
Planbeskrivelse,
Detaljregulering Åslandseter
nedre, Sigdal kommune.

Del av gnr./bnr.: 153/15, m.fl.

Hallingkonsult a.s.

23.12.19, rev 6.1.2020

Innhold

Bakgrunn for plansaken.....	4
1. Innledning.....	4
1.1 Forslagsstiller og planlegger	4
1.2. Hensikten med planen.....	4
1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold	5
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse	6
2. Planområdet.....	6
2.1 Lokalisering.....	6
2.2 Beskrivelse av planområdet.	7
2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg	9
2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området.....	9
2.5 Friluftsområder.....	10
2.6 Landbruksinteresser	11
2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.	11
2.8 Biologisk mangfold, miljø	11
2.9 Forurensning.....	12
2.10 Grunnforhold.....	13
2.11 Forholdet til naturmangfoldloven.....	13
3. Om planforslaget.....	14
3.1 Størrelse	14
3.2 Eksisterende arealbruk.....	14
3.3 Reguleringsformålene i planen	15
3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring.....	16
3.5 Flomfare	16
3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget.....	16
3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget	16
3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget.....	19
3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget.....	19
3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder	21
3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.	22
3.12 Plassering av bygninger i område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse	22
3.13 Plassering av bygninger i område avsatt til fritidsbebyggelse	23

3.14 Parkering	23
3.15 Energibruk og alternative energikilder.....	23
3.16 Håndtering av avfall/ avfallsplan.....	23
3.17 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet.....	23
3.18 Tilrettelegging av stier og løyper – inkl. forhold til eksisterende situasjon.	23
4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid	24
4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.	24
4.2 Merknader fra private og andre berørte.....	26
Vedlegg.....	28
Annet	28

Bakgrunn for plansaken

Arbeidet med en ny reguleringsplan for Åslandseter nedre startet allerede i 2014 da det ble varslet oppstart av planarbeid for samme planområde. Et komplett planforslag for Åslandseter nedre ble oversendt Sigdal kommune i 2017. Sigdal kommune gikk gjennom planforslaget og formannskapet i Sigdal fattet da følgende vedtak (12.10.17):

Det forutsettes at det fremmes ny reguleringsplan som åpner for tettere utbygging med mindre enheter og leiligheter. Bebyggelsen skal tilrettelegges for utleie.

Et ønske om vesentlig økt utnyttelse i planområdet og mulige endringer i nabo/eierforhold i området var bakgrunnen for at det sommeren 2019 ble sendt ut et nytt varsel om oppstart av planarbeid for Åslandseter nedre.

Formannskapets «bestilling» har klart vært styrende for utforming av planforslaget. Det har ellers vært løpende dialog mellom Sigdal kommune, tiltakshaver og planfremmer.

1. Innledning

Etter planlovens bestemmelser skal det sammen med et planforslag følge en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen skal beskrive de viktigste tema som reguleringsforslaget berører, samt hvilke forhold som er vurdert i planprosessen forut for kommunal behandling av planforslaget. Det vises til § 4-2 i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er ikke kommet frem forhold i planprosessen som tilsier at denne planen vil medføre vesentlig virkning for miljø- og samfunn som omtalt i forskriften. Det er derfor ikke gjennomført egne konsekvensutredninger. For dette planområdet foreligger en reguleringsplan som i stor grad har utspilt sin rolle, og det er derfor ønske om replanlegging av området.

1.1 Forslagsstiller og planlegger

På vegne av tiltakshaver, Åslandseter hyttegrend a.s. ved Lars Nerum og Geir Jellum, 3359 Eggedal, har Hallingkonsult a.s tatt på seg arbeidet med å utarbeide forslag til detaljregulering for del av eiendommen gnr/bnr. 153/15 mfl. i Sigdal kommune.

1.2. Hensikten med planen

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur innenfor området avsatt til samme formål vist som område H48 i gjeldende kommuneplan for Sigdal. Tidligere vedtak og befarings med Sigdal kommune har også vært med på å styre utformingen av planforslaget som fremmes.

Det legges opp til 4 selveier hyttetomter i søndre del av planområdet og to rekker med mindre frittliggende fritidsboliger (totalt 23-25 stk.) i resterende del av planområdet. Åslandseter hyttegrend har engasjert Vårdal Arkitekter AS for å utarbeide forslag til

bebyggelse som kan tilpasses terreng og området for øvrig. Planforslaget inneholder en planbeskrivelse, plankart med tilhørende bestemmelser, samt en ROS analyse.

1.3 Varsel om oppstart, eiendomsforhold

Varsel om oppstart av planarbeid er sendt ut to ganger. Første gang ble offentlige myndigheter og andre varslet med brev den 19.9.2014. Av flere årsaker ble det varslet ny oppstart av planarbeid våren 2019. 2. gangs varsel om oppstart av planarbeid for Åslandseter nedre ble tilsendt til følgende hjemmelshavere (også gjenboere) og myndigheter den 24.5.19:

Navn	Adresse	Poststed
AABØ ASLAK	GAMLEVEIEN 110	3359 EGGEDAL
HAGLEBU SKISENTER AS	Bjerkåsholmen 115	3470 SLEMMESTAD
HALLÉN LILLIAN LEIBNITZ	HØGLIVEIEN 15	1850 MYSEN
ÅSLANDSETER HYTTEGREND AS	v/ Lars Haakon Nerum	3359 EGGEDAL
BAKKEN RUTH ELISABETH	HAVNABAKKEN 33	0874 OSLO
EVENSEN EVA HOLM	LINLANDVEIEN 26	1390 VOLLEN
EVENSEN JENS	LINLANDVEIEN 26	1390 VOLLEN
NYSTRØM LINDA	HAVNA 27	3053 STEINBERG
NYSTRØM PETTER	HAVNA 27	3053 STEINBERG
AKSNES ODD ASBJØRN	OLLELØKKVEIEN 5	1390 VOLLEN
MO BIRGER	BRENDSVOLLVEIEN 16	1383 ASKER
WESTGAARD LARS	OLAF MØRCHS VEI 50	3038 DRAMMEN
ORVEDAL TERJE	NØTTEKNEKKEREN 18	3413 LIER
FADLER SIREN	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
MARTINSEN PÅL	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
ROSENLUND JAN og Aud Jokstad DBO	POSTBOKS 19	3341 ÅMOT
GRIMNES HEIDI	HAKAVIKVEIEN 846	3322 FISKUM
HALSTENSEN JON KÅRE	HAKAVIKVEIEN 846	3322 FISKUM
NYGAARD MARTE SOMMER	SØREN PAULSENS VEI 10	3027 DRAMMEN
NYGAARD ØYVIND	SØREN PAULSENS VEI 10	3027 DRAMMEN
BAKKEN HELGE	3. STRØM TERRASSE 19 A	3046 DRAMMEN
NILSEN HILDEGUNN	3. STRØM TERRASSE 19 A	3046 DRAMMEN
ALVESTAD STEINAR	INGOLFS VEI 27	1385 ASKER
KJEMPERUD HENNING	HOLOKROKEN 3	3340 ÅMOT
KJEMPERUD WENCHE RUNHOVDE	HOLOKROKEN 3	3340 ÅMOT
JORDAN RONNY R LILLEVIK	JORDAL TERRASSE 8	0658 OSLO
SØGAARD BENTE	JORDAL TERRASSE 8	0658 OSLO
SVENDSEN KJELL	LOSJEPLASSEN 6	3015 DRAMMEN
MOEN KNUT EINAR	BONDILIA 25	1386 ASKER
JOHANSEN RAGNAR	ROSTADNESVEIEN 10	1667 ROLVSØY
LINDERUD MAY SYNNØVE	ROSTADNESVEIEN 10	1667 ROLVSØY
HAUGEN LEIF OTTAR	STEINBRUBAKKEN 5	3340 ÅMOT
FADLER SIREN	HUBROSVINGEN 6	1555 SON

MARTINSEN PÅL	HUBROSVINGEN 6	1555 SON
MEDALEN HANS KRISTIAN	NORDBYGDA 880	3359 EGGEDAL
BERNER AASMUND	TIDEMANDS GATE 22	0260 OSLO
JOHANSEN HANS-HERMAN	KIRKELIVEIEN 24 A	1454 FAGERSTRAND
WENNERSGAARD JOHN REIDAR	VARDENBAKKEN 97	1452 NESODDTANGEN
WENNERSGAARD LINE ANETTE	KIRKELIVEIEN 24 A	1454 FAGERSTRAND
WENNERSGAARD TOVE BEATE	VARDENBAKKEN 97	1452 NESODDTANGEN
Fylkesmannen i Oslo og Viken	Postboks 325	1502 Moss
Buskerud Fylkeskommune	pb 3563	3007 Drammen
Statens vegvesen Region sør	Serviceboks 723 Stoa	4808 Arendal
Mattilsynet- Kongsberg	pb 383	2381 Brummundal
Sigdal kommune	Plan/teknisk	3350 Prestfoss
Fortidsminneforeningen Buskerud	pb 379, Bragernes	3001 Drammen
Eggedal Utmarkslag	v/Jostein Guttormsen, Djupsjøveien 37	3359 EGGEDAL
Midtkraft A/S	Øvre Nedmarken 15	3370 Vikersund
Forum for Natur og Friluftsliv Buskerud	Postboks 305 Bragernes	3001 Drammen
Haglebu vann og avløpsselskap	v / F. Haugen, Tempelsetervegen 291	3359 Eggedal
1) NVE region sør	Postboks 2124	3103 Tønsberg
2) Direktorat for mineralforvaltning	pb 3021 Lade	7441 Trondheim

^{1 og 2)} *det forventes ikke at planarbeidet utløser behov for spesifikk bistand fra sektormyndigheten(e).*

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Planarbeidet ble kunngjort i Bygdeposten (1.6.19) og på Hallingkonsult sine hjemmesider i tråd med plbl § 12-8. Frist for merknader og innspill til varsel om oppstart ble satt til 11.7.19.

