjonerende fremtidig flomhendelser i elva Flenta iht. krav til bygg i sikkerhetsklasse F1 og F2 i TEK 17 §7-2. Faresonene er begrenset til areal langs Haglebuveien. Ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må det sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå.”

Det avsettes hensynssone flom langs Haglebuveien ihht. rapport fra Skred AS. I reguleringsbestemmelsene sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå dersom arealet mellom Haglebuveien og Flenta utnyttes (se pkt 3.13).

4.2.17 Kulturminner

Kulturminnespørsmål er allerede kvittert ut av Buskerud fylkeskommune- Kulturminneavdelingen i uttalelse til planen. (Se pkt 3.4). Det er tatt med bestemmelse som sikrer varsling til kulturmyndigheten ved evt funn av automatisk fredede kulturminner.

4.2.18 Biologisk mangfold

I/langs elva Flenta (utenfor planområdet mot vest) er det registrert Naturtyper (DN-håndbok 13) av nasjonal interesse. Dette er utenfor plankartets avgrensning.

4.2.19 Forskrift om konsekvensutredninger (KU)

Planen vil ikke omfattes av KU-forskriften. Se eget vedlegg til saken der dette er kvittert ut.

4.2.20 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser sikrer opparbeidelse av leikeplass og veiareal/ny atkomst mm.

4.2.21 Hensynssoner

I reguleringskart og bestemmelser er lagt inn hensynssone for flom og andre sikringssoner (trafo).

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Stedets karakter, arkitektur, estetikk, næringsgrunnlag

I området er det allerede bygget 4 hytter med 16 leiligheter. Tilbakemeldingen til tiltakshaver og arkitekt fra naboer og lokalbefolkning har vært meget positiv, og alle leiligheter er solgt.

Ved at eksisterende utleiehytter er fjernet/planlegges fjernes og er erstattet av en mer konsentrert og tilpasset hyttebebyggelse har området allerede fått et arkitektonisk/estetisk og miljømessig løft. Ytterligere opprydding og bygging av tilsvarende hytter vil løfte hele området ennå mer. Haglebutunet vil bli en attraktiv hyttegrend i Sigdal, i tråd med kommuneplanens intensjoner om utvikling til sentrumsformål/ fritidsbebyggelse.

Utbyggingen vil bygge opp under næringsgrunnlaget til bla Haglebu Fjellstue og Haglebu alpiner (se pkt 3.2, 4.1.1 og 4.2).



Ill 30: Haglebutunet/Haglebu Fjellstue som ligger på ca 815 moh og bare ca 200 meter fra P-plassen til Haglebu skisenter vil også kunne øke næringsgrunnlaget for denne virksomheten.

Vi vurderer at prosjektet Haglebutunet til å kunne bli et framtidsrettet, positivt og bærekraftig tilskudd til lokalsamfunnet Haglebu og til å styrke Sigdal kommunes satsing på turistnæringen og lokale arbeidsplasser både under byggeprosessen og i "driftsfasen" i forhold til service, vedlikehold, behov for dagligvarer og styrket næringsgrunnlag for Haglebusamfunnet.

5.2 Naturmangfoldloven

Vurdering av området med hensyn på naturmangfoldlovens §§8-12:

§ 8: Kunnskapsgrunnlaget

Det er registrert verneverdige naturområder eller objekter innenfor området ifølge naturbasen/artsdatabanken; i/langs elva Flenta er det registrert naturtyper av nasjonal interesse. Dette foreslås regulert til hensynssone. Videre er det registrert "Statlig sikret friluftsområde" på begge sider av Fylkesvei 287 og i planområdet (se pkt 3.5 naturverdier).

Med tanke på planområdets karakter og beliggenhet anses kunnskapsgrunnlaget godt nok.

Fra kommuneplanen; konsekvensanalyse er aktuell negativ konsekvens nærhet til vernet vassdrag. Sannsynlige utslipp fra Haglebutunet vurderes som liten.

§9: Føre-var-prinsippet

Vi vurderer at planlagt utbygging ikke gir risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, begrunnet i stedets karakter og beliggenhet.

§10: Økosystemtilnærming og samlet belastning

Se kommentarer til § 8-9.

§11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket representerer ingen skade på naturmangfoldet.

§12: Miljøforsvarlige byggeteknikker og driftsmetoder

Planlagt tiltak er etablering av et ordinært moderne bygget og driftet utbyggingsområde med strenge krav til miljø/avfall/gjenvinning (TEK17). Med vanlig byggeteknikk representerer dette miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

5.3 Trafikkforhold

Planforslaget medfører sanering av eksisterende avkjørsler.

Det legges opp til en felles avkjørsel for Haglebutunet med tilliggende hytter og eksisterende hytter i nord. Langs strekning etableres det to holdeplasser for buss. En for nordgående og en for sørgående rute. Disse utformes som lommer etter utbedringsstandarden (lengde 17 + 20 + 17 m) med 3 m bredt venteareal.

Det tilrettelegges for kryssing av Fylkesvegen fra sørgående rute til Haglebu Fjellstue.

Busslomme for nordgående rute opparbeides også etter utbedringsstandard med venteareal og mulig gangadkomst til Haglebu Fjellstue.

5.4 Barns interesser

Trafikksikkerhetstiltakene i forbindelse med ny avkjørsel vurderes å være være positiv for barns kryssing/ferdsel langs Fv287.

Det etableres en felles godt skjermet leikeplass i planområdet direkte til framtidig skiløype-/turvei trase med trafikksikker atkomst fra hytteområdet. I tillegg etableres private uteoppholdsplasser for

alle leilighetene. Leilighetene i første etasje vil få en liten hage der det er plass til både uteplass og lekeområde.

Regulert tur- skiløype (BST) vil være en viktig del av barn og voksnes ferdsel i området til alle fire årstider.

5.5 Geoteknikk, flom og skredfare.

Kvittert ut gjennom eget konsulentarbeid. Se pkt 4.2.16.

5.6 Sosial infrastruktur

Haglebutunet er et område for fritidsbebyggelse og vil ikke påvirke skolekapasitet i området. Forøvrig er Haglebu Fjellstue kjent som et lokalt sosialt møtested for befolkningen i hele området gjennom en rekke sosiale arrangementer gjennom året.

