

Privat forslag til
detaljreguleringsplan
for
Haglebuseetra, Eggedal

PlanId.: 2019001



Innholdsfortegnelse:

1. INNLEDNING.....	3
2. HENSIKT MED PLANEN.....	4
3. PLANPROSESSEN.....	4
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	4
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	10
6. VIRKNING OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	15
7. AVSLUTTENDE KOMMENTARER.....	20
8. VEDLEGG.....	21



INNLEDNING

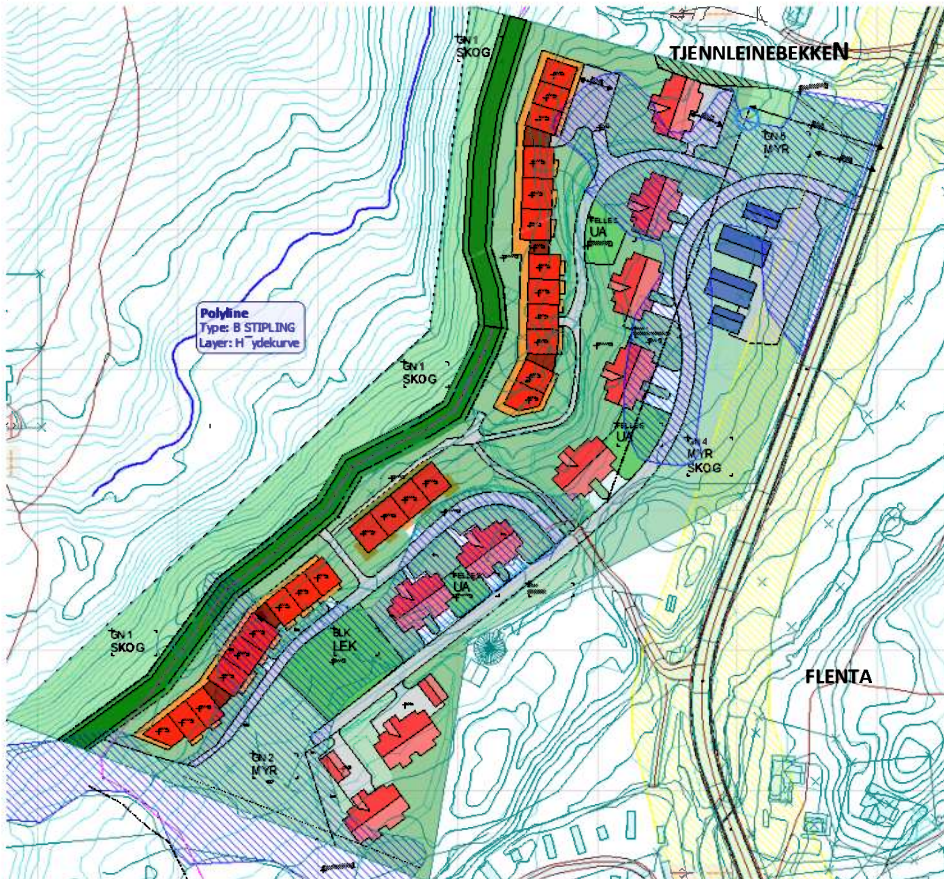
Planen er utarbeidet som privat detaljreguleringsplan etter initiativ fra Haglebusetra AS - Eggedal. Detaljplanen har tatt utgangspunkt i et planinitiativ fra 2008, men planområdet er utvidet og utnyttelsen er høyere. Dette begrunnes med at arealet er nå avsatt til sentrumsområde i gjeldende kommuneplan. Ved oppstart av planarbeidet har det vært dialog med planavdelingen i kommunen. Grunnlag for utformingen har vært våre ideskitser for plangrep, bebyggelse vist med volumer, situasjonsplan og etter kommunale retningslinjer.

Planområdet ligger nord for Flenta camping, vest for Haglebuveien, nordvest for Haglebu Skisenter, sydvest for Tjennleinebekken og er ikke regulert. Kommuneplanens arealdel viser at nesten hele planområdet er avsatt til sentrumsformål. Grunneier innenfor planområdet er Haglebusetra AS.

Formålet med planen er å utnytte dette området til både nærings- og fritidsbebyggelse. I kommuneplanen er 90% av arealet avsatt til fremtidig sentrumsområde.

Vi foreslår å dele byggeområdet opp i et nærings-/tjenesteytingsformål i øst - i 50-meter sonen fra fylkesvegen ved avkjørsel, mot vest ønskes det lavblokkbebyggelse langs en ny regulert skiløype, for øvrig foreslås byggeområder for konsentrert fritidsbebyggelse som frittliggende 6M-boliger med garasjer i underetasjen.

Det er planlagt attraktive felles uteoppholdsareal for lek og sosialt samvær. Private uteoppholdsarealer legges til privat balkong/terrasse. Felles lekeplasser har fått høy prioritet med tanke på god plassering med sol, utsyn, klima, tilhørighet og sikkerhet. Grønnstruktur og gangveier sikrer ferdsel på tvers av planområdet til fellesuteopphold, skiløype og Haglebu Skisenter vis-a-vis i sydøst. Trafikksikkerhet er ivaretatt ved parkering i underetasjer og på definerte uteplasser i forbindelse med boenhetene. Gjesteparkering til Haglebusetra er lagt ved den enkelte 6M-bolig og på næringsareal i øst.



Myrer er markert med blå skravur

Hensikt med planen.

Formålet med planen er å dele opp eiendommen fritidsboligdel og en næringsdel. I fritidsdelen ønskes det å legge til rette for utbygging av inntil 126 nye fritidsleiligheter fordelt på lavblokker som konseptuelt ligger som en terrengtilpasset «vegg» mot steilere terreng bak(vest). Lavblokkene er foreslått satt sammen med varierende etasjetall og takflater sammensatte og varierte bygningsvolum. Som helhet tenker vi at dette fremstår som en konseptuell vegg. Andre lavere liggende delområder bebygges med 6M-boliger. Alle delområder skal ha garasjer i underetasjer eller garasje på terreng, felles gjesteparkering og felles uteoppholdsarealer. I tillegg er en eksisterende skiløype i bakkant av «veggen» som bidrar til å plassere lavblokkene. Område for forretning vil ligge mot Haglebuveien innenfor 50-meter sonen i nordøst. Dette området vil ligge sentralt i forhold til fylkesvegen og avkjørsel til området. Det tenkes at område for forretning, kan være gjesteparkering for beboere og for dagsturister. Det legges til rette for fremtidige forretninger som dagligvare, sportsutstyr m.m..

Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.

Forslagstiller:

Blink Hus Sigdal AS v/Gunbjørn Vidvei

Plankonsulent:

MG Arkitekter AS v/ siv.ark. MNAL Eyolf Angell-Eriksen, Tønsberg

Eierforhold:

Haglebusetra AS

PLANPROSESSEN.