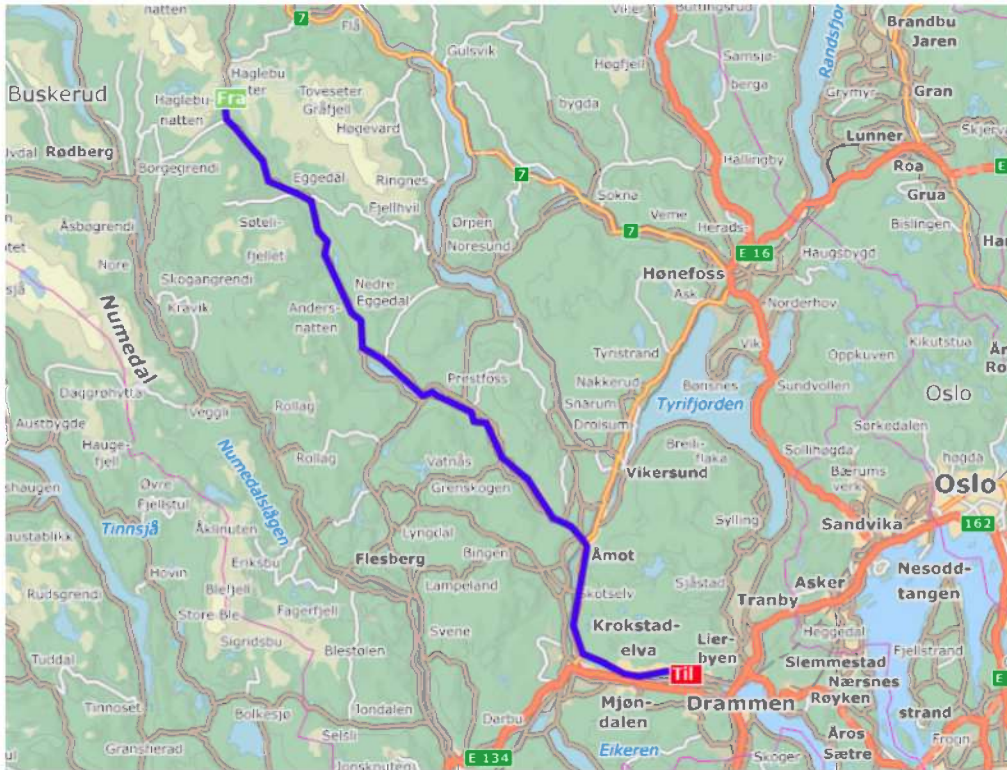
1.4 Planlegger og opplysning om kompetanse

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

2. Planområdet

2.1 Lokalisering

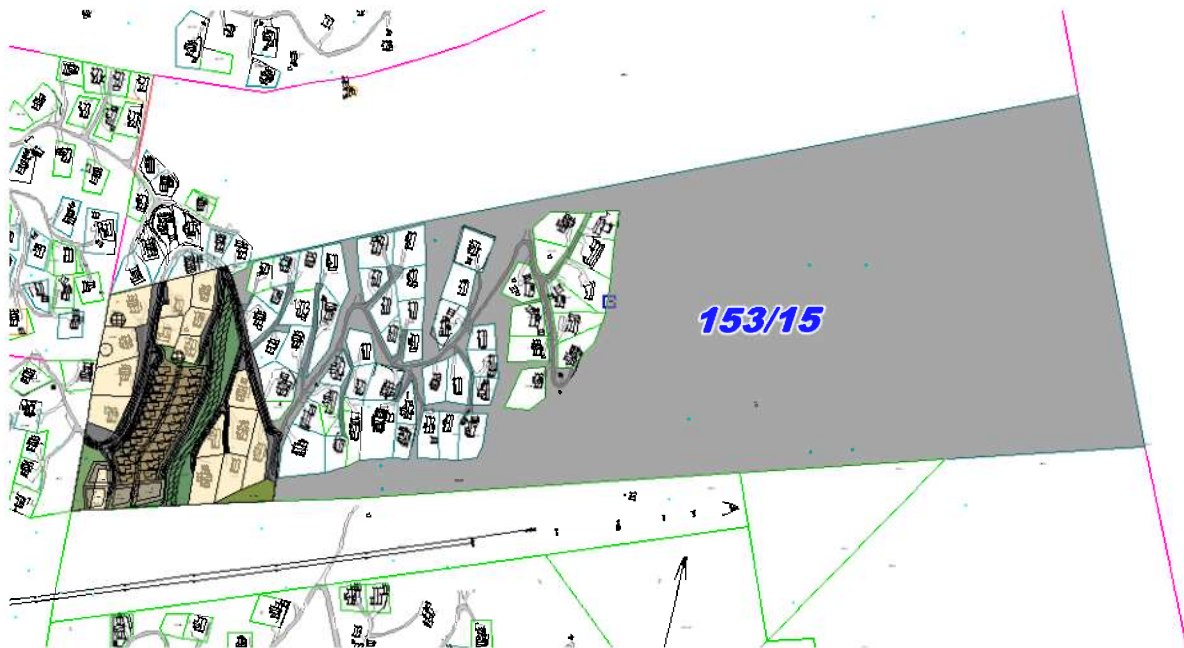
Planområdet ligger i Sigdal kommune ved Haglebu. Feltet har adkomst fra fv.287 ved Haglebu. Videre langs privat skogsbilveg, Åslandseterveien, fra avkjøringen til Haglebu skiheis til. Planområdet ligger om lag 15 mil fra Oslo sentrum og 10 mil fra Drammen. Haglebu ligger ca. 52 kilometer nord for Prestfoss som er kommunesentret i Sigdal.



Figur 1: Akseptable reiseavstander fra Åslandseter til områder sentralt på Østlandet.

2.2 Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger vest i eiendomsteigen gbnr.153/15 som er en eiendom med et areal på om lag 360 daa. I planområdet ligger det flere bebygde og ubebygde fritidseiendommer. Innenfor planens avgrensning er det ikke annen bebyggelse enn fritidsboliger. Planområdet er avgrenset av alpinbakke i sør, eksisterende bebyggelse i vest og nord, samt bilveg og hytter i øst. Midtre del av planområdet som nå foreslås bebyggt med konsentrert fritidsbebyggelse er et hogstfelt som tidligere var tresatt med tettvokst gran. Øst i planområdet går det ei mindre myr. Denne er trase for skiløype vinterstid. Med foreslått planavgrensning vil området være på ca. 60 daa.



Figur 2: Forholdet mellom planområde og resterende del av teigen gbnr. 153/15 ved Åslandseter.

Planområdet stiger jevnt fra vest (kote 870) mot bilveg i øst (kote 910). I planområdet var det forholdsvis tett granskog. Denne granskogen ble hogd for å åpne opp i den tette vegetasjonen. Langs skiløypa i østre del er det innslag av noe bjørkeskog.

Adkomst sørfra til planområdet er langs Haglebuvegen, fylkesveg 287, gjennom Sigdal til Haglebu. Avkjørsel fra Haglebuveien er rett før Haglebu fjellstue. Adkomst nordfra (fra Hallingdal/Uvdal) til planområdet er etter fv. 287 til Haglebu. Veien over Djupsjøen til Krødsherad er rustet opp og kan være et alternativ ved reiser til/fra Oslo området.



Figur 3: Ortofoto over planområdet, bunnstasjon Haglebuheisen i venstre bildekant (kilde: Norgebilder).