5.7 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanforslaget/planlagt utbygging medfører så vidt vi har forstått ikke ytterligere investeringsbehov for kommunen. Hagas har eget arbeid på gang ang vannforsyning for en større del av Haglebu uavhengig av den planlagte utbyggingen av Haglebutunet.

5.8 Aktuelle positive konsekvenser fra konsekvensanalysen til KPA

- Nær Haglebu sentrum og til etablert hytte- og fritidsområde.
- Nær Fv287.
- Nær VA.

6. Risiko og sårbarhet

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB samt reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- *Lite sannsynlig/ingen tilfeller (1)* - kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
- *Mindre sannsynlig/kjenner tilfeller (2)* - kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- *Sannsynlig/flere enkelttilfeller (3)* - skjer årlig / kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- *Meget sannsynlig/periodevis, lengre varighet (4)* - skjer månedlig/forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- *Svært sannsynlig/kontinuerlig (5)* - skjer ukentlig/forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- *Ubetydelig/ufarlig (1)*: Ingen person- eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye.
- *Mindre alvorlig / en viss fare (2)*: Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner.
- *Betydelig/kritisk (3)*: Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer.
- *Alvorlig/farlig (4)*: (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
- *Svært alvorlig/katastrofalt (5)*: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1 under.

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig					
	2. Mindre sannsynlig					
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

Hendelser i **røde felt**: Tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn.

Hendelser i **gule felt**: Risiko bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Hendelser i **grønne felt**: Akseptabel risiko.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Tabell 2: Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Nei				
2. Snø/isras	Ja	1	2	grønn	Lite sannsynlig.
3. Flomras	se pkt 4				
4. Elveflom	Ja	2	3	gul	Begrenset til langs Haglebuveien samt bekk inne i området. Vist som aktsomhets-område i planen. Tiltak iverksettes i planen
5. Tidevannsflom	Nei				
- Havnivåstigning	Nei				
6. Radongass	Ja	2	4	gul	Området er vist som moderat/lav aktsomhetsgrad. (Miljøstatus.no) Enkle avbøtende tiltak fjerner risiko.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Ja	2	2	grønn	Kan blåse friskt
8. Nedbørutsatt	Ja	2	2	grønn	Kan bli mye snø
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Se pkt 12.				
11. Verneområder	Se pkt 12.				
12. Vassdragsområder	Ja	1	3	gul	I langs Flenta; registrert naturtyper av nasjonal interesse. (Utenfor planområdet).
13. Fornminner (fredet)	Nei				Kvittert ut av Fylkeskommunen
14. Kulturminne/-miljø	Nei				Kvittert ut av Fylkeskommunen
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	2	3	gul	Planområdet har alternativ atkomst fra Åslandseterveien. Fv287 har begrenset alternativ lokal omkjøring ved planområdet.
16. Havn, kaianlegg	Nei				

17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	1	4	gul	Planområdet er lett tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Tiltaket vil ikke hindre/forsinke utrykningstiden til omkringliggende områder. Planområdet er knyttet til vanntilførsel med brannkum. Det er også slukkevann fra elva Flenta.
19. Kraftforsyning	Ja	1	3	grønn	Nyere trafo installert, satt av plass til ytterligere trafo om nødv.
20. Vannforsyning	Ja	1	3	grønn	Vannforsyning - ivaretas av HAGAS
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Ja	1	1	grønn	Ivaretas i planen, Leikeplass og skiturløype
24. Park; rekreasjonsområder	ja	1	1	grønn	Ivaretas i planen
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Ja	1	3	grønn	Sannsynlighet for utslipp ansees som liten. Avløpsledninger er tilkopleet godkjent renseanlegg.
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Ja	1	3	grønn	Sannsynlighet for forurenset grunn ansees som liten.
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				

38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1	3	grønn	Økt trafikk gir økt risiko. Ivaretas gjennom trafikksikrings- tiltak i planen
45. Ulykke med gående/ syklende	Ja	1	5	gul	Økt trafikk gir økt risiko. Ivaretas gjennom trafikksikrings- tiltak i planen
46. Ulykke ved anleggs- gjennomføring	Ja	1	4	gul	Anleggstrafikk i byggeperioden er forbundet med fare. Tiltak er å rydde siktsoner, vedlikeholde/gjøre anleggsområdet oversiktlig og lyssatt, sperre av byggeområdet, skjerme/avgrense mot Fjellhytta.
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrormål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrormål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vann-magasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terreng- formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				

52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				
---	-----	--	--	--	--

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Vi vurderer at det ikke er risiko for slike hendelser.

Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor. Analysen viser også at det er få aktuelle hendelser som medfører risiko av betydning:

2. Snø/isras. Fare for snø /isras er mulig men lite sannsynlig.

4. Elveflom. Begrenset til elva Flenta langs Haglebuveien/Rv 287. Om det skal gjøres byggetiltak i dette området skal elvekanten erosjonssikres. Sikres i reguleringsbestemmelsene.

6. Radongass. Det er antakelig liten potensiell fare for radonpåvirkning i området. Langvarig påvirkning kan medføre sykdom og død. Dette elimineres ved krav om nødvendige tiltak mot radon i alle nye bygg som er beregnet på varig opphold. Sikres i reguleringsbestemmelsene.

7. Vindutsatt. Fjellområde kan blåse friskt. Byggetiltak sikres ihht forskrifter.

8. Nedbørutsatt. Fjellområde. Kan bli mye snø. Byggetiltak sikres ihht. forskrifter.

12. Vassdragsområder. I/langs elva Flenta er det registrert naturtyper av nasjonal interesse. Dette er utenfor planområdet.

15. Vei, bru, knutepunkt. Deler av planområdet har alternativ atkomst fra Åslandseterveien. Fv287 har begrenset alternativ lokal omkjøring ved planområdet. Foreslåtte trafikksikringstiltak vil redusere faren for ulykker/hendelser i planområdet/Fv287. Se også pkt. 18.

18. Brann, politi, brannberedskap. Planområdet er lett tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Tiltaket vil ikke hindre/forsinke utrykningstiden til omkringliggende områder. Planområdet er knyttet til vanntilførsel med brannkum. Det er også slukkevann fra elva Flenta. Forøvrig relativt romslig tilgjengelig areal rundt Fjellstua ved evt ulykker/hendelser i området.

19. Kraftforsyning. Etter avtale med Midtkraft, regulert 2 alternative plasseringer for trafoer på området om dette skulle bli nødvendig i framtiden. Eksisterende trafo/kraftforsyning til området ny i 2016.

