Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**167**	**452**	**0**	**0**	Grunneiendom	BUINLIAN 22	Ja	1082,7	1084	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.01.1999	Nei	Nei	Nei			Nord: 6686467.21 Øst: 512022.89 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			167/452	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			167/452	0
Kart- og delingsforretning	06.01.1999			Avgiver	167/1	-1084
				Mottaker	167/452	1084

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15049847	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	73	73

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Buinlian	32			Nord: 6686466.95 Øst: 512022.97 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Eggedal Grunnkrets 305-Vestbygda Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	R-Reguleringsplan: 290891 J-Journalnummer: 11398 M-Målebrevsnummer: 83/00	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1082,7	Nord: 6686467,21007775 Øst: 512022,88999915 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

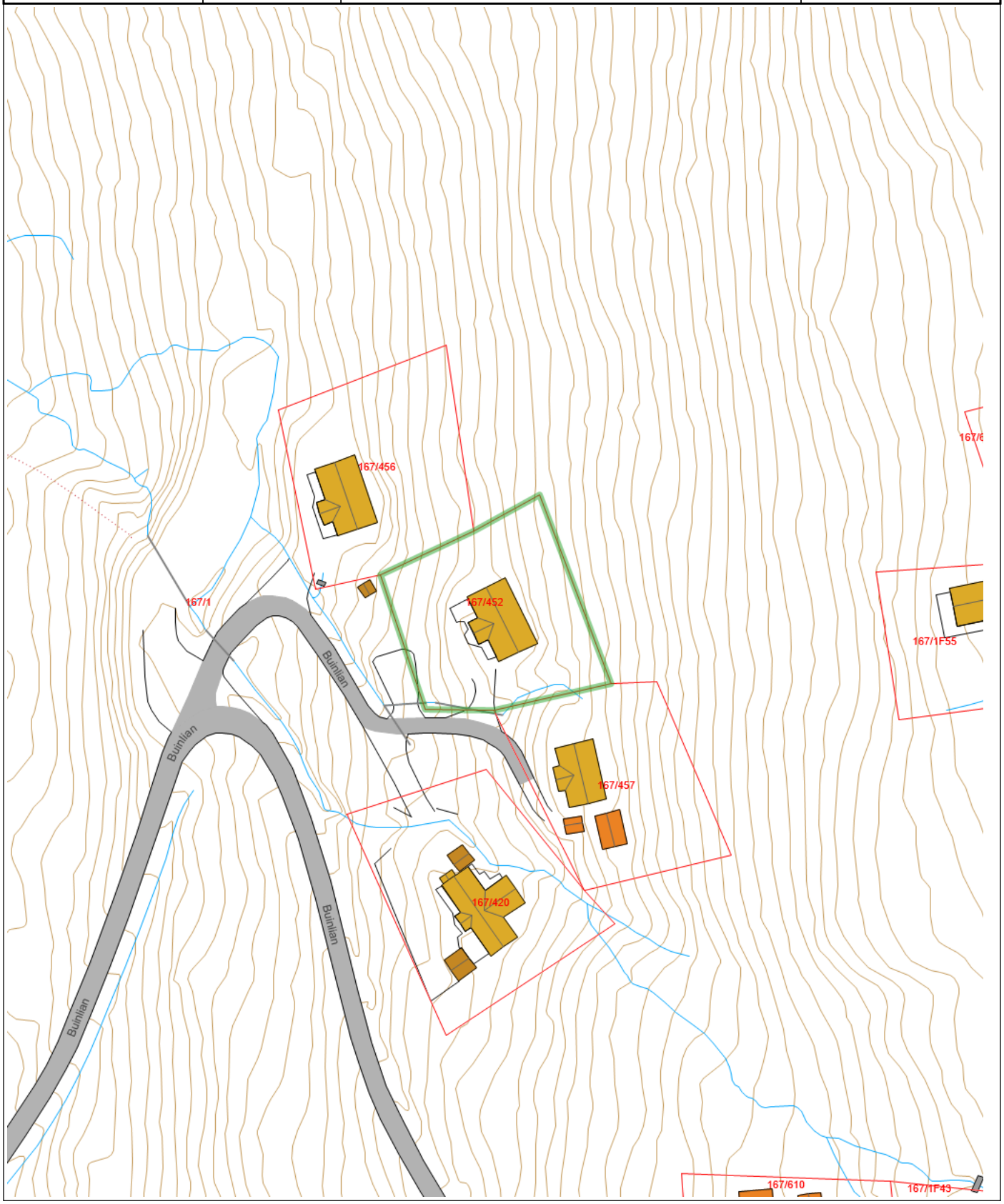
KOMMENTARFELT:

Sigdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 167	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buinlian 32 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet

Eiendomsteig


Gjerde


Stikkrenne


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Udefinerte bygg


Fritidsbolig


Garasje og uthus


Veg


Bru


Elv og bekk


Kanal og grøft


Høydekurve Sigdal

Privatveg gatenavn.

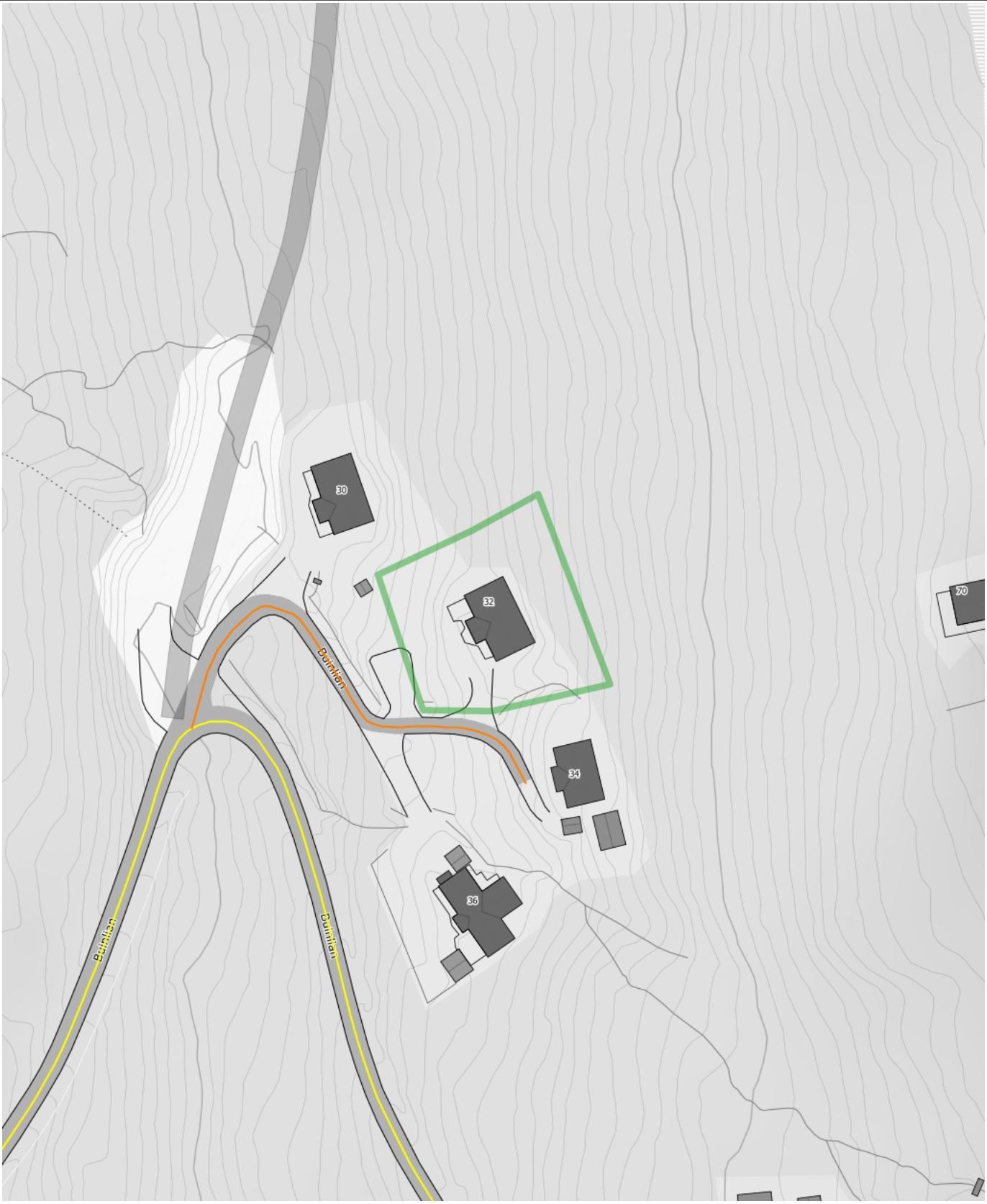
Skogsbilveg gatenavn.