2.3 Eksisterende bebyggelse og tekniske anlegg

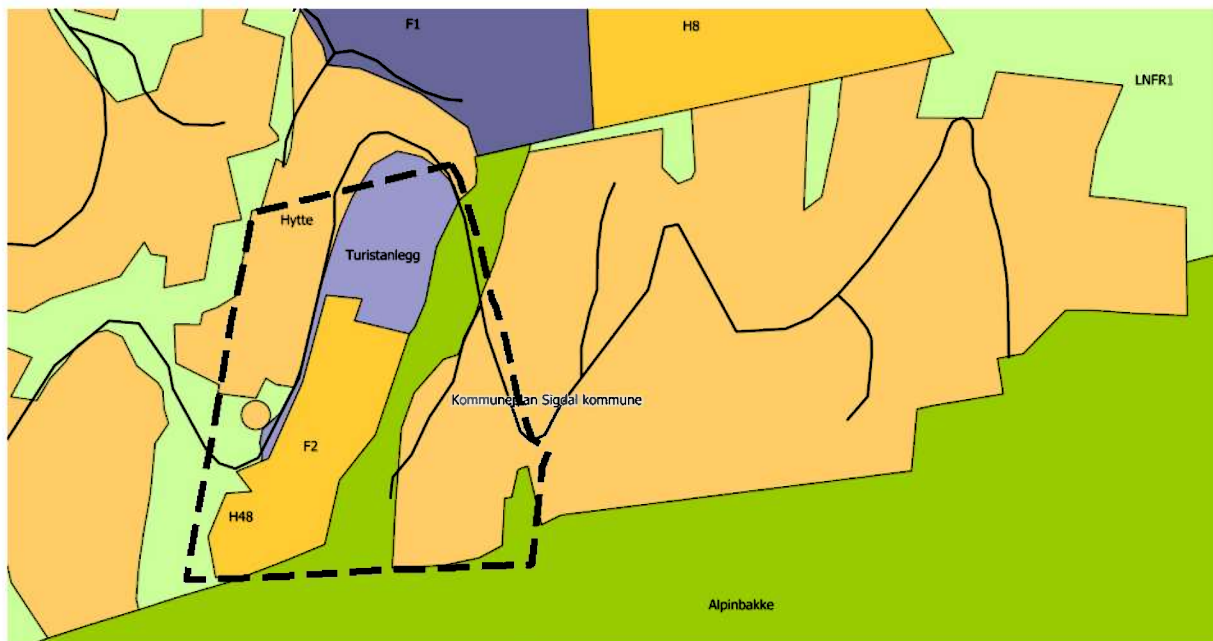
Innenfor planområdet ligger det 15 eksisterende fritidsboliger/tomter og en tidligere fradelt ubebyggt hyttetomt. Samtlige bebygde tomter har helårs bilveg frem til hytta. Tvers gjennom planområdet går det om vinteren ei maskinpreparert skiløype. Denne løypa er en del av løypenettet inn mot Brennatten- Småtjern- Tempelseter- Norefjell.

2.4 Planstatus kommuneplan, og andre planer i området

Forholdet til gjeldende kommuneplan, arealdelen.

Arealet som nå ønskes regulert er i kommuneplanens arealdel vist som fremtidig område for erverv (næring), byggeområde for fritidsboliger og idrettsanlegg (skiløype/alpinanlegg). Samtlige arealkategorier forutsetter utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak igangsettes

Planfremmer har avholdt oppstartsmøte med Sigdal kommune der rammene for planarbeidet ble drøftet, herunder planens avgrensning. Selv om det blir foreslått arealbruksendring for bare deler av planområdet ønsket Sigdal kommune at eksisterende bebyggelse, skiløype og vegnett i nedre del av området ble tatt med innenfor planens avgrensning. Søndre, vestre og nordre eiendomsgranse for gbnr. 153/15 er derfor fastsatt som plangrense. Kommunen konkluderte med at planområdet kunne reguleres ved å ta utgangspunkt i denne planavgrensningen.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplan Sigdal, og planområdet med sort stiplet linje.

Forholdet til andre styrende dokumenter i Sigdal

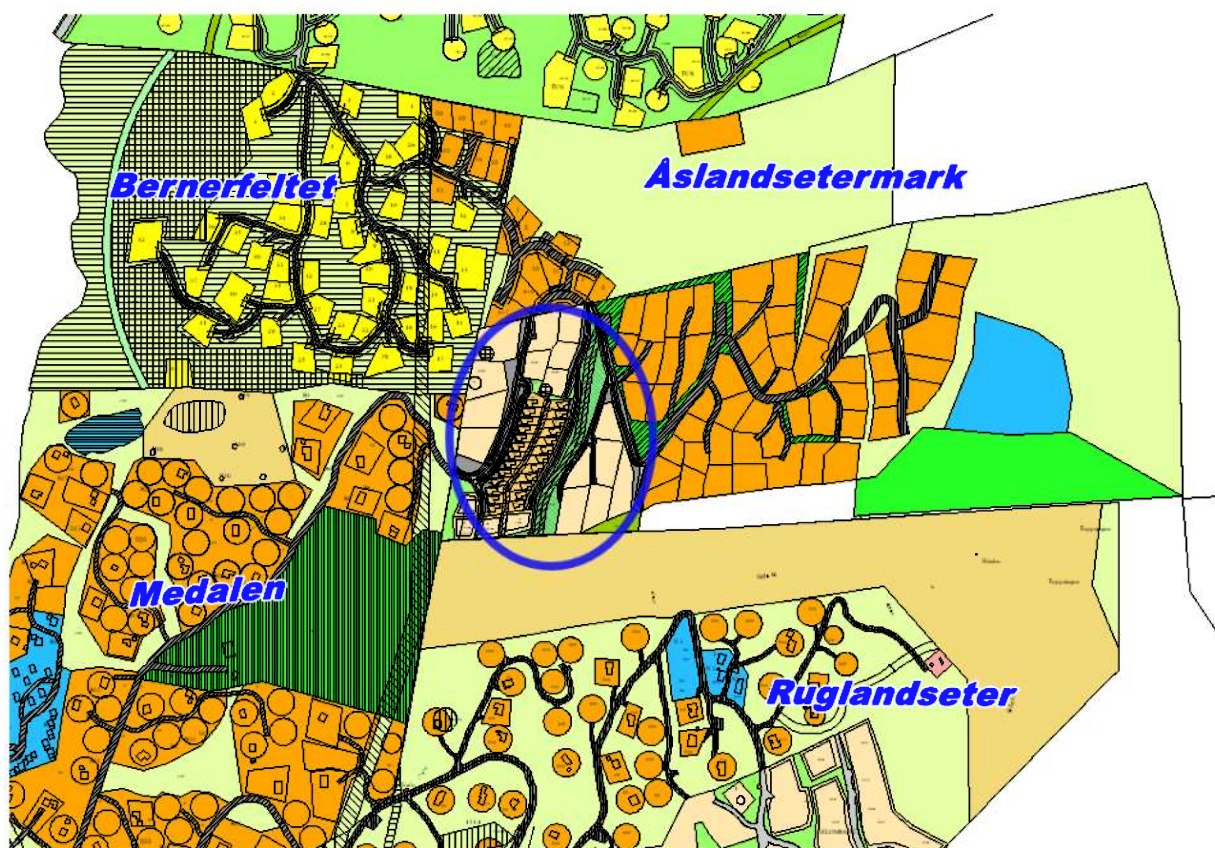
I dokumentet «Kommuneplan for Sigdal 2015-2030–samfunnsdelen» vedtatt 11.12.15 har Sigdal nedfelt noen visjoner for sine fjellområder. Kommunen ønsker å medvirke til at fjellområdene skal bidra til økt verdiskaping, ny type næring og økt bosetting.

Intensjonen med planarbeidet er å legge til rette for flere hytter i direkte tilknytning til Haglebu skiheis. Tiltaket vil styrke de næringer som er etablert i tilknytning til Haglebu

turiststed og vil om planene realiseres kunne fremstå som et område i tråd med den utviklingen som Sigdal kommune har ytret ønske om i sin samfunnsdel.

Forholdet til annen regulering i området

Denne detaljreguleringsplanen skal erstatte vestre del av reguleringsplanen for «Åslandseter», planid: 1999001. Eiendommen nord for planområdet er regulert gjennom planen Åslandsetermarka (her er det varslet oppstart av et nytt planarbeid), planid: 2001002. I vest ligger planområdene «Medalen», planid: 2001002 og «Bernerfeltet», planid: 2010012. I sør ligger planen som blant annet omfatter skiheisen på Haglebu, «Ruglandseter», planid: 2010005. Samtlige av disse planområdene er hyttefelt som ligger utenfor eiendommen gbnr.153/15, men som grenser mot det planområdet som nå utvikles. Planfremmer er ikke kjent med at det pågår omregulering i noen andre områder enn for Åslandsetermark, gbnr: 153/3 som ligger rett nord for arealet som nå blir regulert.



Figur 5: Tilstøtende planområder ved Åslandseter nedre (markert med blå ring).

2.5 Friluftsområder

Sigdal har store fjell- og utmarksområder som er viktige utfartsmål for innenbygdsboende og tilreisende. Haglebuområdet er et meget populært friluftsområde både sommer og vinterstid. Det er spesielt snaufjellsområdene inn mot Haglebunatten på vestsida av Haglebu og områdene inn mot Tollefsrudfjell- Gråfjell som er populære turmål. Sigdal kommune har utarbeidet en tematisk kommunedelplan sti- og løyper i Sigdal. I arbeidet har en foretatt en gjennomgang og kartlegging av samtlige vinterløyper og stier som er innenfor kommunens grenser.