20. Vannforsyning. Hagas er i gang med et arbeid for et større område av Haglebu for vannforsyning.

23. Område for leik/idrett: Ski/turløype regulert med 6 meters bredde gjennom planområdet. Avklart med Eggedal Turlag. Leikeplass med direkte atkomst til ski/turløype er lagt inn på reguleringsplankartet (juridisk bindende).

24. Park/rekreasjonsområder. Ski/turløype samt internt veisystem gir muligheter for "nær- og fjernrekreasjon".

26. Akutt forurensing. Sannsynlighet for utslipp ansees som liten. Avløpsledninger er tilkopleet godkjent renseanlegg.

31. Forurensing av grunn. Sannsynlighet for forurenset grunn ansees som liten.

44. Ulykke i av-/påkjørsler. Alle kryss og avkjørsler er potensielle ulykkespunkter. I detaljreguleringen er imidlertid alle kryss og avkjørsler gitt geometri og frisikt i henhold til vegnormalen, slik at det er gitt best mulig forutsetninger for trygg og god trafikkavvikling. I tillegg foreslått trafikksikringstiltak med fortau/venteareal for buss

45. Ulykke med gående/syklende. Økt trafikk gir økt risiko for gående/syklende. I detaljreguleringen er imidlertid alle kjøreveier dimensjonert etter SVV håndbok 017 dvs at veiene er oversiktlige og har en tilstrekkelig bredde både for bilister og gående/syklende. Se forøvrig pkt 44 over. Tiltakene vurderes å være positive i forhold til trafikksikkerhet.

46. Ulykker ved anleggsgjennomføring. Anleggstrafikk i byggeperioden er forbundet med fare. Tiltak er å rydde siktsoner, vedlikeholde/gjøre anleggsområdet oversiktlig og lyssatt, sperre av byggeområdet, skjerme/avgrense mot Fjellhytta og driften av denne. Entreprenør skal utarbeide HMS-plan for gjennomføring at byggetiltakene der sikker anleggsgjennomføring har fokus.

Tabell 3. Oppsummering.

		KONSEKVENNS				
		1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
SANNSYNLIGHET	1. Lite sannsynlig	23,24	2	12,19,20, 26,31,44	18,46	45
	2. Mindre sannsynlig		7,8	4,15	6	
	3. Sannsynlig					
	4. Meget sannsynlig					
	5. Svært sannsynlig					

7. Planprosessen

7.1 Medvirkningsprosess

Planinitiativ/anmodning om oppstartmøte ble innsendt 16. oktober 2018.
Oppstartsmøte ble avholdt den 31.10.2018.

- Det har i tillegg blitt avholdt flere møter med kommunens planavdeling i forkant av oppstartmøtet.
- Det har videre vært kommunikasjon pr epost og telefon gjennom prosessen med plansaksbehandler for å diskutere løsninger og problemer.
- HAGAS AS og DRBV har vært involvert i en kommunikasjon rundt slukkevann og HAGAS AS har vært involvert i spørsmål om framtidig sikring av drikkevannsforsyning.
- Det har vært møte med formannen i Eggedal Turlag for å diskutere skiløypealternativer.
- Det har vært kommunikasjon med Midtkraft for å få på plass mulige alternativer for evt. ny nettstasjon.
- Gjennom nabovarsling ved søknad om tiltak for allerede godkjente/bygde hytter (H1-H4 - to søknader 2017-2018) er naboene til Haglebutunet informert og har kommet med merknader/innsspill i flere omganger som er vurdert/forhandlet/ivaretatt i forbindelse med godkjenning av tiltakene/gitte igangsettingstillatelser.

7.2 Varsel om oppstart

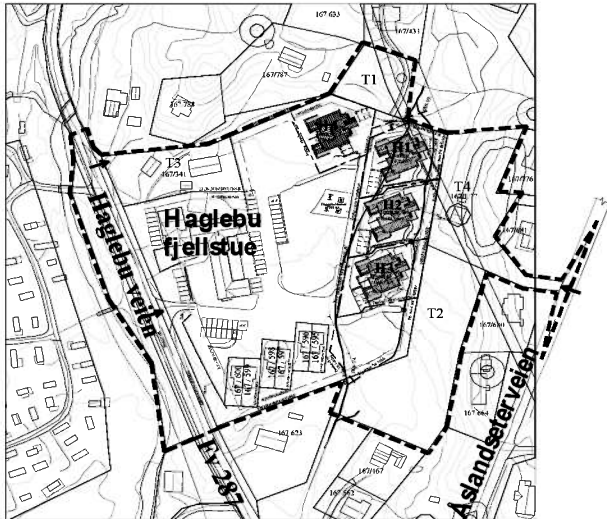
Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Bygdeposten, og Sigdal.no. den 8. november 2018.

Det ble sendt ut varsel til berørte naboer, interessenter og myndigheter etter adresselister fra Sigdal kommune den 6. november 2018.

Frist for uttalelser var 07.12.2018. Den kom inn 13 merknader som er gått gjennom under.

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og evt. utbyggingsavtale for Haglebutunet, (gnr/bnr 167/72 mfl.), Sigdal kommune. PlanID2018007

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14, jfr. § 4-1 varses oppstart av detaljreguleringsplan for Haglebutunet (Haglebufjellstue) Gnr 167/72 mfl. Forslag til planavgrensinger vist på kartutsnitt under.



Det varsede området med et tomteareal på ca. 28,2 dekar er gjeldende reguleringsplan og viseregulert til «Turistnæring» og delvis til «Hytter». Størsteparten av planområdet ligger innenfor formål «Sentrumsformål» (S4) i nye Kommuneplanens arealdel, resten innenfor formål «Bygges og anlegg fritidsbebyggelse».

Formålet med planarbeidet:

- Tilrettelegging for utnyttingsgrad og utviklingsmuligheter for område eiendommer tilknyttet GNR 167/72 - Haglebutunet i overensstemmelse med kommuneplanen for Sigdal – vedtatt 22.03.2018. Kommuneplanen avsetter størstedelen av det omsøkte området til «Sentrumsformål» samt en mindre del til «Fritidsbebyggelse».
- Planlagt formål er tredelt:
 - Hytter/fritidsleiligheter for salg og utleie («Hytter»)
 - Næringsvirksomhet («Turistnæring») i Haglebufjellstue (restaurant/kafeteria og bygging av utleieleiligheter) og parkering.
 - Det skal tas vare på og utvikles løypestræer og stisystem samt utørhus- og leikearealer.