Sigdal kommune

Vegstatuskart

Eiendom:	Gnr: 167	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buinlian 32 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg

 Skogsbilveg

Sigdal kommune

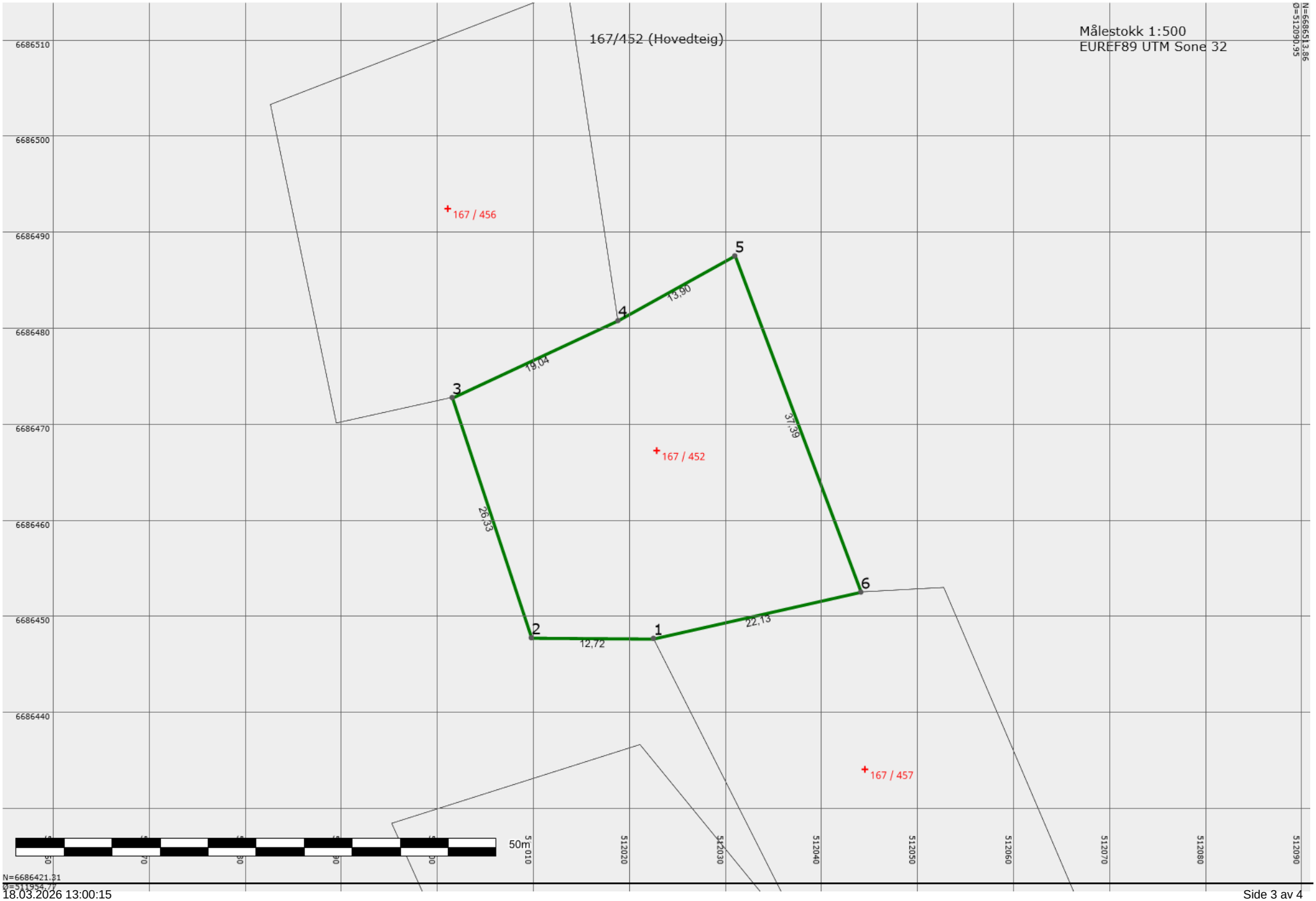
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**167**	**452**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 167/452
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6686560.14
Ø=512159.03
6686500
6686400
167 / 456
167 / 452
167 / 457
167 / 420
167 / 675
167 / 1 / 55
100m
512000
512100
N=6686375.03
Ø=511886.69