Gjennom planområdet går det ei skiløype som prepareres av Eggedal Turlag. Denne skiløypa er også vist i kommunedelplan for sti- og løyper. Løypa kan karakteriseres som ei tilbringerløype til det omfattende løypenettet som er opparbeidet på platået mellom Reinsjøfjell- Haglebu- Gråfjell-Tempelseter- Norefjell. Løypa fanger opp hyttene nord/nordvest for Haglebu skiheis og ivaretar også adkomst til Haglebu skiheis. Gjennom selve planområdet går det ingen gjennomgående turstier. Sommerstid vil vegnettet fungere som adkomst til turområdene utenfor hyttefeltene. Inne på snaufjellet er flere sammenhengende turløyper som er merket og tilrettelagt for allmennheten. Elles er det flere fiske- og badevann i området. Det er salg av fiskekort og noen grunneiere tilbyr også småviltjakt.

2.6 Landbruksinteresser

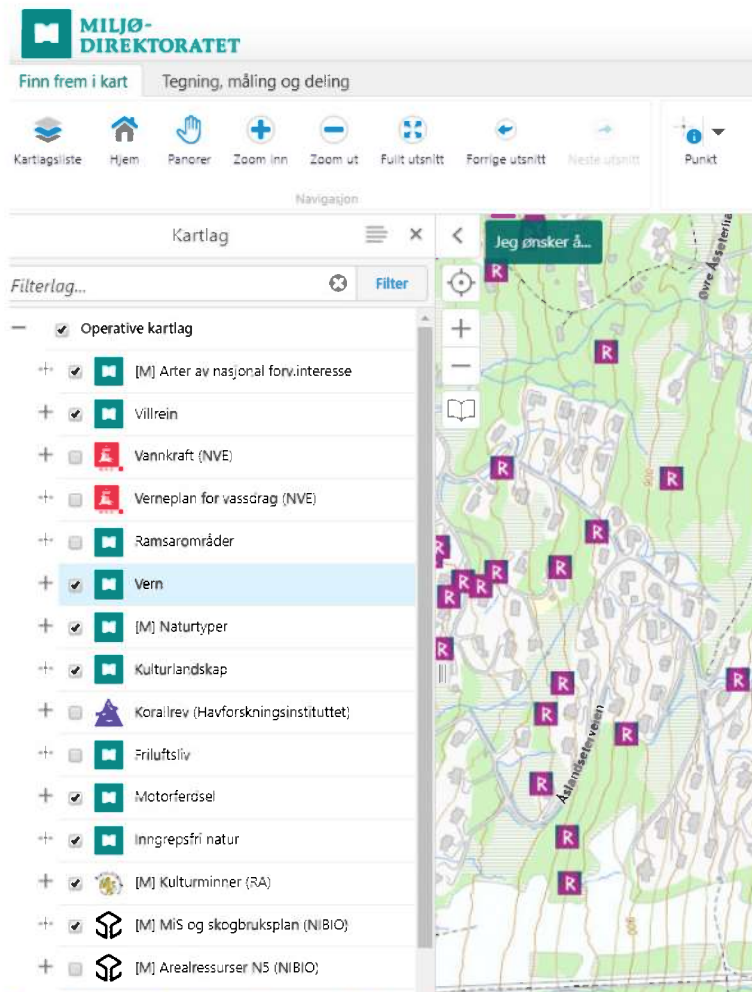
Innenfor planens avgrensning er det ikke dyrket -, eller dyrkbar mark. Ut fra digitalt markslagskart er dominerende markslag, *lavproduktiv skog*. Skogen i området er hovedsakelig barskog, med innslag av bjørk. Boniteten i området er generelt dårlig. Det vises til illustrasjon under punkt 3.2 i planbeskrivelsen. Det går fortsatt enkelte beitedyr i området, og beitebruken er stabil. Hensynet til beitedyr og gjerdehold er ivaretatt i egne bestemmelser.

2.7 Støy – mulige støykilder, ev. målinger.

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

2.8 Biologisk mangfold, miljø

Sigdal kommune har ikke egne registreringer innenfor planens avgrensning. Søk i Naturbasen til Miljødirektoratet gir heller ingen treff for spesielle artsforekomster innenfor planområdet. Med referanse til Haglebu er det gjort en rekke observasjoner av ulike fuglearter. Disse er klassifisert som *LC- livskraftige*.



Figur 6: Utsnitt fra Naturbase og viktige miljøparametere.

Det at det ikke er registrert spesielle arter innenfor planens avgrensning betyr nødvendigvis ikke at det kan være hensynskrevende arter innenfor planområdet. Området fremstår generelt som forholdsvis tungt utbygd, med hytter, skiheis og andre tekniske inngrep i direkte tilknytning til arealet som nå reguleres. Det er lite som skiller dette planområdet ut i forhold til tilstøtende heisnære arealer. Det er grunnlendt mark, preget av granskog på mark av dårlig bonitet. Feltsjiktet er preget av blåbærlyng og smyleoppslag som følge av at den tette granskogen ble hogd vinteren 2015. Området langs skiløypa er noe åpnere og fuktigere. Det er ingen indikasjoner på at det er spesielle forhold i berggrunn, klima eller andre forhold som tilsier dette området har kvaliteter som antyder at det er et stort potensial for forekomst av hensynskrevende arter.

2.9 Forurensning

Det foreligger ingen kjent forurensningsproblematikk i området fra tidligere eller nåværende virksomhet. Det er svært viktig at avløpsvann renses tilstrekkelig og ikke kommer på avveie (feilkoblinger, lekkasjer, overløp) og at overvann vannet ledes vekk effektivt. Fremtidig avløp skal knyttes til Haglebu vann- og avløpsselskap (HAGAS), et felles vann- og avløpsanlegg for Haglebu.

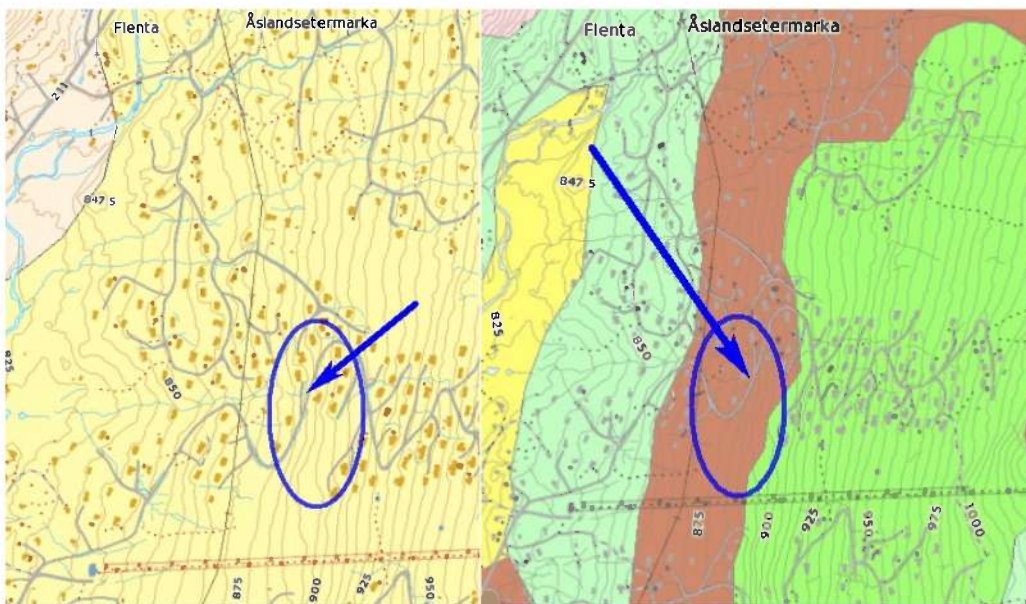
2.10 Grunnforhold

Løsmasser innenfor planens avgrensning:

Løsmassene i planområdet består av torv og morenemateriale. Morenemateriale er plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Det er indikasjoner på at morenedekket er tynt og at det er forholdsvis grunnledt mark i området. Infiltrasjonsevne er ikke vurdert da avløp skal føres til Haglebu vann og avløpssekskap (HAGAS).

Berggrunn innenfor planens avgrensning:

Berggrunnen i området består av kvartsitt. Kvartsitt er en hard metamorf bergart som opprinnelig har vært sandstein. Kvartsitt i grunn skaper normalt små problem med tanke på radon inntrenging i bygninger.



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

2.11 Forholdet til naturmangfoldloven

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

Planfremmer er av den oppfatning at planforslaget beskriver hvilke konsekvenser planforslaget vil ha, og hvilke tiltak som er innarbeidet i planen for å avgrense virkningen av negative følger av foreslått arealbruk. Området er allerede tatt i bruk som hytteområde og fremstår som et område med mange fritidsboliger. Som plankartet viser er nye tomter foreslått på areal som ligger mellom allerede etablerte hytter og annen tung infrastruktur (veg, vann og avløps traséer mv) rundt Haglebuheisen.