Reguleringsplanen utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning. Sliknadsomtøkt for deler av byggeriet som omfattes av reguleringsplanen vil bli omsøkt og rebovurdert parallelt med utføring av planarbeidet.

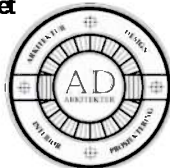
Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Planarbeidet utføres av AD Arkitekter AS på vegne av HgMb AS. Informasjon om planarbeidet gis av sivilarkitekt MNA/byplanlegger Terje Tølfesen, AD Arkitekter AS mobil 412 12 356.

Oppstart varslet kan også sees på hjemmesiden til www.sigdal.no

Merknader som kan ha betydning for planarbeidet sendes seinest fredag 7. desember 2018 til:

AD Arkitekter AS
Industrigata 17,
3414 Lierstranda
eller post@adarkitekter.no



8. Innkomne merknader

**Detaljregulering for Haglebutunet (GBNR 167/72 m fl.), 3359 Eggedal
PlanID: 2018007**

Gjennomgang og vurdering innkomne merknader etter varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet i Sigdalsposten (08.11.2018), på nettstedet www.sigdal.no (08.11.2018) samt eget varslingsbrev (epost) til naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinteresser (06.11.2018). (Vedlegg). Frist for merknader var satt til 07.12.2018.

Det har kommet inn 13 merknader:

8.1 Innkomne merknader:

- 1) Statens vegvesen, datert 23.11.2018.
- 2) Fylkesmannen i Buskerud, datert 27.11.2018.
- 3) Buskerud fylkeskommune, datert 05.12.2018.
- 4) Mattilsynet, datert 10.12.2018.
- 5) Norges vassdrags- og energidirektorat-NVE, datert 06.11.2018
- 6) Midtkraft, datert 06.08.2019.

- 7) MER Mari Enger Rådgivning pva grunneier Hans Kristian Medalen, datert 08.11.2018.
- 8) Bjørn Tore Holte m fl (GBNR 167/595 og 167/596), datert 26.11.2018.
- 9) Gro Anita og Roy Gunnar Havikhagen (GBNR 167/467), datert 06.12.2018.
- 10) Torvald Stemsrud, (GBNR 167/776), datert 07.12.2018.
- 11) Helen og Tron Erik Abrahamsen, (GBNR 167/433), datert 07.12.2018
- 12) Wenche og Frode Randgaard, (GBNR 167/433), datert 07.12.2018
- 13) Thor Erik Varsland/Eli Reistad (GBNR 167/664), datert 20.11.2018

Under er innkomne merknader kommentert og vurdert.

Vi har delt uttalelsene i to seksjoner; offentlige etater (1-6) og grunneiere/naboer (7-13)
med plankonsulentens (pk) vurdering i kursiv.

8.1.1 Offentlige etater og utvalg

1) Statens vegvesen, datert 23.11.2018.

Statens vegvesen uttaler:

- 1) Viktig at ny utbygging er vurdert i en større sammenheng i sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del) plan.

pk: Grunnlaget for framlagt Detaljreguleringsplan for Haglebutunet er Kommuneplanens arealdel 2015-2030 vedtatt av Kommunestyret 22.03.2018. Størstedelen av foreslåtte planområdet ligger innenfor arealformål "Sentrumsformål" (S4) i Kommuneplanens arealdel. En mindre del av området ligger innenfor formål "Bebyggelse og anlegg; fritidsbebyggelse".

- 2) Trafikkmessige virkninger i kryss og avkjørsler dokumenteres nærmere.

pk: Det vises til vedlagt Trafikkanalyse (Asplan Viak AS) og Veiplaner (Stener Sørensen AS). Materialet er oversendt Statens vegvesen for uttalelse.

Etter en prosess med Statens vegvesen (Svv) om utforming av tiltak (bla. atkomstspørsmål) langs Fylkesvei 287, ble det sendt inn en bearbeidet planskisse til Viken fylkeskommune den 9. januar

2020 etter uttalelse fra Svv den 20. desember 2020 (vedlagt). Det vises til vedlagte "Skisse til reguleringsplan Alt 7" (godkjent) og svarbrev fra Viken fylkeskommune. (Vedlegg 039/040/045)

3) Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter må avklares.

pk: Det vises til vedlagt Trafikkanalyse og veiplan. Området er i kommuneplanens arealdel regulert til sentrumsformål. I samsvar med dette ble det foreslått nedsatt fartsgrense fra 60 km/t til 40 km/t forbi Haglebutunet, med fartsreduserende tiltak (humper). Dette ble ikke akseptert av Statens vegvesen og alternative trafiksikkerhetstiltak med busstopp og overganger er akseptert i hht. reguleringsplan. Se også pkt 2 over.

4) Tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inkl nødvendige kryssinger av riks- og fylkesvei.

pk: Det vises til vedlagt Rapport Flomfarevurdering (Skred AS) og Trafikkanalyse. Overvanns- flomfare er vurdert og tatt hensyn til i planforslaget.

Det reguleres avkjørsler og parkeringsplasser på begge sider av fv 287. I forslaget er parkeringen trukket unna fylkesveien og avkjørslene er bedre definert. Det foreslås å anlegge fortau og mulighet for kantstopp med buss mot fortausrepos. Det anbefales humper som et fartsreduserende tiltak sammen med fartsreduserende humper.

5) Gjennomføringsavtale må inngås med Statens vegvesen før tiltak iverksettes.

pk: Gjennomføringsavtale inngås senere i prosessen – etter 1. gangsbehandling.

6) Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Svv anbefaler at denne sendes dem for forhåndsvurdering før utarbeiding av endelig planforslag.

pk: Teknisk detaljplan er oversendt Svv for vurdering og godkjent etter lengre prosess.

7) Normal byggegrense for riks- /fylkesvei er nå 50 meter. Byggegrense skal bla. vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. Det kreves at støyforhold dokumenteres og nødv. tiltak innarbeides i planen.

pk: Byggegrense mot FV287 Haglebuveien foreslås 15 meter fra senter Fv287 i hht gjeldende reguleringsplan i området S4 avsatt til Sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er byggegrense 15 meter brukt i konsekvensvurderingen.