- Det ble avholdt oppstartsmøte om planarbeidet med kommunen den 11.02.2019, jfr eget referat.
- Arbeidet ble, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8, annonsert i avisen "Bygdeposten" den 19.02.2019, og det ble sendt varselbrev datert 18.02.2019 til aktuelle offentlige instanser, grunneiere og naboer i området.
- Det kom inn 6 innspill / merknader i forbindelse med kunngjøring og varsling. Ingen tunge argument mot intensjonene med reguleringsarbeidet. Det vises til eget avsnitt vedr. merknadene med kommentarer.

PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planstatus.

Kommuneplan for Sigdal – Arealdelen vedtatt 22.03.2018.

Avsatt til sentrumsformål:

«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».

Deler av planområdet er avsatt til nåværende bebyggelse.

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.»

Området er i dag uregulert og ikke bebygget. Det er ikke kjente planarbeider i nærheten.

Kilder - offentlig tilgjengelig plandokumenter, rapporter og litteratur.

- Samordnet bolig, areal og transportplan 26.09.2014
- RPR Verna vassdrag
- RPR Barn og unge
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse
- Den europeiske landskapskonvensjonen
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne
- Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (universell utforming)
- Retningslinjer for behandling av støy, T-1442
- Miljøverndirektoratets naturbase

Lokalisering, avgrensning av planområdet.

Planområdet ligger nord for Flenta camping, vest for Haglebuveien, nordvest for Haglebu Skisenter, sydvest for Tjennleinebekken og er ikke regulert. Kommuneplanens arealdel viser at nesten hele planområdet er avsatt til sentrumsformål. Grunneier innenfor planområdet er Haglebusetra AS. Planområdet ligger på kote fra 822 til 840 moh. Det flateste terrenget ligger på kote 827moh. Bakenforliggende fjellrygg er fra 1000 til 1200 moh, med Bergshammeren som høyeste punkt 1263 moh.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

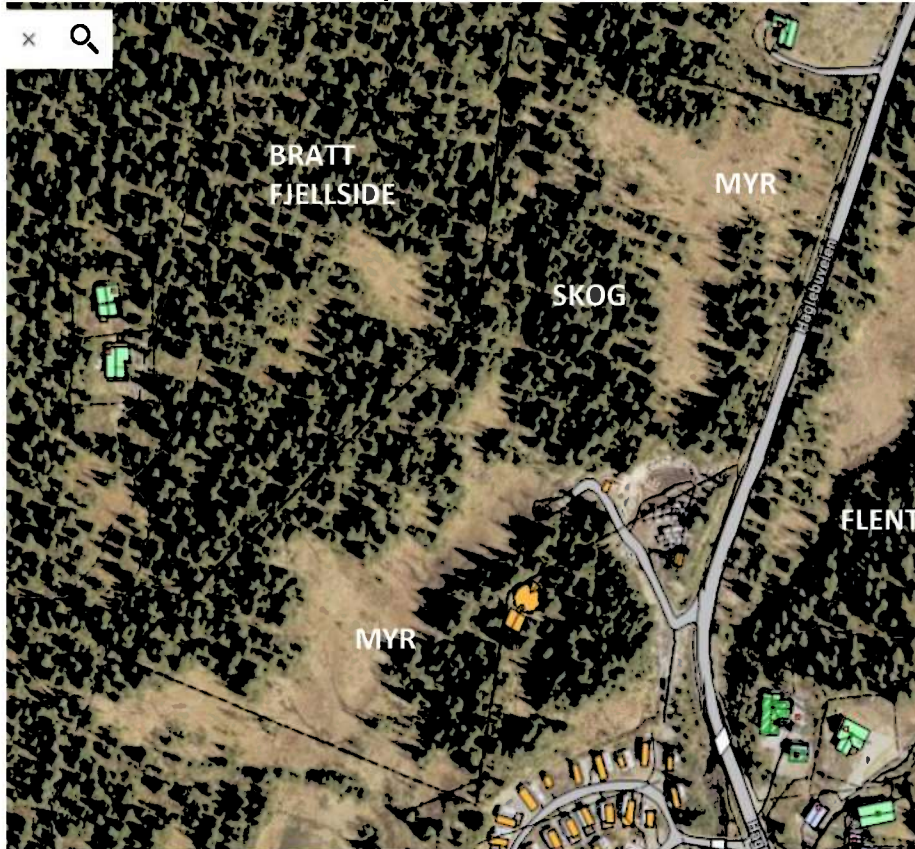
Planområdet er ikke bebygget og består av myrer og skog. Skogen er ikke kommersielt utnyttet til hogst. Østside av planområdet er i dag benyttet til kjøreveg – Fv.287 Haglebuveien.

Tilstøtende arealer i nordvest er LNRF-område med enkelte fritidsboliger, og areal i syd er i dag benyttet som helårs campingplass.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015 - 2030

Områdets karakter / landskap



Området er typisk dalbunnsområde med elven som laveste punkt. Plan - området er forholdsvis flatt ved Haglebuvegen i viste myrlandskap og bratt fjellside vises med bartreskog opp til tregrensa på ca. 1000 moh.

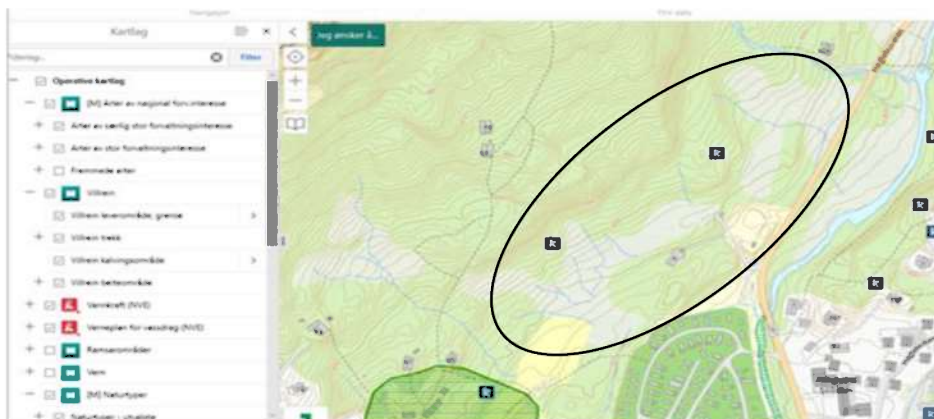
Kulturminner og kulturmiljø.

Planområdet er arkeologisk registrert sist i juli 2008 for automatisk freda kulturminner. Det ble ikke gjort nye funn. Kulturminne registrert i 2007 – to intakte kullgroper (Id 111926).