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

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

3. Om planforslaget

3.1 Størrelse

Planområdet dekker et areal på ca. 60 daa. Fra vestre til østre del av planområdet er det en høydeforskjell på om lag 50 meter (870-920 moh). Planområdet ligger nederst i ei lite kupert lise som stiger jevnt fra fv. 211 til tregrensa mot toppen av skiheisen. Øst i planområdet er det et flatere og fuktigere parti som går retning nord-sør. Dette området er ikke tresatt og en har forsøkt å beholde dette området så uberørt som praktisk mulig ved å legge øvre adkomstvei i kanten av dette åpne området. Resterende del av dette området er vist som grøntstruktur i planforslaget. Dette arealet vil sikre skiløypa gjennom området og en sammenhengende korridor nord- sør i planområdet. Det vises ellers til punkt 3.3 i planbeskrivelsen der samlet arealet for ulike formålene kommer frem.

3.2 Eksisterende arealbruk

Om lag 25 daa av planområdet er fradelte og bebygde hyttetomter. Hovedadkomst til hyttefeltet Åslandseter øvre går også gjennom området, samt en rekke stikkveger inn til eksisterende hytter. Bebyggelsen i området fremstår som et moderne hyttefelt, der de fleste hyttene er av nyere dato. Innenfor planområdet var det tidligere tett granskog, men nå er mye av barskogen tatt ut for å bedre solgang og utsikt. Resterende areal som ikke er skogkledd er jorddekt fastmark og myrområder. Forholdet mellom tiltak innenfor planområdet og arealtype/markslag er vist i illustrasjonen under.



Figur 7: Markslagskart som viser dagens arealbruk i planområdet vist med rød linje (kilde: Skog og landskap).

3.3 Reguleringsformålene i planen

Planforslaget (pr. 18.12.19) viser følgende forslag til arealbruk og hensynssoner (avrundet):

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

- område for fritidsbebyggelse, H1- H4 og eksisterende fritidseiendommer (28 daa).
- område for konsentrert fritidsbebyggelse, BFK1-BFK2. (8 daa).
- område for skiløype/alpinnedfart (1 daa).

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

- område for privat kjøreveg (9,5 daa).
- annen veggrunn, teknisk (4,5 daa).
- annen veggrunn grøntareal (1 daa).

3. Grønnstruktur, (PBL § 12-5, nr.3).

- område for grønnstruktur og skiløype, G/S1. (6,5 daa).
- område for turveg (0,5 daa).

4. Landbruk, natur og friluftsmål, (PBL § 12-5, nr.5).

- område for friluftsmål, Fr1-Fr2 (2 daa).

5. Hensynssoner, (PBL § 12-6).

- Hensyn friluftsliv, H530_1, skiløype. (3 daa)

- Hensyn kulturminner, H730_1-H730_2. (1 daa)

I forhold til foreslått arealbruk er det areal avsatt til byggeområde for fritidsbolig frittliggende og konsentrert som er dominerende arealbruksformål. Dette er i tråd med kommuneplan og signaler gitt av Sigdal kommune. Eksisterende vegnett i planområdet er også omfattende. Det er vegene p_V5- p_V7 som ikke er opparbeidet fra tidligere.

3.4 Tekniske anlegg, gjennomføring

All nødvendig teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, strømledninger og telefon/internettlinje forutsettes lagt i bakken. Vann/avløp skal tilknyttes felles anlegg utenfor planområdet (HAGAS). Stikkledninger vil bli ført frem i tomtegrense mellom planlagte tomter.

3.5 Flomfare

Innenfor planområdet går det ingen vassdrag med årssikker vannføring. Flomfaren i området skulle være minimal forutsatt god handtering av overflatevann. Overflatevann vil drenere fra nord mot sør langs foreslått veg i østre del av planområdet. Her vil vannet bli ledet til terreng mot alpinbakken.

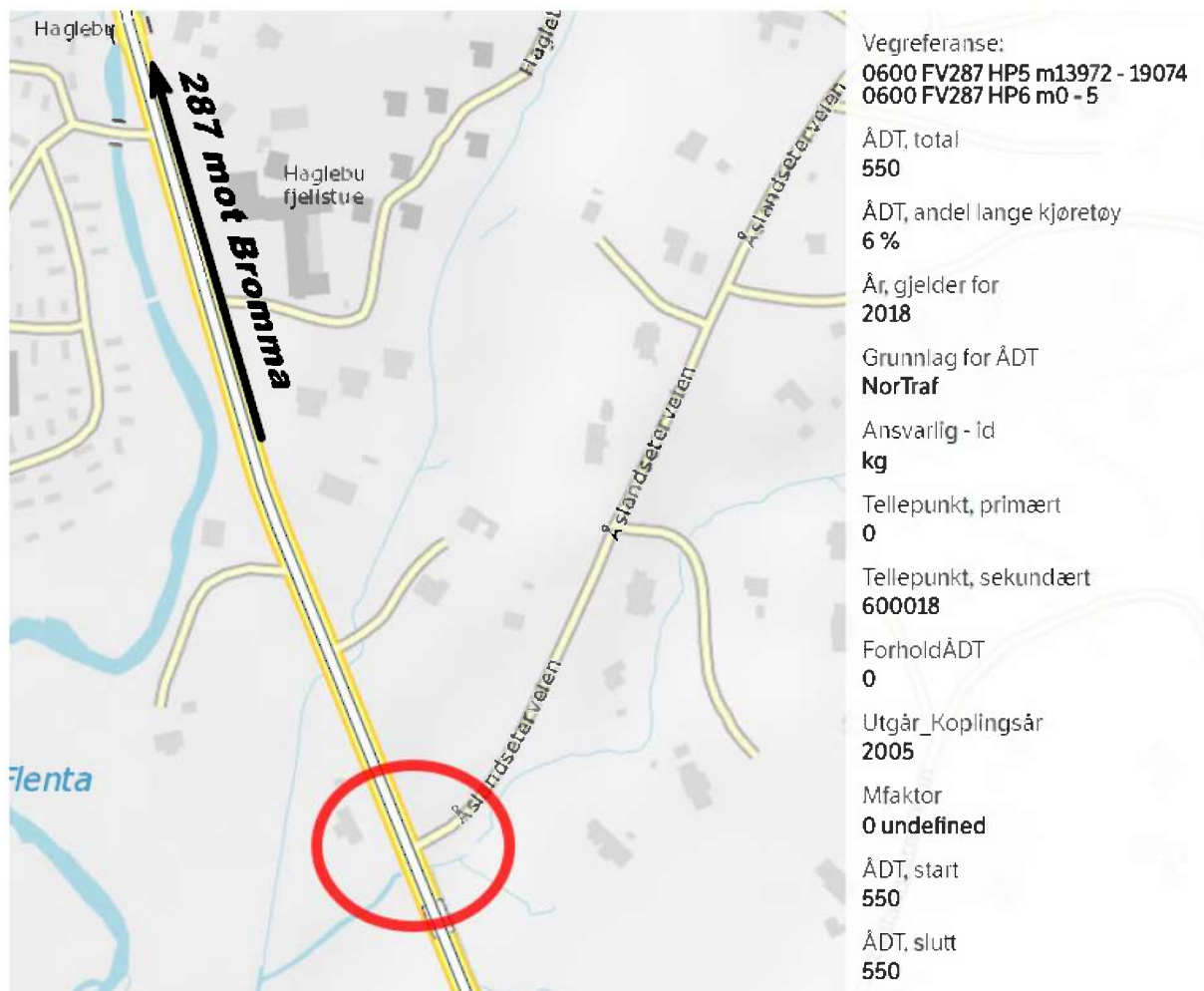
3.6 Kulturminner og miljø - konsekvenser av planforslaget

Buskerud Fylkeskommune gjennomførte i 13.6.14 supplerende arkeologisk kartlegging i planområdet. Det er funnet flere automatisk fredede kulturminner. Tiltakshaver har fått anbefaling fra BFK om at det bør søkes om frigivelse av kulturminnene som blir berørt av nye tiltak. Planen forutsetter at det blir søkt om frigivelse av de automatisk fredede kulturminnene i tråd med tilrådning fra Buskerud Fylkeskommune. Dette er innarbeidet i forslag til bestemmelser, og avmerket på plankart med bestemmelsesområde #1.

For kullgrop markert innenfor hensynssone H730_1- H730_3 er senter hensynssone fastsatt etter koordinat oppgitt i epost av 26.01.2015 fra BFK. Som vedlegg til planbeskrivelsen følger et eget kart over kulturminnet id: 25086 som søkes friggitt.

3.7 Trafikk – konsekvenser av planforslaget

Det antas at hovedtyngden av trafikken vil komme sørfra fra Prestfoss gjennom Sigdal-Eggedal til Haglebu. Alternative adkomstveger er riksvei 7 Hallingdal via Bromma til Haglebu. Eventuelt fra Kongsberg via Nore og Uvdal over Sloko, eller fra Noresund via Djupsjøen til Eggedal og Haglebu.



