

Oppdragsnavn: Regulering Bjørnerudseter  
Oppdragsnummer: 629377-01  
Utarbeidet av: Ingvild Johnsen Jokstad  
Dato: 25.08.2020  
Tilgjengelighet: Åpen

## NOTAT Planinitiativ

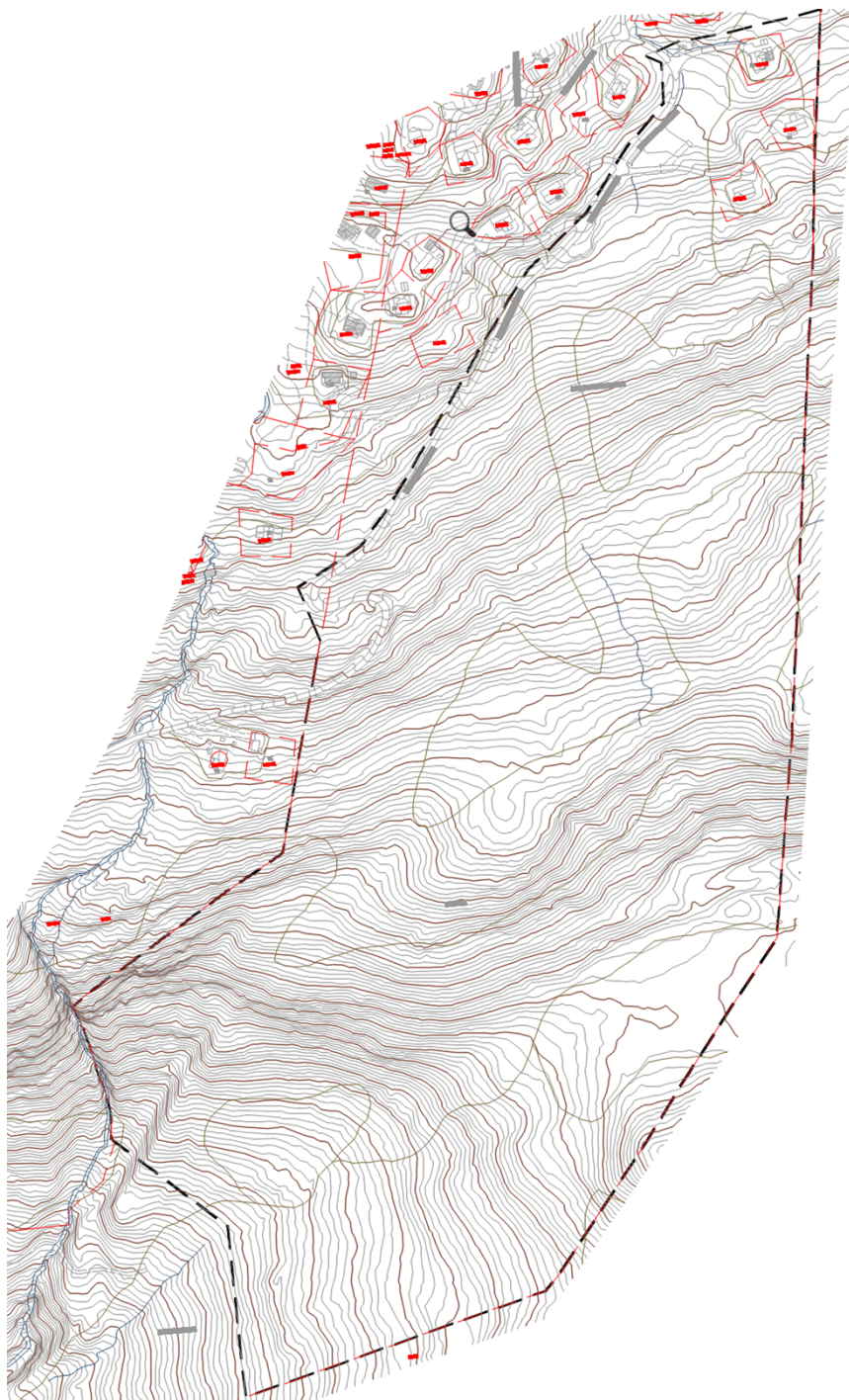
---

<b>1. FORMÅLET MED PLANEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANOMRÅDET OG AVGRESNING .....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK .....</b>	<b>3</b>
3.1. Utbyggingsvolumer og byggehøyder .....	3
3.2. Funksjon og miljømessig kvalitet .....	4
3.3. Adkomst .....	4
3.4. Foreløpig skisse .....	4
<b>4. TILTAKETS VIRKING PÅ, OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER .....</b>	<b>5</b>
4.1. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	5
<b>5. FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN, GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID .....</b>	<b>5</b>
<b>6. SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PLANPROSESS, VARSLING OG MEDVIRKNING .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VURDERING I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredning .....</b>	<b>8</b>

## 1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse for del av eiendom gnr. 155, bnr 1 i Sigdal kommune. Området som planlegges regulert er vist på kartet under og tiltenkt plangrense ved varsling av planoppstart.

Planinitiativet utarbeides på vegene av grunneier Eirik Juvet.



Figur 1 Planområdet som det varsles oppstart av vises her med stiplet linje.

## 2. PLANOMRÅDET OG AVGRESNING

Planområdet ligger nord for Eggedal sentrum og med avkjøring fra fv. 287 til Skallandlia. Fra Eggedal sentrum er det omlag 6,5 km kjøring til eiendommen som reguleres. Området grenser til øvrig fritidsbebyggelse ved Skallandlia.