Fra Trafikkanalysen: Beregnet trafikkvekst som følge av utbyggingen er ca. 50 biler per døgn, og 8 biler i maks-timen. Dette vil ikke gi en målbar endring av støynivået langs fylkesveien. Trafikkveksten er for liten til å ha en merkbar virkning på støynivået langs fv 287. Nedsatt fartsgrense vil imidlertid kunne gi redusert støynivå helt lokalt, trolig i størrelsesorden $L_{den}=2$ dB. Støyforhold er dokumentert i egen støyrapport vedlagt (Brekke & Strand AS).

8) Dagens fartsgrense på fylkesvegen legges til grunn for planarbeidet.

pk: Området er i kommuneplanens arealdel regulert til sentrumsformål. I samsvar med dette foreslås nedsatt fartsgrense fra 60 km/t til 40 km/t forbi Haglebutunet, med fartsreduserende tiltak (humper). Med et godt kryssingstilbud ligger det også til rette for et parkeringsareal på motsatt side av fv 287.

2) Fylkesmannen i Buskerud, datert 27.11.2018

1) Fylkesmannen i Buskerud uttaler:

Fm viser til kravene i retningslinjen *støy i arealplanlegging T-1442/2016* som gjelder for bebyggelse med støyfølsom bruk og ber om at det utredes hvorvidt området for private hytter blir liggende i støyutsatte områder.

pk: Støyforhold er dokumentert i egen støyrapport vedlagt (Brekke & Strand AS). Ingen private hytter innenfor planområdet ligger i støyutsatte områder.

2) Fm påpeker at plan- og bygningslovens §3-1 stiller krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Et viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, for eksempel varmepumpe eller bioenergi.

pk: Bruk av varmepumper vil bli vurdert i forbindelse med senere søknader om tiltak. Forøvrig utføres hyttene i hht. TEK 17 vedr. bla isolering.

3) Fm ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres spesielt for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom egne reguleringsbestemmelser.

pk: Prinsippene for universell utforming legges generelt til grunn for prosjektet og er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Det vises til KPA bestemmelser §7: Krav til universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5):

"Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer skal utformes slik at det tilfredsstiller kravene til universell utforming, jf. pbl § 29-3."

4) Fm påpeker at områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser i tråd med føringer fra NVE.

pk: Det vises til vedlagt Rapport Flomfarevurdering (Skred AS). Hensynssone/Faresone som viser områder utsatt for flom i Flenta med en årlig sannsynlighet større enn 1/200 i år 2100 (sikkerhetsklasse F2) er lagt inn i reguleringskartet og sikret i bestemmelser.

Erosjonssikkerhet: For planområdet vil det være arealet vest for Haglebuveien som potensielt vil kunne være erosjonsutsatt. Generelt anbefales det en minimumsavstand på 20 m fra elvekant. Ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må det sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart.

Det er registrert "Statlig sikret friluftsområde" på begge sider av Fylkesvei 287 og i planområdet. I/langs elva Flenta (utenfor planområdet mot vest) er det registrert Naturtyper (DN-håndbok 13) av nasjonal interesse.

Forøvrig er det ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap.

Det vises forøvrig til ROS- analyse Kap. 6. (over).

5) Fm bemerker at det ser ut som om det er foreslått å bygge på myrområder og omlegge en mindre bekk.

pk: Det vises til vedlagt Rapport Flomfarevurdering. Det er gjort en vurdering av mulige løsninger for en trygg håndtering av bekken gjennom planområdet. En overhøyde over bunn bekk på 0,6 m vil være tilstrekkelig for å ligge over energilinja til vannet under dimensjonerende flom. Grunnet utsikkerhet knyttet til tilstopping anbefales en høyde på minimum 0,7 m. Bekken vil ligge som et delvis åpent miljø-/vannelement langs veien gjennom området (se Ill 28 under).

I området sør for viadukten - i området satt av til leikeplass er det noen bløtere partier/myr. I aktuelle områder for bygging/leik foretas nødvendig masseutskifting.

6) Fm viser til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Fm ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

pk: Egen ROS –analyse er utarbeidet for planen (Kap. 6).

3) Buskerud fylkeskommune, datert 05.12.2018

Bfk viser til tidligere brev der det framgår at samtlige av de fredete kulturminnene som ble registrert innenfor planområdet i 1999, ble frigitt og dokumentert i 2006. Bfk har ingen øvrige merknader til planen.

Bfk minner likevel om stanse- og meldeplikten i Kulturminneloven som må gjøres kjent for alle som involveres i arbeidet.

pk: Ivaretagelse av automatisk fredete kulturminner er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Utover dette må Sigdal kommune følge opp at dette kommer inn i tillatelser til tiltak og påpeke om at stanse- og meldeplikten i Kulturminneloven må gjøres kjent for alle som involveres i arbeidet.

4) Mattilsynet, datert 10.12.2018

Mattilsynet vurderer at Haglebu Fjellstue har tilfredsstillende vannforsyning i dag. Mattilsynet peker på at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann ved utvikling til flere enheter/hytter/leiligheter på kommende Hagletunet.

Arbeidene vil utløse en forlengelse av ledningsnett og en endring av vannforsyningssystemet. Utvidelser og endringer skal registreres hos Mattilsynet, jf drikkevannsforskriften § 17.

pk: Haglebu Vann- og Avløpsselskap (HAGAS) skriver i en epost 27. mars 2019 at de jobber med saken og regner med å finne en løsning på dette, nærmere detaljer må komme senere.

5) NVE- Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 17.12.2018.

Flom, erosjon og skred:

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

pk: Det vises til vedlagt Rapport Flomfarevurdering (Skred AS) der aktuelle temaer rundt flom, erosjon og skred tas opp og vurderes.

Hensynssone/faresone flom og sikringstiltak for erosjon for elva Flenta er lagt inn i planforslaget. Hensynssonen ligger i kanten av området, vi har trukket planavgrensingen bort fra hensynssonen.

Vassdrag- og grunnvannstiltak:

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

pk: I/langs elva Flenta (utenfor planområdet mot vest) er det registrert Naturtyper (DN-håndbok 13) av nasjonal interesse.

Energianlegg:

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

pk: Det har vært kommunikasjon med Midtkraft for å få på plass mulige alternativer for evt. ny nettstasjon i planforslaget. 2 nye alternative trafoplasseringer er foreslått i reguleringsplanen.