Figur 8: Avkjøring fra fylkesvei 287, Haglebuveien x Åslandseterveien (kilde: NVDB)

Fra krysset Haglebuvegen er det om lag 1 kilometer frem til planområdet. Adkomstvei til Åslandseter er ikke åpen for alminnelig ferdsel, men utstyrt med automatbom. Avkjøringspunktet/krysset ved Haglebu er felles for Haglebu skiheis og Åslandsetermarka. Fartsgrensen på stedet er 60km/t. ÅDT for Haglebuvegen er ÅDT 550 med 6% andel av tynge kjøretøy. Det foreligger ingen innspill om at det er kødannelse inn mot automatbommen. Det presiseres at i vintersesongen med drift i Haglebu skiheis så står bommen åpen.

Det er utarbeidet et eget temakart over avkjøringen Haglebuvegen x Åslandsetervegn. Krysset er oversiktlig i begge retninger, men kan med fordel ryddes for noen større enkeltrær. Det vises ellers til eget temakart over avkjøringen.



Figur 9: Ortofoto : Haglebuvegen x Åslandseterveien (kilde: Norgebilder).

Planforslaget vil bidra til økt biltrafikk. Det legges opp til 4 tradisjonelle fritidsboligtomter vist i forslaget som H1-H4, og inntil 25 nye boenheter i områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1/BFK2). Nyskapt trafikk for dette feltet kan beregnes ut fra erfaringstall for tilsvarende områder med fritidsbebyggelse. Ved beregning av trafikk er det en rekke ulike faktorer som avgjør hvor mye en hytte blir brukt. Blant annet er det godt dokumentert at standarden på fritidsboliger er utslagsgivende for hvor mye en fritidsbolig benyttes. Det foreligger flere rapporter fra blant annet Østlandsforskning og Transportøkonomisk institutt som omhandler bruken av fritidsboliger og generering av trafikk. Dersom en forutsetter at dette hytteområdet utbygges med full standard og jevn bruk så viser erfaringstall at en slik hytte vil bli benyttet ca. 15 ganger/år av i snitt 3 personer. Videre viser erfaringstall at det kan forutsettes 2,4 personer/bil. Andelen som benytter bil vil i dette tilfellet ligge nært opptil 100 %. Det er bussrute gjennom Sigdal til Haglebu, og dette busstilbudet kan nok dekke deler av transportbehovet da det er forholdsvis kort avstand fra fylkesveien og opp til planområdet. Slik kan utbyggingen i området bidra til å styrke busstilbudet til Haglebu.

Noe trafikk ut og inn av område, som besøk til Haglebu/Eggedal og andre reisemål vil bli en skjønsmessig vurdering. En må kunne anta at en samlet bilturproduksjon pr. fritidsbolig vil ligge på omlag 30-40 bilturer i året. Forutsatt full utbygging så vil et anslag på trafikkøkning

tilsvare 1100-1200 bilturer/år. Fordelt på året blir dette en marginal økning av ÅDT på 550 for Haglebuvegen.

3.8 Barn og unge – konsekvenser av planforslaget

Tiltaket får ingen direkte konsekvens for arealer som i dag er spesielt benyttet til opphold/lek for barn og unge. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Haglebu skiheis og skiløypenettet som går gjennom planområdet er hensyntatt. Det er s Forslagstiller anser at barn og unges interesser som tilstrekkelig omtalt så langt i planprosessen.

3.9 Estetikk og landskap - konsekvenser av planforslaget

Planområdet ligger i nedre del av ei lise som fremstår som jevnt stigende og lite kupert. Området er omkranset av bebyggelse på alle sider, med unntak av søndre del som grenser til alpinnedfart. Østre del av planområdet grenser inntil et åpnere myrområde med mindre vegetasjon. Dette partiet blir brukt til skiløype vinterstid og er et viktig landskapselement som en ønsker å ivareta.

Sigdal kommune har ytret ønske om en høy utnyttelse av området. Tiltakshaver har derfor engasjert Vårdal arkitekter for å komme frem til en bygningstype som kan passe for området. Vårdal arkitekter har utarbeidet et konsept for en helhetlig utbygging av områdene BFK1-BFK2. Vi gjengir noen av skissene som er utarbeidet av Vårdal arkitekter:

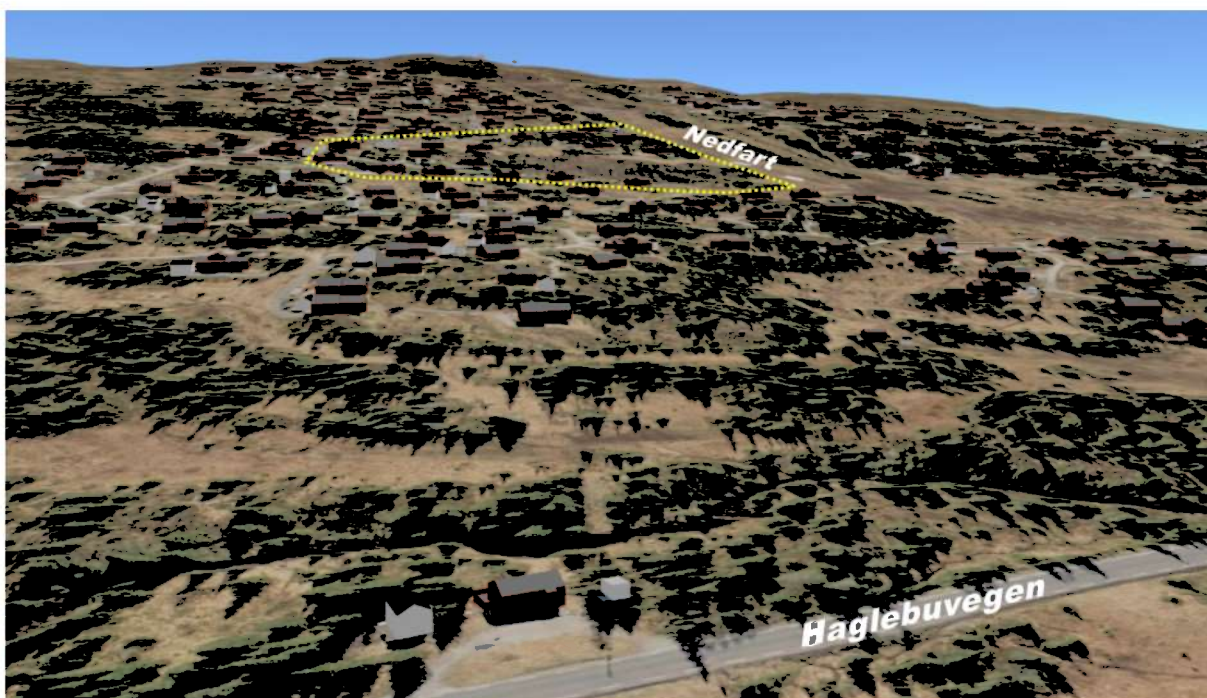


Figur 10: Området BFK1 i forgrunn og BFK2 bakgrunn sett fra nord mot sør (Kilde: Vårdal arkitekter a.s.)



Figur 11: Området BFK2 nærmest og BFK1 til høyre sett fra nord mot sør (Kilde: Vårdal arkitekter a.s.)

Planområdet ligger i en liseide der terrenget stiger jevnt opp mot snaufjellet mot toppen av skiheisen som ligger bak. Planområdet er derfor ikke spesielt eksponert i forhold til omkringliggende arealer. Planforslaget legger opp til små tomter og mange enheter konsentrert på et lite areal. Med foreslått utnyttelse bebyggelsen virke tett og det er derfor vektlagt at hvert delfelt skal ha en enhetlig utforming.



Figur 12: Grovt angitt grense (gul stiplet linje) for planområdet.

Plan foreslår også fire «ordinære» hyttetomter, H1-H4. Tomt H1 og H2 er en tidligere fradelt tomt som ut fra ønsket om økt utnyttelse nå deles i to. Ved prosjektering av bygninger må det velges hyttetyper som er tilpasset terrenget på tomta. Ved prosjektering av bygninger i flatt terreng må det velges hyttetyper som er tilpasset flatt terreng, og tilsvarende for tomter med større terrengfall. For å oppnå en best mulig tilpasning til tomtas terrengfall er det foreslått at tomt H3 skal bygges med underetasje.

3.10 Utnyttelsesgrad, høyder og mengder

I planforslaget er utnyttelsesgrad og tillatte byggehøyder fastsatt i samråd med Sigdal kommune. Tiltakshaver og arkitekt hadde høsten 2019 møte med Sigdal kommune der det ble lagt frem skisser på planlagt bebyggelse i områdene BFK1 og BFK2. I område for konsentrert fritidsbebyggelse er det satt en grense for BYA/enhet på $BYA=100m^2$. Gjennomsnittlig tillatt mønehøyde skal ikke overstige 7,2m. Gjennomsnittlig mønehøyde er over det kommuneplanen angir på 6,3m. Hovedbegrunnelsen for tillatt mønehøyde over det kommuneplanen angir er at samtlige bygg bygges med sokkeletasje og loftsetasje. Dette gjør at det blir mulig å få inn en etasje som inneholder sov og opphold. Det blir slik et mindre marktrykk pr. boenhet og dermed flere bygg iht. til utnyttelsen. Dette er i tråd med innspill fra administrasjon og politisk om høy utnyttelse i dette området. Planlagt vei i forkant av de nederste hyttene vil hindre for innsyn inn i underetasjen, og dermed redusere høydevirkningen. Tomtens topografi er bratt, og tiltaket vil ikke skape silhuett, men vise bygg som er godt tilpasset det bratte terrenget.