Figur 2 Planområdet vises med rød sirkel. Området ligger om lag 6,5 km kjøring fra Eggedal sentrum.

## 3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

### 3.1. Utbyggingsvolumer og byggehøyder

Område planlegges bygget ut med 40 +/- enheter tilrettelagt for frittliggende fritidsboliger. Hver enkelt tomt vil være i størrelsesorden ca 900 -1000 kvm.

Det er ønskelig å regulere med mulighet for 2 fulle etasjer, men lite sannsynlig at man ønsker å utfordre kommuneplanens bestemmelser hva gjelder tillatte byggehøyder på 6,3 meter maks mønehøyde. I tilstøtende reguleringsplan som ligger « bak » planområdet, er det lagt til rette for maks mønehøyde 5,8 meter. Dette planområdet som her varsles vil bli liggende nedenfor og lavere i

terrenget. Det vil ikke bli tillatt med oppstue og det skal kun brukes mørke, matte flater på fasader. Alle tak skal tekkes med torv eller mørke, matte flater som ikke reflektere sollys.

### 3.2. Funksjon og miljømessig kvalitet

Planområdet er i dag fritt for bebyggelse og fremstår som relativt uberørt selv om det ligger hytter i nærområdet. Til dels tett vegetasjon gjør at sikten er begrenset, men man får stedvis glimt av den flotte utsikten sørover mot Eggedal. Område er myrlendt, men selv etter store nedbørmengder som fant sted 13.08.20, var det ikke tilløp til store bekker eller åpne vannspeil innenfor planområdet.

Vegetasjon i busksjiktet består i hovedsak av furu – flere til dels store, gran og (fjell)bjørk. I ett parti er det flåberg.