6) Midtkraft, datert 06.08.2019.

Midtkraft skiver i sin merknad:

"Det er ønskelig at det i reguleringsplanen avsettes plass til en nettstasjon sentralt i området om det viser seg at man har behov for det. En slik type nettstasjon er ca 2,5 m x 3,0 m og det er nødvendig med en plass rundt hele nettstasjonen på 2 m for å komme ut/inn med kabler. Plassering av nettstasjonen kan ikke være nærmere bygning enn 5 m (brannkrav)."

Pk: Tiltakshaver/arkitekt har ønsket en alternativ plassering av en eventuell framtidig trafo. Det er enighet med Midtkraft om følgende- oppsummert i epost til Midtkraft 20.08.2019:

*-----
"Etter en felles vurdering – tegner vi inn 2 alternative trafoplasseringer i planen;*

- 1) en som Midtkraft foreslår bak Fjellstua,*
- 2) en ved utkjøringen som vi foreslo i skisse*

Når det blir gjort en total effektvurdering av planen – som vi kan utsette inntil videre – og får en vurdering av om det vil være nødvendig med en ny trafo – kan vi diskutere de to alternative plasseringene videre og velge en av dem."

8.1.2 Grunneiere og naboer

7) MER Mari Enger Rådgivning pva grunneier Hans Kristian Medalen, datert 08.11.2018.

1) Ber om at avtalevilkår i inngåtte opsjonsavtaler for arealet T1, T2 og T4 i planen, hva angår skiløyper og ivaretagelse av disse, blir fulgt.

Bemerk at det fortsatt er viktig at dagens skiløypestruktur i området ikke må vike plass og på bekostning av kommersiell utbygging.

Skiløypestruktøren i området er å anse som et knutepunkt for løyper for øvrig, i og nær «Haglebu sentrum». Et viktig moment for utbyggingsplanen blir derfor å kunne ivareta disse på en mest hensiktsmessig måte, både for eksisterende bebyggelse/beboere, men også for nye brukere av området.

pk: Sigdal kommune v/ planavdelingen har også påpekt viktigheten at det er rikelig med plass til skiløypa i reguleringsplanen- se pkt 2) under. Dette vurderer vi er ivare tatt i prosessen, blant annet gjennom møte og uttalelse fra Eggedal Turlag – se neste pkt. Skiløype/turløype er regulert med 6 meter bredde i reguleringsplanforslaget.

2) Når det gjelder ny tilkomstvei i Åslandseterveien for planlagte ferieleiligheter H-10 til H-14, er denne veien privat og eies av Hans Kristian Medalen. Medalen er positiv til at veien benyttes til planlagte formål, men avtale og vilkår for bruken har ikke vært diskutert med utbyggerforetaket, Hegmo AS. Vi forutsetter at det formelle rundt en adkomstrett for planlagte ferieleiligheter i tilknytning til Åslandseterveien, etter hvert blir bragt i orden.

pk: Det har vært møte mellom Hegmo AS og Mari Enger om evt. bruk av Åslandseterveien som atkomst til 5 hytter- H10-H14.

Det er også gjort vurderinger sammen med trafikk-konsulent og Planavd. Sigdal kommune om hvor det er best og mest naturlig å ha atkomst til hyttene H10-H14. Utbygger har lagt fram et forslag om at skiløypa legges i viadukt (planfri kryssing av atkomstveien) til H10-H14 og at dette anlegget bygges opp med en steinmur av lokal sprengstein. Atkomst fra Åslandseterveien stenges evt. med bom for å hindre atkomst med bil/gjennomkjøring – men veien er åpen for gang/ski/sykkel og kan åpnes ved eventuelle hendelser/ulykker.

Følgende oppsummering er gitt fra Planavdelingen:

Administrasjonen vurderer at det er naturlig at alle hyttene har atkomst fra fylkesveien ved Fjellstua, dvs:

- At å heve skiløypa over atkomstveien i en "brukonstruksjon" til hyttene H10- H14 som foreslått kan være en god løsning.
- Administrasjonen ønsker at vi ser på hvordan hyttene får atkomst til/kommer inn på skiløypa.
- Administrasjonen mener vi bør vurdere en "lettere" materialbruk med tre/tømmer i forhold til brukonstruksjonen, for å få konstruksjonen mer inn i terrenget. Vårt umiddelbare svar var at å bygge opp med steinmur fra tomta vurderer vi som det beste for å få dette til å gli godt inn i terrenget, samtidig er det et mål å bruke lokale utgravingsmasser/stein for å unngå mest mulig materialtransporter.
- Administrasjonen ønsker at vi tar kontakt med Turlaget for å bli enige om en utforming av brukonstruksjonen (Eggedal Turlag). Turlaget får kopi av denne eposten. Vi tar videre kontakt med dem for å diskutere utforming.

Eggedal Turlag v/ Leder Geir Lyder Åsland har gitt følgende tilbakemelding:

"Hei.

Vi hadde styremøte i Eggedal Turlag, da ble kulvert v Haglebutunet tatt opp.

Har og hatt en dialog med Hovde, teknisk sjef Sigdal kommune.

Jeg var med på et møte med arkitekt og eiere, der jeg sa at vi kanskje klarte oss med bredde på 4,30m på kulvert.

Noe som jeg har fått ganske klare tilbakemeldinger på at er for smalt, og beklager det.

Bredde på kulvert må være på 5,50 meter. Det har med at om det kan være aktuelt med større maskin senere.

Slik som vi ser det så blir da den kulverten en god løsning for brukere og løypekjøring.

Det som er viktig er at den ikke blir for bratt.

Mvh

Geir Lyder Åsland

Leder Eggedal Turlag"

Konklusjon:

Alle nye hytter inkl H10-H14 får sin atkomst fra Fv 287 ved Fjellstua.

Atkomst fra Åslandseterveien stenges evt. med bom for å hindre atkomst med bil/gjennomkjøring – men veien er åpen for gang/ski/sykkel og ved eventuelle hendelser/ulykker.

8) Bjørn Tore Holte m fl (GBNR 167/595 og 167/596), datert 26.11.2118.

Hvor er nå bekken tenkt lagt?

Bekken blir liggende langs veien gjennom området, delvis åpen delvis i rør under atkomster til hyttene. Se bilde under (ill 32) fra Skred AS sin Flomfarevurdering.