Det er to forskjellige takvinkler på hyttene i området BFK. Arkitekten som har tegnet bebyggelsen grunngir dette slik: *Ønsket er å skape dynamisk arkitektur da det er like bygg som repeteres mange ganger etter hverandre hvor den bratteste takvinkel er 55 grader, dette er noe brattere enn det som er tillatt iht. kommuneplan. Det man oppnår er lavere gesims og bedre tilpasset hytte i forhold til hverandre. Området ligger i tilknytning til alpin anlegget, er hyttene vil være egnet for utleie og vil skape mere liv/næring for alpinanlegget. Og gjøre område attraktivt for småbarnsfamilier, ved høyere fortetting er det økonomisk gunstig å utføre prosjektet også mtp. salg/utleie.*

For tomtene H1-H4 vil planforslaget følge bestemmelsene som er fastsatt i kommuneplanen for Sigdal. Kommuneplanen åpner for en utnyttelse på inntil $BYA=300m^2$ /tomt. I forhold til angitte mønehøyder fastsetter kommuneplanen tillatt mønehøyde på 6,3m for hovedhytte og 4,0m for andre bygg. Videre er det fastsatt en øvre grense for hovedhytte på $BYA=150m^2$. Det vises til punkt 1.2.1 i bestemmelsene til kommuneplan for Sigdal.

For tomtene H1-H4 vil en følge opp rammen for utnyttelse på BYA /tomt ikke skal overstige $300m^2$. For disse tomtene er det foreslått å begrense antallet bygg pr tomt til 2. Som følge av denne begrensningen vil en foreslå at størrelsen på hovedhytte økes til $BYA=200m^2$. Begrunnelsen for dette er at tomtene ligger lite eksponert i et område der omkringliggende bebyggelse ligger i størrelsesorden $130-190m^2$. Størrelsen på annekset/uthus/garasje settet til BYA lik $30/50/50m^2$. Dette betyr at tillatt bebygd areal/tomt for H1-H4 ikke vil overstige $BYA=286m^2$ inklusiv parkering. Dette er en lavere utnyttelse enn det kommuneplanen åpner for. Tillatt mønehøyde på inntil 6,3 meter og takvinkler er foreslått mellom 20-35 grader er lik rammen fastsatt i kommuneplan.

For tomt H3 er det som følge av ønsket om terrengtilpasset bebyggelse foreslått at tomta kan bebygges med sokkeletasje/kjeller. Dersom tomten bebygges med sokkel/kjeller tillates ikke et bebygd areal hovedhytte over $BYA=160m^2$. Tillatt mønehøyde er da angitt fra innvendig gulv i sokkeletasje, begrenset til 7,9 meter. Prinsippet er vist i illustrasjonen under.



Figur 13: illustrasjon bebyggelse med sokkeletasje

Eksisterende fradelte/bebygde fritidseiendommer i planområdet

For eksisterende hytter er det foreslått at kommuneplanens bestemmelser skal følges med en tillatt utnyttelsesgrad på inntil $BYA=300$ /tomt, tillatt mønehøyde på inntil 6,3m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Arealstørrelser og tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje følger rammen gitt i kommuneplanen med unntak av øvre tillatte størrelse på hovedhytte. Flere av tomtene i planområdet er i dag bebygde med hytter som overstiger rammen på hovedhytte på $BYA=150m^2$ i kommuneplanen. Det er dermed foreslått samme øvre arealbegrensning på hovedhytte, $BYA=200m^2$. Ei stor hovedhytte vil redusere behovet for andre bygg på tomta og totalrammen på $BYA=300m^2$ vil begrense omfanget av «sidebygninger». Planforslaget åpner for at det kan tillates inntil 2 bygg/tomt. Dette er gjort med begrunnelse i utnyttelse definert i gjeldende reguleringsplan. Tillatt bebygd areal er økt i forhold til gjeldende plan og begrunnes med at tomtene er forholdsvis romslige og at to bygg pr tomt innenfor totalrammen på $BYA=300m^2$ kan bidra til mer variasjon i bebyggelsen. Etter vårt syn vil vårt forslag til reguleringsplan følge opp både intensjonene i gjeldende kommuneplan og tidligere etablert bebyggelse/utnyttelsesgrad i planområdet.

3.11 Vegetasjon – Behandling av eksisterende og ny.

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

3.12 Plassering av bygninger i område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse

For området BFK1-BFK 2 er det ikke vist byggegrenser. Det forutsettes at avstandskrav både i forhold til veg og brannkrav blir vurdert i byggesak.

3.13 Plassering av bygninger i område avsatt til fritidsbebyggelse

Byggegrenser er vist på plankartet for tomtene H1-H4. For allerede fradelte tomter gjelder ordinær byggegrense på 4m fra faktisk grenseforløp (eldre tomter med skylddelingsforretninger/ikke oppmålte grenser).

3.14 Parkering.

For tomter avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse skal all parkering foregå på tomta, jfr reguleringsbestemmelsene. Parkering inngår i grad av utnytting, jfr TEK. Parkeringsbehovet er arealfestet til $BYA=36 \text{ m}^2$, jfr TEK (tilsvarende to plasser a 18 kvm). Det vises til §1, punkt 1.1 i forslag til bestemmelser.

I områdene avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (BFK1- BFK2) er det stilt krav til parkeringsareal på $25\text{m}^2/\text{boenhet}$.

3.15 Energibruk og alternative energikilder.

Det legges ikke opp til felles varmesentral eller lignende i tilknytning til feltet. Imidlertid ligger feltet solrikt til som er positivt i forhold til et samlet energibehov.

3.16 Håndtering av avfall/ avfallsplan

Området inngår i kommunal renovasjonsordning. Pr. i dag er det containerrenovasjon for fritidsboliger i Sigdal. Nærmeste avfallskontainer er i krysset mellom Haglebuveien og Åslandseterveien ca. 1 km fra planområdet.

Det vil være mulig å etablere lokal miljøstasjon/containersplass innenfor planavgrensningen dersom det i fremtiden skulle oppstå et slikt behov. Bygningsavfall forutsettes levert til lokalt avfallsmottak ved Nedre Eggedal miljøstasjon.

3.17 Beredskapsmessige hensyn; ras, flom, framkommelighet

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

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

Reguleringsplanen vil ikke medføre nedbygging av eksisterende gjennomfartsløype. Planforslaget viser dagens skiløypetrase som egen hensynssone og tilstøtende areal som grøntområde. Skiløypa er en avstikker til Haglebu skiheis som er tilknyttet hovedløypenettet i retning Norefjell-Haglebu- Reinsjøfjell. Dette løypenettet er en del av Eventyrløypa (sammenhengende skiløype fra Geilo til Norefjell). Se også punkt 2.5 i planbeskrivelsen.

4. Merknader til varsel om igangsatt planarbeid

4.1 Merknader fra offentlige myndigheter.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet i alt 3 skriftlige merknader til planen. Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

1. 2.7.2019, Fylkesmannen i Oslo og Viken, pb 325 1502 Moss.

- Fylkesmannen i Oslo og Viken viser til tidligere utsendt varsel om planarbeid, og peker på at det er kommet flere nye føringer for arealforvaltningen siden forrige varsel. Det vises til følgende dokumenter som er sentrale i forhold til utarbeidelse av plan:
 - *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, omhandler blant annet føringer om reiseliv og fritidsbebyggelse.
 - Meld. St. 14 (2015–2016) *Natur for livet og Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* hvor det påpekes betydningen av at myr og annen våtmark i skog- og fjellområdene blir ivaretatt.
 - *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* fremhever bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av nedbør.
 - *Veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse* fra Klima- og miljødepartementet som omhandler betydningen av landskapstilpasset bebyggelse.
 - *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035* og stortingsmeldingen *Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet* omhandler flere tema, men fylkesmannen i Oslo og Viken trekker særlig frem forholdet til rekreasjon, nærfriluftsliv og naturmangfold.
- Fylkesmannen avslutter med å trekke frem krav om utarbeidelse av ROS analyse og ber om at denne følger planforslaget ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

- Planforslaget er omarbeidet som et resultat av at Sigdal kommune ønsket en høyere utnyttelse enn opprinnelig forslag. Noe av begrunnelsen for høyere utnyttelse er ønsket om å støtte opp under eksisterende reiselivsvirksomheter i Haglebuområdet.
- En høy utnyttelse slik planen legger opp til, særlig i område avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse, vil innebære omfattende inngrep i terrenget. Arealet har i tidligere kommuneplan vært avsatt til næringsareal. Det er innarbeidet vilkår for etterbehandling av inngrep slik at revegetering kan sikres så raskt som mulig.
- Flere av de arealpolitiske føringene som fylkesmannen viser til er av en slik art at de hører mer naturlig hjemme til drøftinger i forhold til utarbeidelse av kommune(del)plan. Drenering og nedbygging av viktige myrområder og annen våtmark bør unngås gjennom en helhetlig arealplanlegging. Når beslutningen om at et areal skal benyttes til utbyggingsformål må en forutsette at det er gjort en vurdering av områdets egnethet som utbyggingsareal.
- I forhold til planforslaget som nå fremmes til behandling er det ikke kommet frem forhold tilknyttet flora og fauna, ref. naturmangfoldloven, som tilsier at planforslaget bør omarbeides.