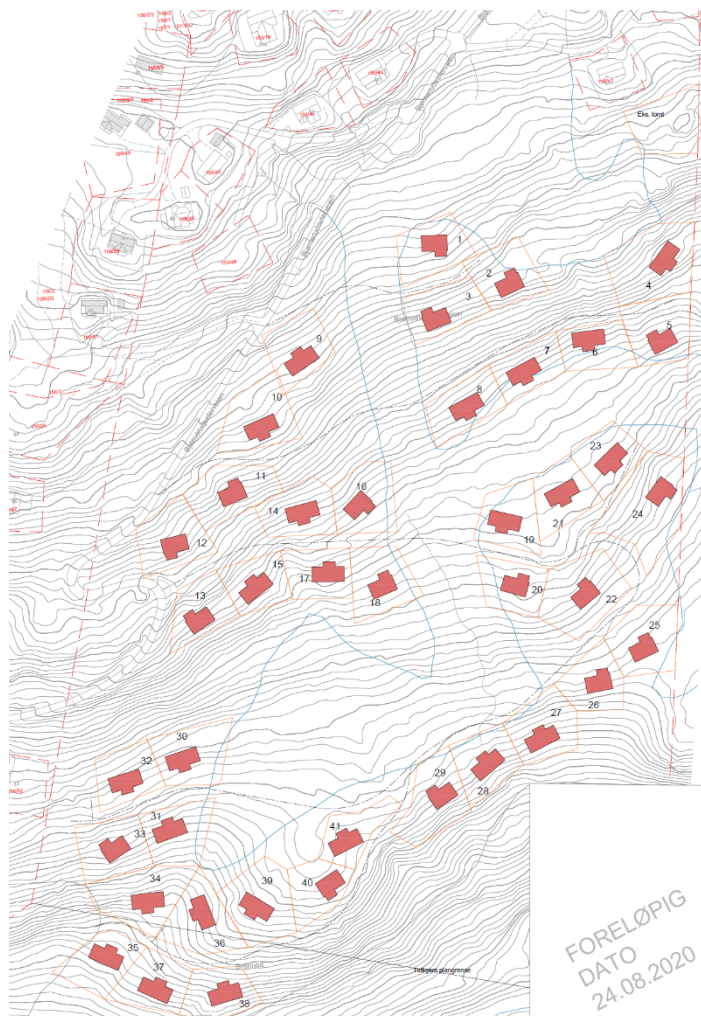
Det er en intensjon at myrene holdes fri for bebyggelse og at naturkvaliteter ikke bygges ned av veier, men blir en del av regulert tomteareal.

Nærhet til friluftsområder og skiløyper fremholdes som en kvalitet ved stedet.

### 3.3. Adkomst

Adkomst vil bli fra fra Bjørnerudseterveien. Bjørnerudseterveien henger sammen med et nett av andre veier i planområdet, men knyttes til fv. 287 via Skallandsveien. Det vil være aktuelt med 1-3 adkomster, avhengig av utbyggingsmønster som tilslutt velges.

### 3.4. Foreløpig skisse



Figur 3 Skisse som viser hvordan området kan utvikles

#### 4. TILTAKETS VIRKING PÅ, OG TILPASSING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Det vil bli utarbeidet snitt som viser plassering av bygg og veger med skråningsutslag i forhold til eksisterende og nytt terreng. Det skal også lages helningskart som tydeliggjør terrengforholdene på stedet. Det vil bli vektlagt å se på hvordan tomtene plasserer seg i forhold til terreng og landskap/natur (nærvirkning) og hvor eksponert det blir fra omkringliggende områder.

Det kan bli aktuelt og utarbeide en 3D-modell som synliggjør hvordan tiltaket med bygningsvolum og veger samlet sett vil påvirke landskapet og omgivelsene.