Funnet ble undersøkt og dokumentert under registreringen (se vedlagt rapport). Det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Terreng, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold

Terrenget opp mot skoggrensen på anslagsvis 1000 moh. er stort sett dekket av gran opp til 900 moh. og bjørkeskog i de høyereliggende områdene. Skogbunnen består ellers av mose, gress og lyngvegetasjon. Over 1000 moh. er det lite eller ingen trær og busker, kun spredt bjørk i lune områder. Området preges ellers myrer, både i selve planområde nede ved veien, men også i forsenkninger og slake partier i de øvre fjellområdene. Skogsboniteten er i området registrert som uproduktiv til lav. Miljødirektoratets naturbase har ingen registreringer med «særlig stor forvaltningsinteresse»



Friluftsimteresser

I nærhet til planområdet er det en ca. 2 km lang natur og kultursti som er tilrettelagt for rullestol, barnevogn o.l. Langs ruten er det poster med informasjon som knytter seg til naturfenomen og kultur i området.

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

Om vinteren er det oppkjørte skiløyper fra parkering ved campingplassen syd for plan-Området, ved Haglebuseterveien. Herfra kan en velge å gå oppkjørte løyper sydover langs Haglebuvatna, mot vest oppover Fetdalen mot Haglebunatten eller vestover fylkesveien inn på løypenettet på østsiden av dalen. Foruten turer til fots og på ski er det også mulig å bedrive friluftsliv til vanns med bading, fiske og båtliv.

Landbruk

For slike formål er området svært avgrenset og lite egnet.

Trafikkforhold.

Det er ikke kjøreveger i planområdet eller avkjørsel til Fv.287 Haglebuveien i nordøst.

Det er kun enkelte traktorveger.

Universell tilgjengelighet.

Området kan legge til rette for at en skal kunne oppfylle kravene til universell tilgjengelighet til parkering i blokkbebyggelsen og på BKS3 og 4. På grunn av terrengets topografi, er det ikke mulig at alle boenheter får universelt tilgang til uteoppholdsarealene og lekearealer.

Teknisk infrastruktur.

Kapasitet for VA-anlegg skal avtales med HAGAS, pumpehus

El- kapasitet – nettstasjon- avklares med Midtkraft AS

Fibernet – avklares

Grunnforhold.

Ifølge NGUs løsmassekart består planområde og nedre deler av fjellsiden av usammenhengende, tynt morenedekke (NGU, 2018b). Øvre og brattere deler av fjellsiden er avmerket som bart fjell, dvs. områder med mer enn 50 % fjell i dagen, store deler av skråningen består av grov morene. Det er et område med store blokker (> 1 m i diameter) uten vegetasjon, sannsynligvis utvasket morenemateriale. Langs Tjenneleinebekken er det lite tilgjengelig materiale for massetransport, og mange steder rant bekken over bart fjell. Dette vitner om et generelt tynt løsmassedekke i fjellsiden.

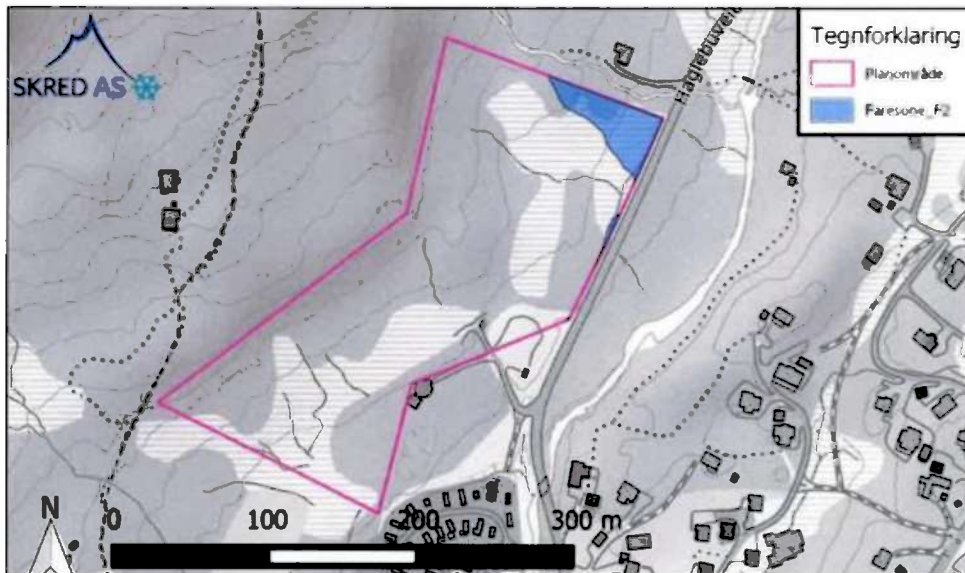
Det bør stilles krav om vurdering av grunnforhold med redegjørelse for fundamenterings - løsninger og sikringstiltak ved søknad om tiltak.

Deler av området kan være utsatt for snøsørpeskred, sekundært flomskred. Selv om sannsynligheten er liten, blir hensynssone fra skredanalysen lagt inn på plankartet.

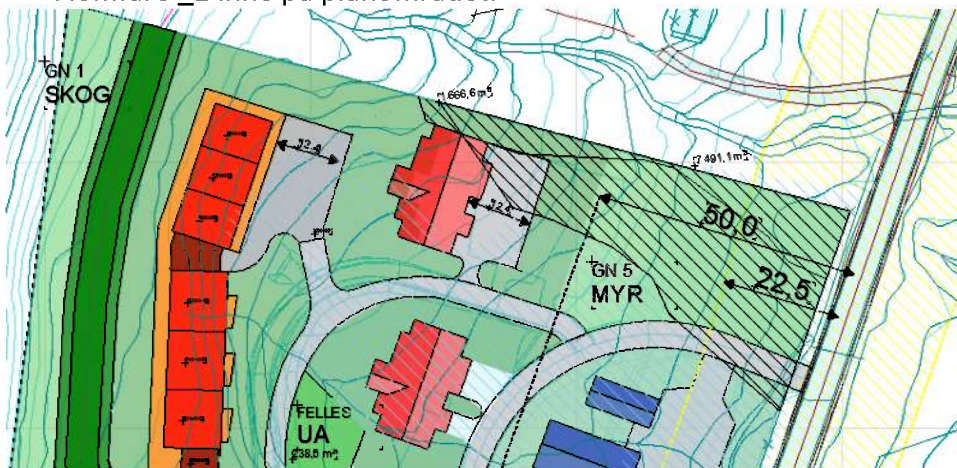
Skred og flomfare

Skredrapport fra Skred AS:

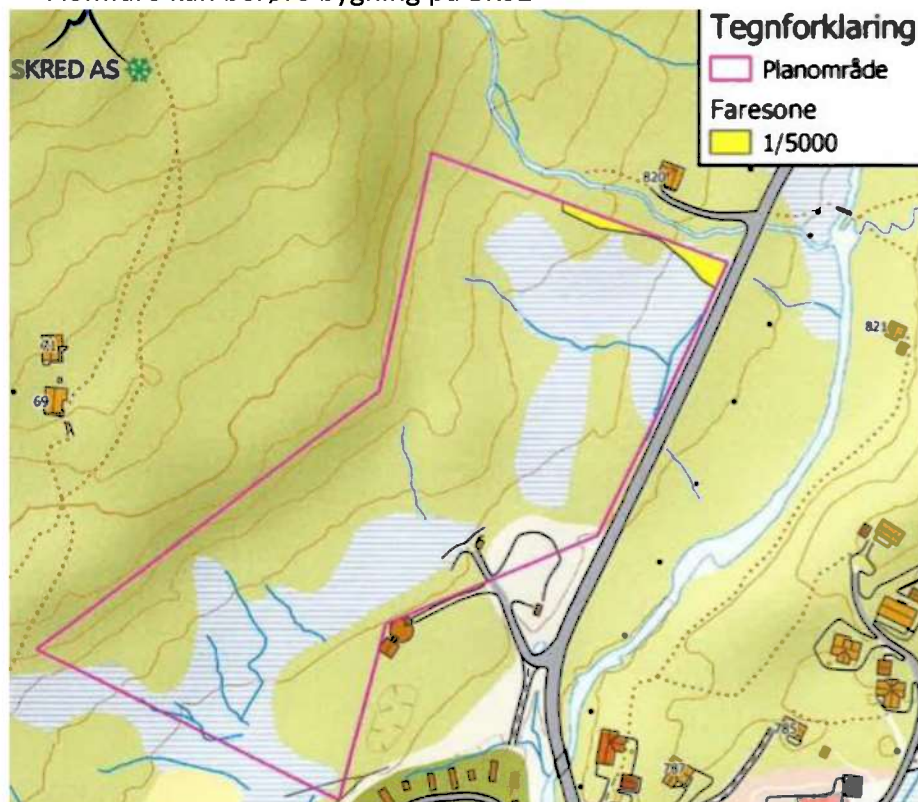
Planområdet er ikke utsatt for flom i Flenta for årlige sannsynligheter større enn 1/200. Tjenneleinebekken utgjør derimot en flomfare. Basert på resultater fra de hydrauliske beregningene, vurdering av kritiske strekninger og flomveier er det tegnet faresone som viser hvilke områder som er utsatt for flom med en årlig sannsynlighet på 1/200 som tilsvarer sikkerhetsklasse F2.



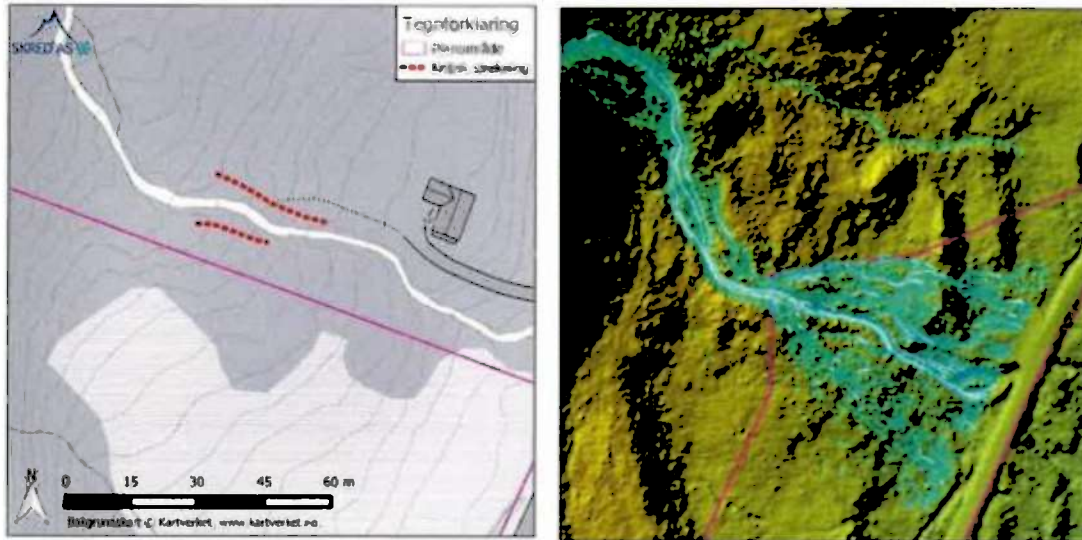
Flomfare_2 inne på planområdet.



Flomfare kan berøre bygning på BKS1



Fare for skred berører et lite areal utenfor tiltent bebyggelse i nord
Plassering av tiltak mot flom inn på planområdet og eksisterende bolig utenfor.



Figur 16: Kritiske strekninger og utsnitt fra modellberegningene for Tjennleinebekken ($n=0.2$).

Konklusjon i rapport fra Skred AS av 18/1 – 2019

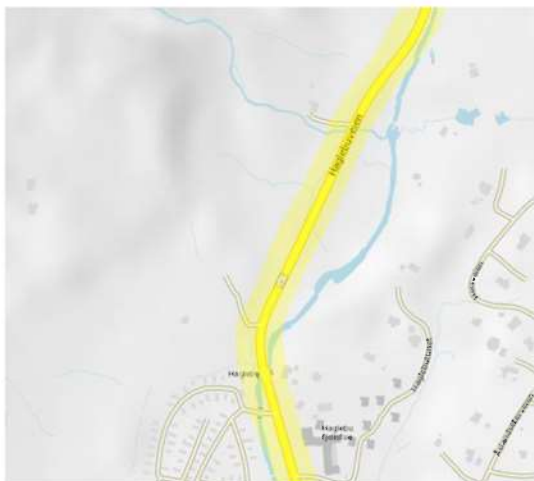
Alle skredtyper i bratt terreng er vurdert. Vår totalvurdering er at nordlige deler av planområdet ikke tilfredsstillende sikkerhetskravene for sikkerhetsklasse S3 grunnet faren for sørpeskred. Det er derfor tegnet faresoner i dette området.

Planområdet er potensielt utsatt for flom i elva Flenta og Tjennleinebekken. Planområdet vurderes å være utsatt for flom i Flenta med en årlig sannsynlighet lavere enn 1/200. Tjennleinebekken utgjør derimot en flomfare for nordre del av planområdet, der årlig sannsynligheten vurderes å være større enn 1/200.

Vurderte faresoner for flom og skred kan begrenses dersom det gjennomføres risikoreduserende tiltak. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres av fagkyndig med kompetanse innen naturfare. Faresoner bør revideres etter prosjektert tiltak.

Støyforhold.

Minsteavstand for byggegrense fra Fv.287 er regulert til 50 meter, som er i henhold til Statens vegvesens krav. Gul støysesone på vegvesnets eget kart er 22,5 meter fra veg. På bakgrunn av dette kan man anta at støyforholdene på uteoppholdsarealene likevel er tilfredsstillende uten støyskjerming.



BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Planlagt arealbruk.