Har dere klart å øke avstanden til bygget, eller har dere mulighet til å øke avstanden til vår hytte noe? En meter eller to vil bety mye.

pk: Minsteavstand mellom 167/595 og hytte H15 er 8 meter, hvorav 6,5 meter inne på eiendommen til hytte H15. Til forskjell fra tidligere planlegges nå hytte H15 i 1,5 etasjer, den vil inneholde 2 leiligheter (mot 4 i tidligere forslag), ligger parallelt med 167/595 og uteopphold/terrasse er lagt lengst mulig vekk.

Holte ønsker at det illustreres 2 vanlige p-plasser på yttersiden av deres eiendom til deres bruk.

pk: 2 vanlige p-plasser er lagt inn i fellesområdet på illustrasjonsplanen til reguleringsplanen.



Ill 32: Bekk gjennom området er delvis lagt åpent som et vannelement og miljøfaktor. (Skred AS).

9) Gro Anita og Roy Gunnar Havikhagen (GBNR 167/467), datert 06.12.2018.

"Som nabo (gnr/bnr 167/467) forventer vi at dere forholder dere til gitte byggegrenser. Da vi ser ut av kartet at H10 går over byggegrensen mot vår tomt."

pk: Følgende svar er sendt Havikhagen i epost 7.12.2018:

"Hei, viser til Deres epost under og vedlagte "Utviklingsplan".

Vi har foreslått byggelinje på 4,0 meter i forhold til nabogrensen til Deres eiendom GBNR 167/467 - og vil selvfølgelig forholde oss til dette videre i prosessen."

10) Torvald Stemsrud, (GBNR 167/776), datert 07.12.2018.

1) Oppdeling av planområdene

Bemerket beliggenhet av H15 og H11 i forhold til gjeldende kommuneplan, samt beliggenhet av H12 og H13.

pk: Viser til kommuneplanens arealdel 2015-2013 med planbestemmelser og retningslinjer: H15 ligger i område avsatt til Sentrumsformål, bestemmelser for Sentrumsformål gjelder. H11 ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse, tiltakshaver ønsker å se nye hyttebygg i sammenheng med hyttene som allerede er bygget på Haglebutunet for å få en helhet i bebyggelsen. H12 og H13

ligger min. 4 meter fra naboer rundt Haglebutunet og med min 8 meters innebyrdes avstand pga brannkrav.

2) Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse

Bemerk at alle krav i KPA 's planbestemmelser skal gjelde; plassering i landskapet, utnyttingsgrad, parkeringsareal, BYA, takvinkel, maksimal mønehøyde, atkomstvei.

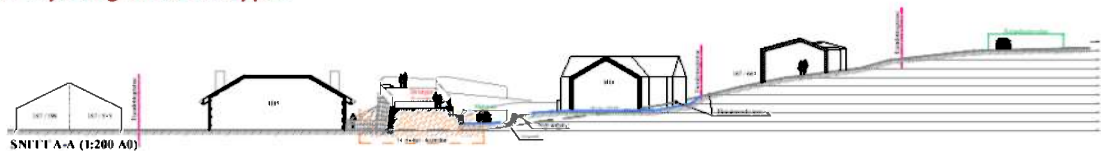
pk: Tiltakshaver ønsker at bebyggelsen i Haglebutunet får en enhetlig karakter- som allerede bygget (hyttene H1-H3). Hyttene H9-H15 planlegges dog i 1,5 etasjer i motsetning til H1-H3 som er i 2,5 etasjer. Når det gjelder H13-H14 er det riktig at det er en relativt stor høydeforskjell på hver av disse tomtene. Det arbeides med alternative tilpasninger til landskapet. Forslag til dette er illustrert i kap. 4.2., der hyttene H13-H14 planlegges delt/vertikalforskjøvet pga terrengfallet.

Når det gjelder utnyttingsgrad for H10-H14 gjelder følgende ihht KPA §1.2:

"Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30% BRA og maksimalt 300 m2 BYA"

Hyttene H10-H14 er beregnet til ca 235 m2 BYA + parkering 36 m2 BYA = 271 m2 BYA. Grunnarealet pr hytte er større enn 150 m2 BYA som er angitt i KPA. Dette har kommunen tidligere akseptert, fordi det er bygd sammen hhv 2 og 4 leiligheter der de to hyttehalvpartene er forskjøvet i forhold til hverandre for å gi et dempet og variert arkitektonisk uttrykk.

Atkomstvei fra Åslandseterveien har falt bort. All atkomst skjer fra området Fjellstua. H10-H14 får planfri kryssing med skiløypa.



Ill. 33: Aktuelt snitt

3) Skader på naboeiendom på grunn av utvasking/ras

Bemerk/spør om skråninger utføres med støttemurer. Bemerk at han har inntrykk av at åssiden består av løsmasser. Spør om hvordan man sikre at massene ikke sklir ut eller påfører naboeiendom 167/681 ras- eller setningskade.

Pk: Området H10-H14 vurderes som byggbart i rapporten "Flomfarevurdering" som følger reguleringsplanforslaget (Skred AS).

Fra rapporten (s. 9): "Elva Flenta renner langs den vestre kanten av planområdet. Elva har en jevn og slak gradient. Ifølge NGU sitt løsmassekart består store deler av området av elveavsetninger. Elvebunn består av en blanding sand, grus og avrundede steiner der størrelsen avtar nedover i elveløpet. Det kan forventes en moderat friksjon fra elveløpet mot vannmassene under flom."

Rapportens konklusjon:

"Det er utarbeidet faresoner for planområdet til Haglebutunet, (GBnr. 167/72 m, fl.) for dimensjonerende fremtidig flomhendelser i elva Flenta iht. krav til bygg i sikkerhetsklasse F1 og F2 i TEK 17 §7-2. Faresonene er begrenset til areal langs Haglebuveien. Ved utnyttelse av areal mellom Haglebuveien og Flenta må det sikres at elvekant erosjonssikres på byggeplannivå."

Forøvrig vil nødvendige tiltak som støttemurer bli etablert i forbindelse med bygging der dette vurderes nødvendig av fagekspertise (ved søknad om tiltak) for å unngå skader på nabobebyggelse.

4) Økt belastning på infrastruktur

Ønsker å få bekreftet at spesielt byggene H13 og H14 ikke skal utføres med underetasje.