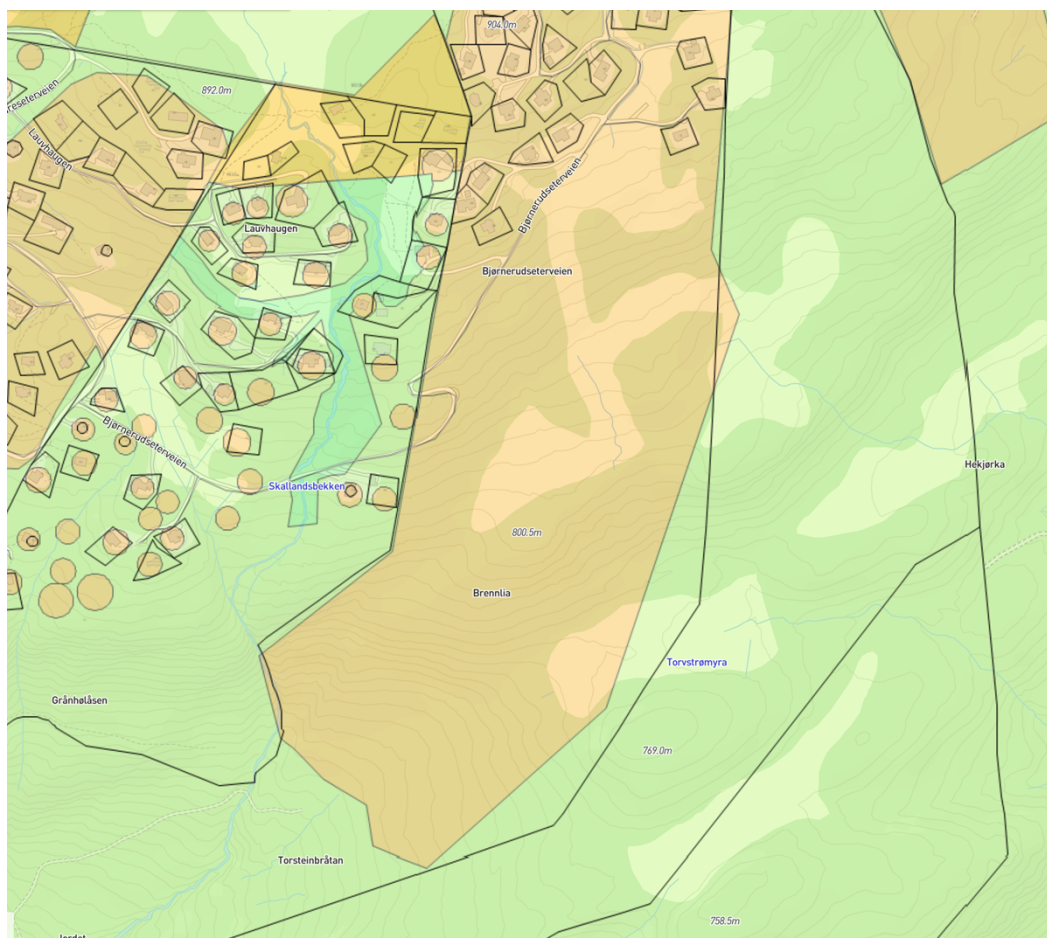
Foreløpige vurderinger tilsier at område er lite eksponert for omgivelsene; det ligger lavt i terrenget i en slakt skrående fjellside, det er omsluttet av mye vegetasjon og innehar ingen høydedrag/koller som det er mulig å bygge ut på.

##### 4.1. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vann- og avløpsforhold vil bli tema i planprosessen.

#### 5. FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN, GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

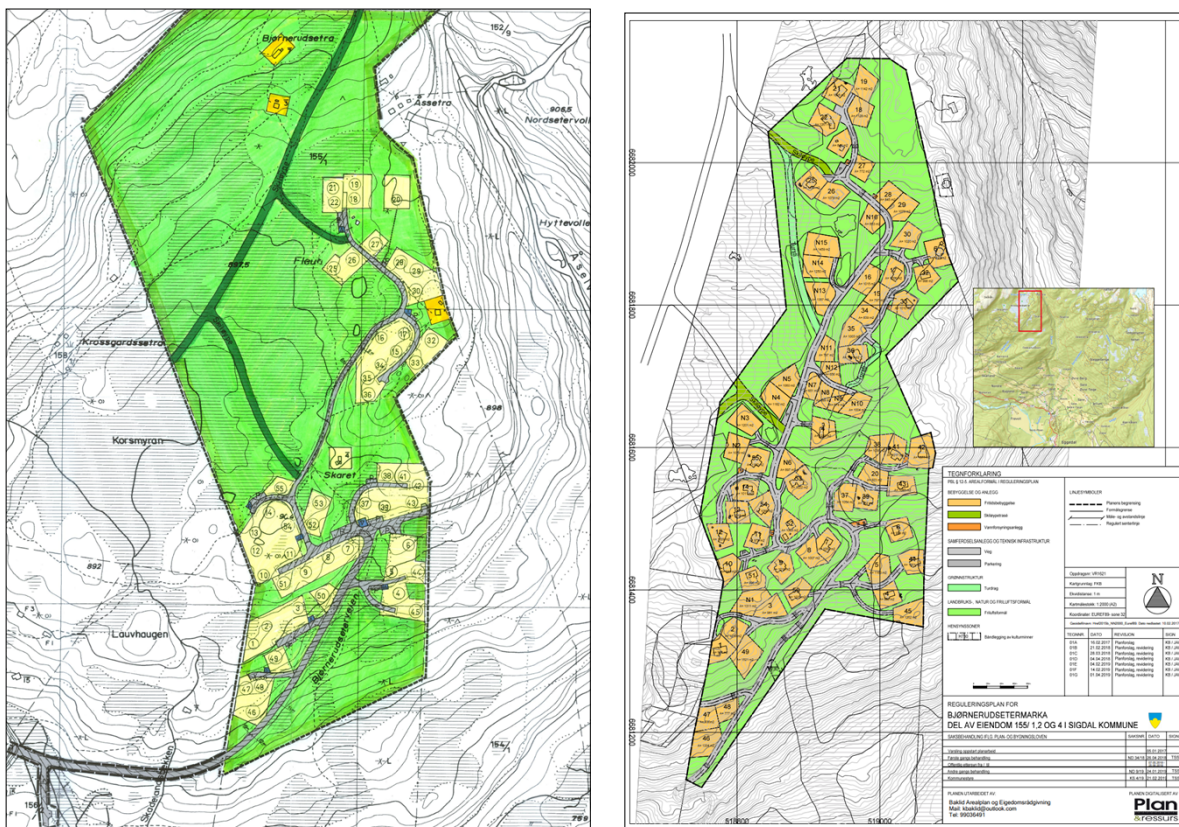
Planområdet er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i gjeldende arealplan for Sigdal kommune 2015-2030. Planlagt utbygging vil være i tråd med overordna plan.