Reguleringsformål i samsvar med gjeldende Plan- og bygningslov:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK1)	1590,3
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK2)	3786,9
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK3)	1544,3
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK4)	2557,1
1123 - Fritidsbebyggelse-blokk (BFB1)	5231,3
1123 - Fritidsbebyggelse-blokk (BFB2)	3961,3
1420 - Skiløypetrasé (BST)	3302,3
1510 - Energianlegg (BE1)	10,6
1510 - Energianlegg (BE2)	10,6
1550 - Renovasjonsanlegg (BRE1)	50,7
1550 - Renovasjonsanlegg (BRE2)	52,6
1610 - Lekeplass (BLK)	678,4
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)	2472,2
Sum areal denne kategori:	25248,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2010 - Veg (SV1)	779,8
2010 - Veg (SV2)	1673,3
2010 - Veg (SV3)	389,9
2010 - Veg (SV4)	730,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG1)	85,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG2)	151,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG3)	502,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG4)	900,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG5)	221,1
Sum areal denne kategori:	5434,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3020 - Naturområde (GN1)	4726,7
3020 - Naturområde (GN2)	1835,4
3020 - Naturområde (GN3)	273,8
3020 - Naturområde (GN4)	2047,7
3020 - Naturområde (GN5)	1270,9
3031 - Turveg (GT1)	124,5
3031 - Turveg (GT2)	86,4
3031 - Turveg (GT3)	24,8
Sum areal denne kategori:	10390,2
Totalt alle kategorier: 41073,1	

Bebyggelse og anlegg, § 12 – 5. Nr.1

- Fritidsbebyggelse Konsentrert – BFK 1-4
- Fritidsbebyggelse Blokk - BFB 1-2
- Forretninger – BF
- Skiløypetrasé – BST
- Energianlegg – BE 1-2
- Renovasjonsanlegg - BRE 1-2
- Lekeplass – BLK

som turveg. Denne følger eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen.

Energianlegg - BE

Det er avsatt areal BE 1 og 2 for nye sikre nettstasjoner i samsvar med Midtkraft AS anbefalinger.

Renovasjonsanlegg - BRE

Det er avsatt areal BRE 1-2, for renovasjonsanlegg. Renovasjonsløsning avtales med Sigdal kommune.

Lekeplass - BLK

Lekeplass er vendt mot sør med gode sol- og klimaforhold. Lekeplassene skal være offentlig tilgjengelige og ligger i tilknytning til offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer og grønnstruktur som offentlig tilgjengelige tur-og skiløyper utenfor planområdet..



Sol 22.april kl 14.00



Sol 22. april kl.17



Sol 22. juni kl. 17

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - VEG

SV1 er offentlig veg, Fylkesveg 287 – Haglebuveien.

SV2 er offentlig veg - Seterveien

SV3 og SV4 er felles atkomstveger for Haglebusetra fritidsblokkbebyggelse.

Annen veggrunn, grøntareal - AVG

Sideareal til veger – grønne arealer/grøfter.

Grønnstruktur – GN/GT

Naturområde/ Turveg

Områdene er avsatt for å ta vare på myr, skogsbunn og eksisterende vegetasjon.

I GN1 utgjør skogen en viktig buffer mot kaldluftdrenasje, snøskred og jorderosjon.

GN2 er del av et større myrområde som strekker seg utenfor planområdet i vest.

GN3 er del av skog utenfor planområdet.

GN4 er myr og skog.

GN5 er myr.

I grønnstrukturen skal vegetasjon hovedsakelig få vokse fritt.

GT1 er turveg mellom Seterveien (SV2) og skiløype BST

GT2 er turveg over myra mellom Seterveien (SV4) og turveg/skiløype utenfor planområdet.

GT3 er turveg mellom Seterveien og eksisterende traktorveg/avkjørsel til Haglebuveien.

Arealdisponeringer og utnyttelse:

BFK1:

Det tillates ny konsentrert fritidsbebyggelse inklusive p-plasser på terreng inntil BYA 30%

Tillatt BYA er $1590 \times 30\% = 477 \text{ m}^2$

BFK2:

Det tillates ny konsentrert fritidsbebyggelse og garasjer, inklusive p-plasser på terreng inntil BYA 40%

Tillatt BYA er $3787 \times 40\% = 1520 \text{ m}^2$

BFK3:

Det tillates ny konsentrert fritidsbebyggelse inklusive p-plasser på terreng inntil BYA 45%

Tillatt BYA er $1544 \times 45\% = 695 \text{ m}^2$

BFK4:

Det tillates ny konsentrert fritidsbebyggelse og garasjer, inklusive p-plasser på terreng inntil BYA 35%

Tillatt BYA er $2557 \times 35\% = 895 \text{ m}^2$

BFB1:

Det tillates ny fritidsbebyggelse blokk inntil BYA 42% ($5231 \times 42\%$) = 2200 m²

BFB2:

Det tillates ny fritidsbebyggelse blokk inntil BYA 50% ($3961 \times 50\%$) = 1981 m²

BKB:

Det tillates ny kombinert bebyggelse og anlegg inklusive p-plasser på terreng inntil BYA 40%. Tillatt BYA ($3337 \times 40\%$) = maks.1300 m²