167/452 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6686513.86
Ø=512090.95
167 / 456
167 / 452
167 / 457
1
2
3
4
5
6
19,04
13,90
37,39
26,33
12,72
22,13
6686510
6686500
6686490
6686480
6686470
6686460
6686450
6686440
50m
512010
512020
512030
512040
512050
512060
512070
512080
512090
N=6686421.31
Ø=511954.77

Areal og koordinater

Areal: 1082,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6686467,21 Øst: 512022,89

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6686447,67	512022,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			12,72	Ikke hjelpelinje		13	
2	6686447,74	512009,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			26,33	Ikke hjelpelinje		13	
3	6686472,75	512001,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,04	Ikke hjelpelinje		13	
4	6686480,76	512018,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,90	Ikke hjelpelinje		13	
5	6686487,50	512031,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			37,39	Ikke hjelpelinje		13	
6	6686452,49	512044,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			22,13	Ikke hjelpelinje		13	

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3332	Gnr: 167	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Buinlian 32, 3359				
Referanse: 28260052				
Avtalenummer: 1208424				
Dato: 18.03.2026				

Årsgebyr renovasjon: Kr 2707,50 ,-
Antall terminer: 1 (Fritidseiendom)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Hytterenovasjon
Forfall neste faktura: Mars

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	452	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buinlian 32, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

SIGDAL KOMMUNE

Ål Hyttebygg AS
Gullhagen

3570 ÅL

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 167/452	S.nr: 98/2127-13 Sbh: TSS L.nr: 3947/11		17.06.2011

GNR 167 BNR 452 (TOMT 22) BUINLIAN -FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse ble gitt 15.02.1999.

Gjelder:	*Nybygg, fritidsbolig*
Byggested:	*Gnr167, Bnr452*
Tiltakshaver:	*Ål Hyttebygg AS*

Kontrollansvarlig foretak har gjennomgått kontrolldokumentasjon for arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen/bygningsmyndigheten at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med bestemmelser, tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jf. pbl. § 99).