Figur 4 Utsnitt fra kommuneplan-kartet hvor det går frem at planområdet er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Området som skal reguleres er i hovedsak uregulert, men nordre del av planområdet omfattes av to eldre reguleringsplaner. Reguleringsplan 2005001 «Bjørnerudsetermarka», vedtatt 24.02.2005. Her omfatter gjeldende regulering jord- og skogbruksformål. Denne planen fra 2005 er dels erstattet med en nyere plan, 2016007, vedtatt 21.02.2019 hvor hovedformålet er fritidsbebyggelse.

Vi er ikke kjent med at det pågår planarbeid i nærheten av planområdet.



Figur 5 Planen for Bjørnerudsetermarka fra 2005 (til vestre) er i hovedsak erstattet med ny plan vedtatt i 2019 (til høyre). Planforslaget som nå fremmes vil berøre denne/disse planer i noen grad.

## 6. SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET

I forbindelse med planarbeidet skal det utarbeides en selvstendig ROS-analyse som beskriver ev. risiko ved/i planområdet/ved planforslaget.

Det er gjort en foreløpig utsjekk i relevante databaser, og det later til at område ikke er utsatt for skredfare eller flom, eller at det forekommer arter av forvaltningsmessig interesse innenfor planområdet.

Det er tidligere foretatt kulturminneregistreringer i område, men det er usikkert hvor mye av disse registreringene som dekker planlagt utbyggingsformål/tiltak i dette planinitiativet.

## 7. PLANPROSESS, VARSLING OG MEDVIRKNING

Planprosess følger vanlig prosedyre for varsling og informasjon gjennom brev og annonsering.

Grunneiere og naboer vil bli varslet. Det vil også være aktuelt å varsle interesseorganisasjoner slik som hytteforeninger og turlag, vann- og avløpselskap og el-leverandører, dersom dette er aktuelt i planområdet. Dette avklares i samråd med Sigdal kommune. Av offentlig organer skal følgende

varsles; Fylkesmannen i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen Region Sør, Mattilsynet. Det vil bli vurdert hvorvidt NVE skal varsles.

## **8. VURDERING I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING**

Planinitiativet som har til formål å legge til rette for fritidsbebyggelse, er i tråd med gjeldende kommuneplan for Sigdal kommune. Så lenge formålet fritidsbebyggelse er i tråd med gjeldende arealplan skal det ikke være nødvendig å behandle planen i henhold til forskrift om konsekvensutredning.