Illustrasjoner av planforslaget



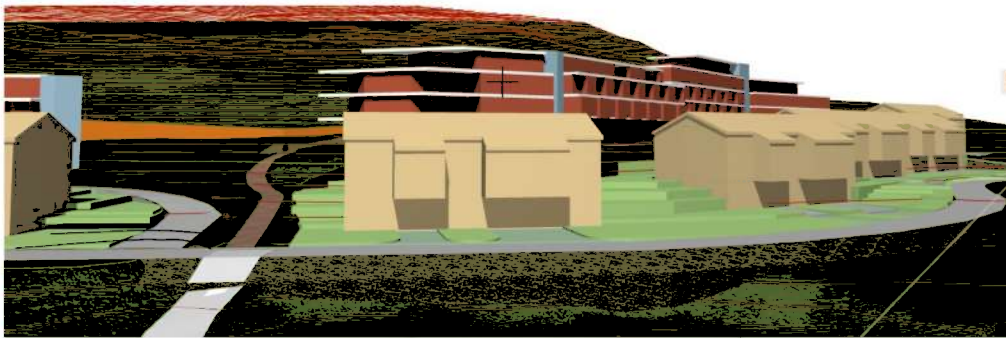
Planområdet sett fra nordøst



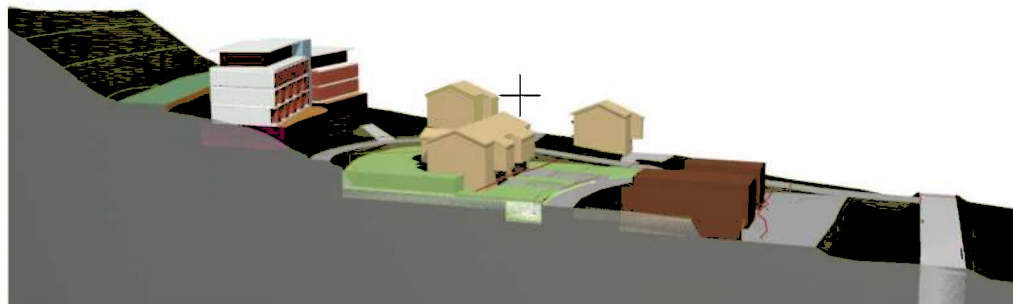
Planområdet sett fra sydøst



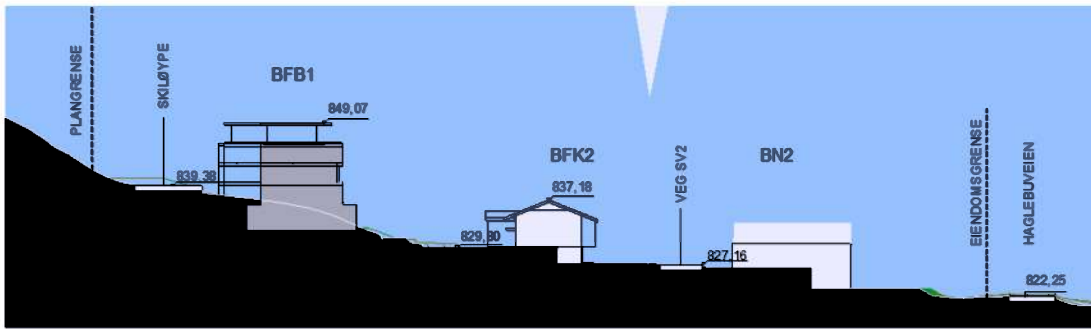
Planområdet vestre del



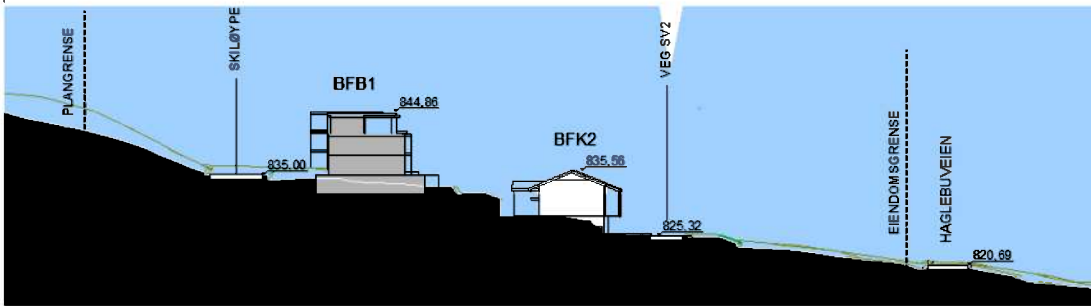
Eksisterende og ny turveg opp til skiløype/turveg



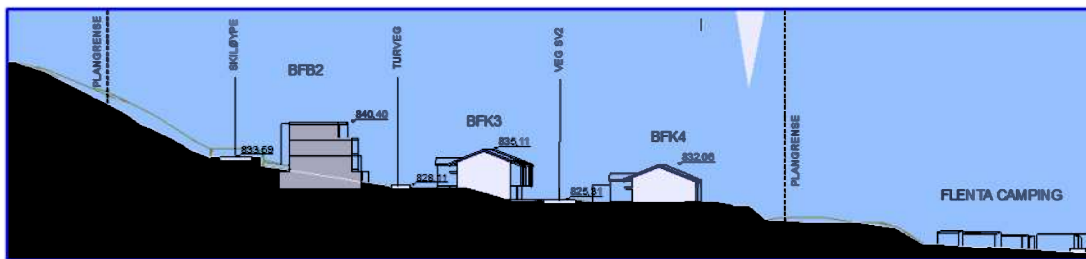
Snitt A-A Nord Terrengmodell



Snitt A-A Nord



SNITT B-B - MIDT PÅ



SNITT C-C - SYD

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

Overordnede planer.

Arealformål i kommuneplanen fremtidig sentrumsområde og nåværende bebyggelse

Landskap.

Vegene er i stor grad terrengtilpasset. Det er krav til at større terrengutslag skal dempes ved bruk av en kombinasjon av murer og skjæringer/fyllinger innenfor byggeområdene kan landskapet endres.

Eksisterende vegetasjon er tatt vare så langt som mulig på i de grønne områdene i planen. Innenfor byggeområdene skal det gjøres en vurdering i forhold til å ta vare på eksisterende vegetasjon.

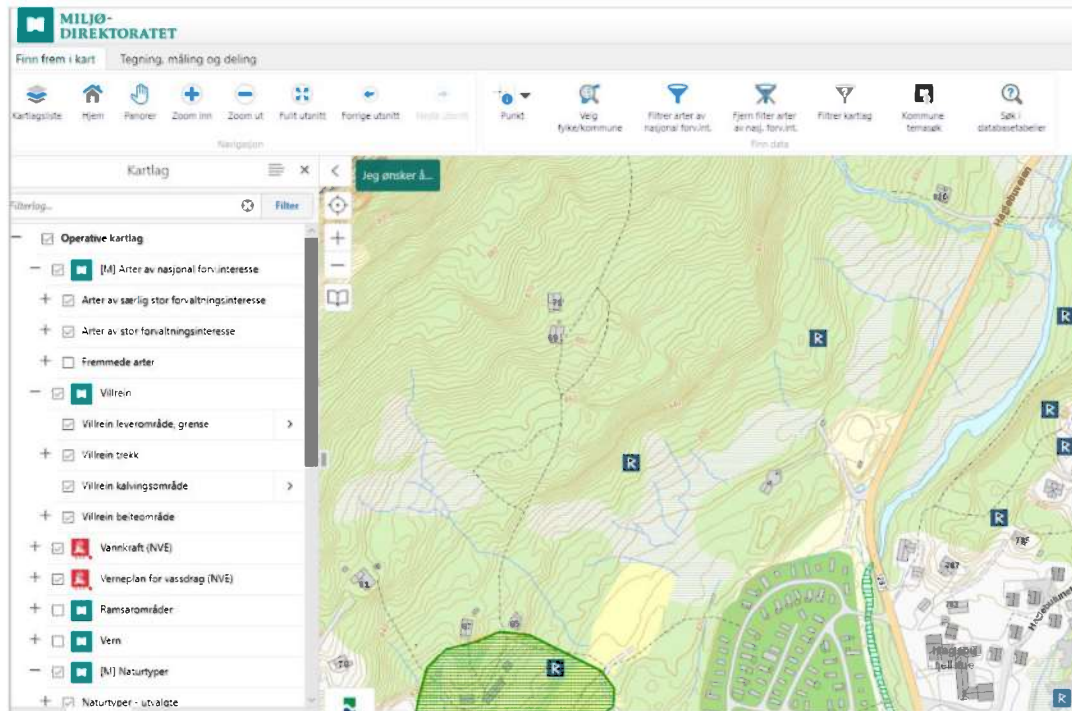
Bygningene skal skjæres godt inn i terrenget med relativt smale bygningskropper som følger terrenglinjene og får byggehøyder og form som er i tråd med landskapsbildet og terreng. Med krav til farge- og materialbruk skal bebyggelsen stort sett ha et avdempet uttrykk i forhold til terreng og natur omkring. En vurdering av dette kan legges til byggesak.