Pk: Byggene H9- H15 planlegges i 1,5 etasjer med 2 leiligheter i hvert bygg og uten underetasje for opphold. Dette gjelder da også H13-H14 - illustrert i kap. 4.2.

11) Helen og Tron Erik Abrahamsen, (GBNR 167/433), datert 07.12.2018

12) Wenche og Frode Randgaard, (GBNR 167/433), datert 07.12.2018

(Felles merknadsbrev fra 11 og 12):

Viser til tidligere kommentarer (3. februar 2018) og svarbrev fra arkitektene pva. tiltakshaver.

(Merknad og svar er vedlagt).

Videre skriver naboene:

”Ifølge planarbeidet og varsel om regulering legges det nå opp til en så stor fortetning og ikke minst bygging i høyden at vi må protestere.

Da vi kjøpte våre tomter for 4-5 år siden, ble prosjekt Haglebutunet ikke nevnt. Det kom som en stor overraskelse for et par år siden. Tomt T1, nå kalt H9, som delvis er fredet på grunn av fortidsminner, var eiet av Medalen og lå ubrukt. Da tomten var for liten til en ny hytte, regnet vi med at den ikke ville bli bebygget. Nå er tomten kjøpt av Haglebutunet, og det legges opp til at også denne tomten får endret karakter og regulering fra «bebyggelse og anlegg; fritids-bebyggelse» til «sentrums-formål» og «turistnæring». Da blir utnyttelsesgraden av tomtearealet mye større. Dette er gjort etterat vi kjøpte tomtene, noe vi anser som en tilsnikelse på bekostning av våre eiendommer 167/433 og 167/633.

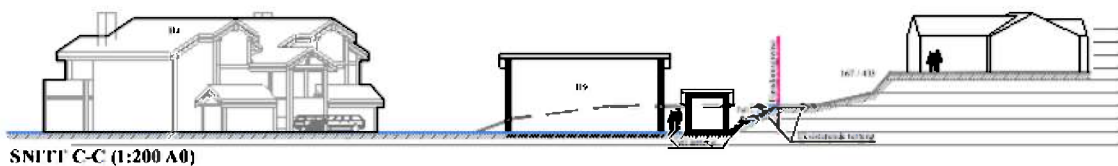
De planlagte leilighetsbyggene H4 og H7 og H8 på 2,5 etasjer vil også skjemme/hindre vår utsikt mot sør og vest.

Våre tomter blir etter dette langt mindre attraktive enn da vi kjøpte dem. Vi opplever at selger har ført oss bak lyset i denne saken.”

pk: På bakgrunn revisjon av kommuneplanens arealdel 2015-20130 vedtatt av Kommunestyret 22.03.2018, er brorparten av arealene rundt Haglebu Fjellstue/Haglebutunet regulert til Sentrumsformål - inklusive tomt H9. Det er Sigdal kommune som er regulant og har ønsket en slik utvikling i området på Haglebu nord for Haglebuvannet. At turistbedriften Haglebu Fjellstue/Haglebutunet vil følge kommunens ønsker om oppgradering av hele området og fortetting av hytter for å utvikle og skape bedre forutsetninger for driften av Fjellstua og Haglebu skisenter noe som kommer hele Haglebusamfunnet tilgode, må derfor være legitimt og positivt.

Når det gjelder tomt H9 og fredning er dette fakta (se vedlagt merknad fra Buskerud Fylkeskommune - vedlegg 3 over): Bfk viser til tidligere brev der det framgår at samtlige av de fredete kulturminnene som ble registrert innenfor planområdet i 1999, ble frigitt og dokumentert i 2006. Bfk har ingen øvrige merknader til planen. Det har derfor ikke ligget noen fredningsklausuler på tomt H9 siden 2006, lenge før Abrahamsen/Randgaard kjøpte sine tomter.

Når det gjelder høyder av de nye hyttebyggene er det slik at hytte H9 nærmest Abrahamsen/Randgaard planlegges i 1,5 etasjer og blir liggende mer enn 4 meter lavere enn 167/433 som ligger nærmest – i en avstand større enn 13 meter. Beliggenhet av Hytte H9 er bearbeidet i forhold til Abrahamsen/Randgaards merknad – ved endret plassering og endret takform som gir bedre sikt/mindre fasade-/takareal mot Abrahamsen/Randgaard.



Ill. 34: Aktuelt snitt

Når det gjelder hyttene H4-H7-H8 er det riktig at disse planlegges i 2,5 etasjer. Disse ligger mer enn 5 meter lavere enn 167/433 og mer enn 7 meter lavere enn 167/633 og med en avstand på 40-90 meter fra 167/433-167/633.

Vi kan derfor ikke se at planlagte hytter H4-H8 vil skjemme/hindre utsikt mot sør og vest i vesentlig grad for 167/433-167/633.

Vi mener også at oppryddingen og utbyggingen av Haglebutunet vil bygge opp under og sikre driften av Haglebu Fjellstue og Haglebu skisenter og derved gi hele området en verdiøkning - også de nærmeste naboene.



Ill. 35: Hytte H4-H7- H8 planlegges i 2,5 etasjer – ligger mer enn 5-7 meter lavere enn 167/433-167/633 og med en avstand på 40-90 meter.

13) Thor Erik Varsla/Eli Reistad (GBNR 167/664), datert 07.12.2018

pk: Plankonsulent fikk 30.11 210 en telefon fra Eli Reistad som at de ønsket et møte med tiltakshaver for å luften flere muligheter de så i forhold til deres eiendom. Den 7. desember fikk plankonsulentene denne eposten:

Fra: Eli Reistad <eli.reistad@gmail.com>

Dato: 7. desember 2018 kl. 22:18:08 CET

Til: post@adarkitekter.no

Kopi: Thor-Erik Varsla <tevarsla@gmail.com>

Emne: Haglebutunet

Viser til telefonsamtale 30.11. Vi har etter dette mottatt invitasjon fra Morten Olsen til å ta et møte om saken. Vi tar opp våre merknader og forslag til planarbeidet i dette møtet.

Eli Reistad og Thor-Erik Varsla (167/664)

pk: Etter møte med tiltakshaver har Plankonsulenten ikke fått flere henvendelser fra Reistad/Varsla.

AD Arkitekter AS/Terje Tollefsen-plankonsulent- 23.06.2020.