- Planforslaget sikrer at skiløypa som går tvers gjennom planområdet kan prepareres. Denne løypa vil også på sommerstid fungere som en grøntkorridor mellom eksisterende og ny bebyggelse i området. Korridoren utgjør et areal på om lag 6,5 daa. Hensynet til skiløypa og de allmenne friluftinteressene knyttet til denne er blant annet beskrevet i planbeskrivelsen punkt 2.5.

2. 26.6.2019 Buskerud Fylkeskommune, pb 3563, 3007 Drammen.

- Buskerud Fylkeskommune har i sin planfaglige merknad til oppstartsvarselet pekt på flere av de samme arealpolitiske føringene som Fylkesmannen i Oslo og Viken.
- BFK trekker frem betydningen av at skiløypa i området blir ivaretatt og peker på betydningen av at myrområdene blir hensyntatt. BFK registrer at noe myr er tenkt brukt til veg/tomter.
- Kulturminneavdelingen i BFK viser til at det er funnet 4 automatisk fredede kulturminner i området. Tre av disse kulturminnene ligger innenfor allerede bebygde fritidseiendommer, og skal reguleres til bevaring. Det fjerde (Id: 25086) ligger i området avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. Det må derfor søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for denne lokaliteten. Dette skjer i forbindelse med offentlig ettersyn.

Kommentar:

- Det vises til vår kommentar under Fylkesmannen i Oslo og Viken. Det er riktig som fylkeskommunen viser til at noe areal er vist i digitalt markslagskart som myr. Sett i lys av et ønske om svært høy utnyttelse i dette byggeområdet har en lagt mye arbeid i å ivareta en så omfattende grøntkorridor med myr som mulig.
- Kulturminnene i planområdet er vist som hensynssone H730, med unntak av id: 25086. For denne kullgropen må det søkes frigivning ved dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 4.ledd. Planen må sendes til Riksantikvaren som er kulturminnevernets dispensasjonsmyndighet. Det er lagt inn egen bestemmelse om dette i planforslaget, se området #1.

3. 22.11.2014 Mattilsynet Søndre Buskerud, Kirkegata 9, 3600 Kongsberg.

- Mattilsynet Søndre Buskerud viser til utsendt 2 gangs varsel om oppstart og konstaterer at V/A skal tilknyttes Haglebu Vann og Avløpsselskap.
- Mattilsynet peker på at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at HAGAS kan levere trygt og tilstrekkelig drikkevann til alle abonnenter i planområdet.
- Mattilsynet minner om at utvidelser og endringer av ledningsnett skal registreres hos Mattilsynet, jfr. drikkevannsforskriften § 17.

Kommentar:

- All fremtidig bebyggelse i planområdet skal tilknyttes HAGAS. HAGAS er kjent med at det vil komme anslagsvis 30 nye boenheter i området.

4.2 Merknader fra private og andre berørte.

Det er i forbindelse med kunngjøring av oppstart kommet i alt fire skriftlige merknader fra private/andre berørte. Planfremmer vil oppsummere hovedinnholdet i merknadene.

Merknadene følger oversendelsen til kommunen i sin helhet.

4. 17.10.14, Veglaget Åslandseterveien Nedre v/Mari Enger 3359 Eggedal.

- Mari Enger viser til at veglaget Åslandsetervegen Nedre ikke har fått varsel, men at varsel er mottatt gjennom Hans Kristian Medalen. Ber om at veglaget ved seinere behandling blir en høringspart.
- Veilaget Åslandseter Nedre administrerer nedre del av en felles adkomstveg til planområdet som nå reguleres.
- Vegstrekningen veglaget administrerer er av dårlig forfatning, både med hensyn for ferdsel med motorkjøretøyer, men også av dårlig stand for gruppen myke trafikanter. Situasjonen skyldes økt tungtransport og økt ferdsel grunnet utbygging generelt i området. Vegen er stedvis smal og svingete, og sommerstid gjør manglende salting at ferdsel skaper støvproblemer.
- Det vises til utbedringer som er foretatt langs nedre del av Åslandsetervegen, og veiforeningen er opprettet nettopp for å ta hånd om fremtidig vedlikehold og administrasjon av veien. Dette ble gjort i samarbeid med grunneier, Hans Kristian Medalen, som er eier av den nedre delen av veien fra avkjøringen FV 287.
- Veilaget er av den oppfatning at det er utbygger, som må ta de nødvendige grep for oppgradering og vedlikehold av veien mens utbygging pågår, og at dette inntas som en betingelse i planbestemmelsen.

Kommentar:

- Det forutsettes at Åslandseterveien Nedre har gjort Sigdal kommune oppmerksom på at de ønsker å være høringspart ved offentlig ettersyn. Ellers vil veilaget gjennom sine medlemmer bli kjent med saken som hjemmelshavere av grunn i området.
- Vegstrekningen som omtales ligger utenfor planområdet, men utgjør første del av en lengre adkomstveg til planområdet.
- Organisering, drift og vedlikehold av felles adkomstveg må skje gjennom egne avtaler og blir styrt av eget lovverk. Typisk er private veger inn til hytteområder, hvor veg og grunn eies av én eller flere grunneiere. Slike veger kan ha få eller mange brukere, og utformingen og lengden på vegene kan naturligvis variere mye. Reguleringsbestemmelser er ikke verktøyet for å løse privatrettslige spørsmål tilknyttet drift av Åslandseterveien. Hallingkonsult tar derfor merknaden fra Veglaget Åslandseterveien Nedre til orientering.
- Hallingkonsult har tillit til at brukere av Åslandseterveien finner frem til gode ordninger for drift og vedlikehold av felles adkomstveg.

5. 9.6.18. Hans K Medalen v/Mari Enger 3359 Eggedal.

- Hans K Medalen har ingen merknader til selve planarbeidet og utbygging forøvrig, men ber om at det i forbindelse med planarbeid inntas en utbedring av selve Åslandseterveien.

- Det vises til at Åslandseterveien er i dag tilkomstvei til nærmere 150 hytter. Nedre del av veien bærer preg av stor slitasje og svært dårlig standard. Det ferdes et betydelig antall personer langs veien. I forhold til trafiksikkerheten langs veien, bør veien utvides, både i bredde og dekke, slik at gående kan ferdes trygt.

Kommentar:

- Det vises til kommentar under Åslandsseterveien Nedre. Reguleringsbestemmelser er ikke verktøyet for å løse privatrettslige spørsmål tilknyttet drift av Åslandseterveien.
- Nedre del av Åslandseterveien ligger utenfor planområdet som blir regulert, og det er ikke naturlig at det settes vilkår om vegklasse for vegareal som ikke er en del av reguleringsplanen som nå skal behandles.

6. 12.7.19, MER Mari enger Rådgivning, 3359 Eggedal.

- Eier av gbnr. 153/51 ønsker å bygge mer på sin tomt enn det dagens reguleringsplan for Åslandseter åpner for. Eier av gbnr. 153/51 har engasjert MER til å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser.

Kommentar:

- Hallingkonsult har foreslått en utnyttelsesgrad og tillatt mønehøyde for fradelte og bebygde tomter som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det vises til §1.1 i forslag til bestemmelser.

7. 31.5.19, Jan Kåre Halstensen, eier av gbnr: 153/82.

- Eier av gbnr. 153/82 viser til at vegen som er forutsatt brukt som adkomst er smal og bratt. Vinterstid er det flere som kjører seg fast, og sommerstid er det støvplager. Ber om at alternativ adkomst blir vurdert.

Kommentar:

- Hallingkonsult har vurdert flere alternative adkomster. Terrenget fra øst til vest i planområdet stiger så mye at det er ikke praktisk mulig som ivaretar fornuftige stigningsforhold ved å «snu vegadkomsten». Det vil si å legge adkomsten fra sør mot nord.
- Planforslaget legger opp til at vegen stedvis kan utvides for å lette fremkommeligheten. Alt areal mellom fradelte bebygde eiendommer og Åslandseterveien er avsatt til vegformål.
- Hallingkonsult har tillit til at brukere av Åslandseterveien finner frem til gode ordninger for drift og vedlikehold av felles adkomstveg. Det gjelder da salting i tørre perioder og strøing på ved behov om vinteren.

Vedlegg

- ROS- analyse Åslandseter Nedre.
- Merknader til varsel om oppstart 2. gang Åslandseter Nedre.
- Temakart, frisiktsone avkjøring offentlig veg.
- Kartvedlegg kulturminne #1, id: 25086.

Annet

Kartinnsyn gbnr: 153/10, Åslandseter:

<https://www.kommunekart.com/?urlid=a37e1c0a-f649-4aab-ae35-da41ccfd42ab>