Kulturminne og verneinteresser (Kilde: Askeladden, SEFRAK, grunneiere).

Det er registrert to automatisk freda kulturminne – kullgroper. Det er ikke foretatt nye registreringer siden 2008 av nyere tids kulturminne i planområdet. Det søkes om dispensasjon fra fredning for en av gropene, siden en allerede er fjernet for skiløype.

Naturverdier

Utredningene som er gjort i overordnede planer ligger til grunn og søk i naturbaser viser ikke nye registreringer innenfor planområdet.



Skjermdump fra MD naturbase.

Bekken Tjennleinebekken og elva Flenta som ligger utenfor planområdet, representerer de største naturverdiene mht landskap og biologisk mangfold. De vil ikke bli påvirket av planforslaget.

På grunnlag av dette, lokalkunnskap og befarings i området, er det vurdert at dette er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i samsvar med §8 i nml. Planforslaget er ikke i konflikt med de sentrale prinsippene i naturmangfoldloven.

Kulturlandskapsverdier (Kilde; naturbase)

Det er ikke kjente registrerte kulturlandskapsverdier innenfor planområdet.

Barn og unges interesser

Det er lagt vekt på god tilrettelegging for barn og unge.

På den flate delen lengst vest, er det gitt høy prioritet til felles uteareal lekeplass (BLK) som er plassert i enden av byggeområde BFK3. Fra lekeplass går det turveg ut av planområdet til eksisterende turtraseer. Felles uteopphold/lekeplass er plassert i et bilfritt uterom slik at også gangveiene kan benyttes til fri lek. Det legges opp til gode felles uteoppholdsarealer mellom 6M-Boligene på BFK2, BFK3 og BFK4. Opparbeidelser skal vises på illustrasjonsplan.

Natur og miljø , naturmangfoldloven

Planområdet ligger i utenfor Haglebu seter med vollene på setra. Setervollene er omtalt i «Nasjonal registrering av verdifullt kulturlandskap i Buskerud» av 1999. Elva Flenta tilhører et vernet vassdrag med føringer om vern i en bredde på 100 meter. Bebyggelse i planområdet vil ikke komme i konflikt med dette.

Naturmangfoldloven §7 i naturmangfoldloven innebærer at prinsippene i §§ 8-12 i lov en skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Offentlige beslutninger skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, at urtypens utbredelse og økologisk tilstand samt effekt av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kravet til kunnskap vil som hovedregel være oppfylt når forvaltningsmyndighetene tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. Aktuelle databaser som Artskart, Naturbase og Skog og landskap, NVE Atlas samt øvrige kartbaser innenfor Arealis sine databaser er sjekket ut. Det er ikke funnet registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet. Tiltakets risiko for betydelig skade på naturmangfoldet synes liten og det vurderes at naturmangfoldet av vesentlig betydning ikke berøres av tiltaket. Kravet til naturmangfoldloven § 8 er dermed fulgt opp.

Naturmangfoldloven §9 («føre var» prinsippet) I følge § 9 i naturmangfoldloven, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller å treffe forvaltningstiltak. Planområdet ligger uten registreringer av truede arter i nasjonale databaser. Risikoen for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldets om følge av tiltaket vurderes dermed som liten.

Naturmangfoldloven § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) «En påvirkning av et økosystems kal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemer er eller vil bli utsatt for.» Planforslaget er i overensstemmelse med ny kommuneplan for Sigdal kommune. Skogen innenfor planområdet representerer en vanlig vegetasjonstype med barskog og lyng. Planforslaget for området utnytter de arealer som ansees å være egnet, samtidig som det ivaretar grøntstrukturer. Myrene i planområdet er forsøkt bevart i størst mulig grad. Dersom alt myrareal skal bevares, blir det ingen utbygging på Haglebuseter eller i nærliggende arealer. Stor del av den søndre myra er bevart mellom de to internvegene og langs plangrensen i syd, der myra strekker seg utover planområdet. Myr i nord langs Haglebuveien er bevart i planen. Myrene betraktes som naturlige fordrøyingsbasseng for overvann.

Utbygging i området vil ikke innebære noe økt risiko for forurensing av grunnvannet.

Den planlagte utbyggingen vil ikke ødelegge leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning ihht §10 blir derfor ikke vurdert nærmere. Naturmangfoldloven § 11 og § 12 De miljømessige konsekvensene av tiltaket ansees for begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite. Lokalisering av utbyggingsområdene er gjort ut fra en målsetting om best mulig å ivareta natur og landskapsmessige forhold. Planen forventes ikke å gi vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner. Landskapet vil bli berørt i den forstand at nye områder tas i bruk og bygninger og veier tilføres området. Vassdraget Flenta renner på østsiden av planområdet. Flenta rennet ut i Simoa,

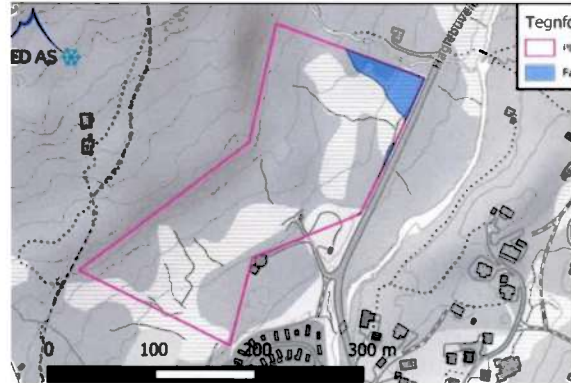
som er et vernet vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer gir føringer om vern i et område inntil 100 meters bredde langs sidene av vassdragsbeltet Simoa, innbefattet hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern. Ny bebyggelse vil ligge utenfor 100-meters grensen.

Risiko og sårbarhet - ROS.

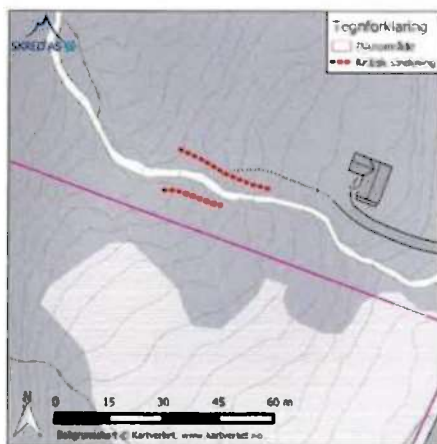
Det er utført ROS-analyse for risiko og sårbarhet planområdet. Det er avdekket faktorer som medfører risiko eller sårbarhet for de nye formålene i denne planen. Flom fra Tjennleinebekken er største risiko og faresone er vist på plankartet iht blå figur under. Det er også vist faresone for skred på plankartet iht gul figur under. Det er utført ras- og skredfare analyse av Skred AS 18.01.2019 med tiltak. Se eget vedlegg.



Faresone skred



Faresone flom



Figur 16: Kritiske strekninger og utsnitt fra mod

Tjennleinebekken renner langs den nordre kanten av planområdet. Bekken har et veldefinert, jevnt bratt og løp der bekkeløp i stor grad består av grovere masser med innslag av berg i dagen. Elva Flenta renner øst for planområdet og utgjør også ifølge NVE sine aktsomhetssoner en potensiell flomfare.



Figur 11: Karakteristisk bilde av Tjennleinebekken.

Drenering av bygninger med tilhørende parkeringsplasser og planert terreng vil sammen med snørydding av disse arealene gi kontroll på en betydelig del av det vannet som kan bidra til utløsning av snøsrpeskred. Det samme vil veggrøfter, drenering langs veg og brøyting av veggen.

Forøvrig er disse uønskede hendelsene avdekket i ROS - analysen:

- Utrasing av masser for skjæring mot veg og fylling i skrent. Terreng og forstøtningsmurer må prosjekteres av fagkyndig.
- Ekstremnedbør/overvann – Overvannsplan må prosjekteres.
- Anleggsarbeid nær vei, støy, støv og vibrasjoner. Støyvurdering bør utføres.

Under arbeidet med planen og endelig plassering av bebyggelsesområder etter ROS-analysen, kan det konstateres at gult støyområde ligger 22, 5 meter inn i planområdet fra Haglebuveien. Bebyggelsen er plassert min. 50 meter fra veggen og faller utenfor byggegrense fra veg og godt utenfor gul støysone. Støyvurdering ansees som ikke påkrevet.

Estetikk

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, god arkitektur, utforming og estetiske verdier.

Krav til materialbruk, dimensjonering, formgivning og fargesetting er tema som blir lagt til grunn for å sikre god utforming av bygninger og uteoppholdsområder.

Universell utforming

Boenheter i BFB1, BFB2 og 1.etasje på BFK4, vil få planløsninger tilrettelagt for rullestolbrukere. Adkomst fra underetasje for parkering med heis i FBB1-2. Øvrige boenheter i bygg med to boligetasjer i tillegg til underetasje for parkering, har utvendig atkomst fra 1. etasje og har ikke krav til heis. Planløsningene er her likevel tilpasset rullestolbrukere.

Energi/IKT

Krav til energiløsninger i kommuneplanen

Krav om energiredegjørelse og tilrettelegging for vannbåren varme

For alle områder med bygg for konsentrert fritidsbebyggelse med BRA over 500 m² skal det utarbeides en energiredegjørelse til søknad om rammetillatelse. Alle områder skal i prinsippet ha oppvarming basert på vannbåren varme, Jmf.

Kommuneplan for 2015-2030. Dersom energiredegjørelsen viser til en bedre energimessig løsning uten vannbåren varme, kan en slik løsning velges.

All ny utbygging legges som jordkabler. Utbygging må ta hensyn til evt. eksisterende strømløsninger i grunnen. Omfanget av planen er vurdert som for liten eller har for lang utbyggingshorisont til at det kan lønne seg med alternative energikilder. Like viktig er det at det fokuseres på bygningsmessig utforming, isolasjon mm i den enkelte byggesak.

Tek 17§14-14

Gjeldende krav i Tek 17 § 14-4 om energiforsyning skal være oppfylt. Dvs. at Lekkasjetall må være mindre eller lik 1,5 og U-verdi (gjennomsnitt) på vinduer og dører skal være mindre eller lik 1,2.

Strømforsyning og kabelanlegg

Kabelanlegg for strømforsyning og IKT skal legges som jordkabel. Detaljer for kabelføring skal utarbeides av Midtkraft Energi AS
Det er satt av plass for trafo i planområdet.

Vann, avløp og overvannsbehandling.

Generelt.

Planområdet ligger innenfor HAGAS rense-distrikt og detaljplanlegging av dette gjøres før planforslaget sendes ut på høring. Ingen spesielle problemstillinger rundt dette bortsett fra den generelle kapasiteten på renseanlegget. Den blir vurdert samtidig.

Vannforsyning.

Hagas fornyet grunnvannsverket i 2014(godkjent av Mattilsynet). Den gir høyde for utvidelse i etapper og området avsatt til utvidelse av vannforsyningen er sikret. Egne klausuleringsbestemmelser for dette området.

Det vil bli vurdert om det må etableres en ny brønn for å sikre tilstrekkelig kapasitet, dette gjøres samtidig med avløpsplanen.

VA-plan.

VA-plan for den planlagte utbyggingen, vil bli utarbeidet og innlevert til kommunal behandling i god tid før utsendelse til høring. Krav om tilknytning til HAGAS før brukstillatelse kan gis, er satt i reguleringsbestemmelsene.

Trafikkforhold.

Det planlegges kryss med Fv.287 nord i planområdet.

Ny avkjørsel fra fylkesvegen må dokumenteres i forhold til krav i vegnormalene og andre avkjørslar må vurderes stengt. Atkomst til området må også sees i sammenheng med eksisterende virksomheter (campingplass) og gangatkomster/løypenett i området. Det er gangforbindelse til campingplass via eksisterende traktorveg ca. midt på planområdet og det reguleres turveger fra vestre del av planområdet til skiløype i sydvest og nordvest.

Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering. Detaljplan sendes Statens vegvesen for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn

AVSLUTTENDE KOMMENTARER.

Planområdet er en del av sentrumsformålet i kommuneplanen for Sigdal kommune.

I det ligger at det er forventet utbygging med høy utnyttning – både regnet i BYA og BRA. Bebyggelsen mot skiløype og fjellside, BFB1 og BFB2, vil egne seg i varierte byggehøyder som et konseptuelt tilsvar på fjellenes kontur mot himmelen. Variasjon i høyder og takvinkler vil kunne danne oppdelt fondvegg mot fjell og skog.

I planforslaget er det vist maksimale volumer som gir rammer for en friere utforming av bebyggelsen i fond. Øvrig bebyggelse nærmere fylkesvegen og annen bebyggelse, vil få en mer tradisjonell og lokal utforming.

Det er tatt hensyn til myke trafikanter ved at turveger leder inn og ut av planområdet mot vest og mot syd og kobler seg naturlig til løypenett og traktorveg.

VEDLEGG:

Referat fra oppstartmøte.

Avisannonse.

Innspill og kommentarer etter varsling av oppstart

Risiko og sårbarhetsanalyse.

Planbestemmelser

Flom og skredanalyse

Rapport om arkeologisk registrering 2008

PLANKART.

Forslag til detaljreguleringsplan datert 09.12.2019, revidert 14.02.2020

PDF OG SOSI.

ILLUSTRASJONER.

Illustrasjonsplan

Terrengprofiler 3D-modell

Illustrasjonsprosjekt 3D-modell

Signert

Eyolf Angell-Eriksen

Sivilarkitekt MNAL

MG Arkitekter AS.