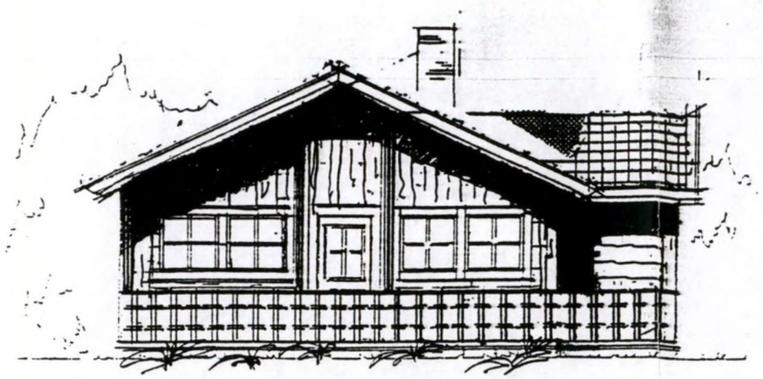
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

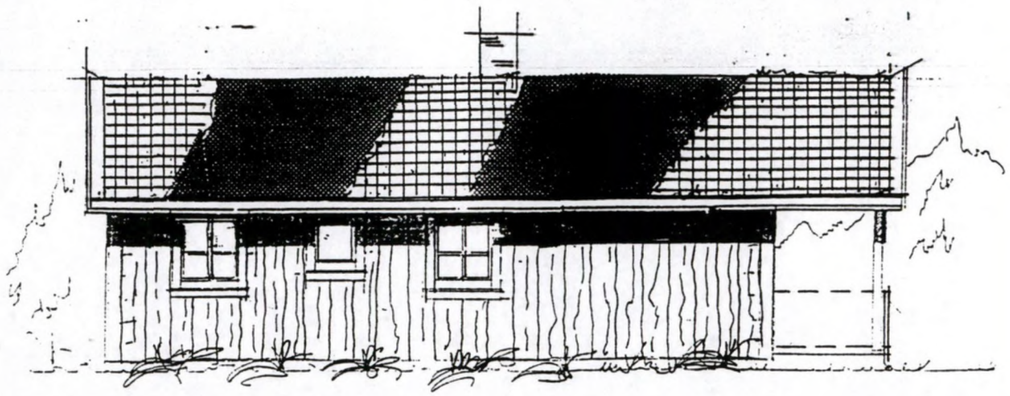
Med hilsen

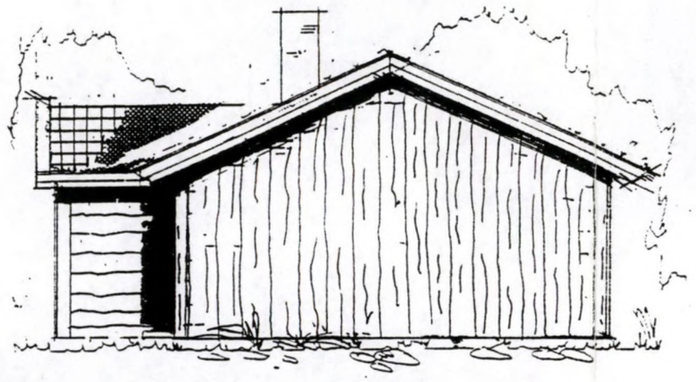
Steinar Strøm
virksomhetsleder

Thea S. Solum
Thea Sandsbråten Solum
saksbehandler

Kopi: Kari Henriksen, Stillverksveien 12, 2004 LILLESTRØM





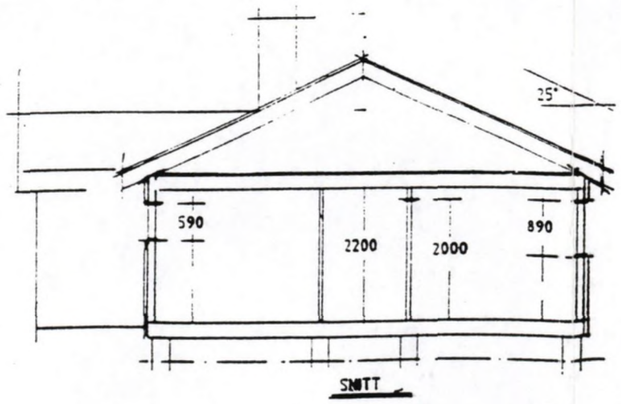




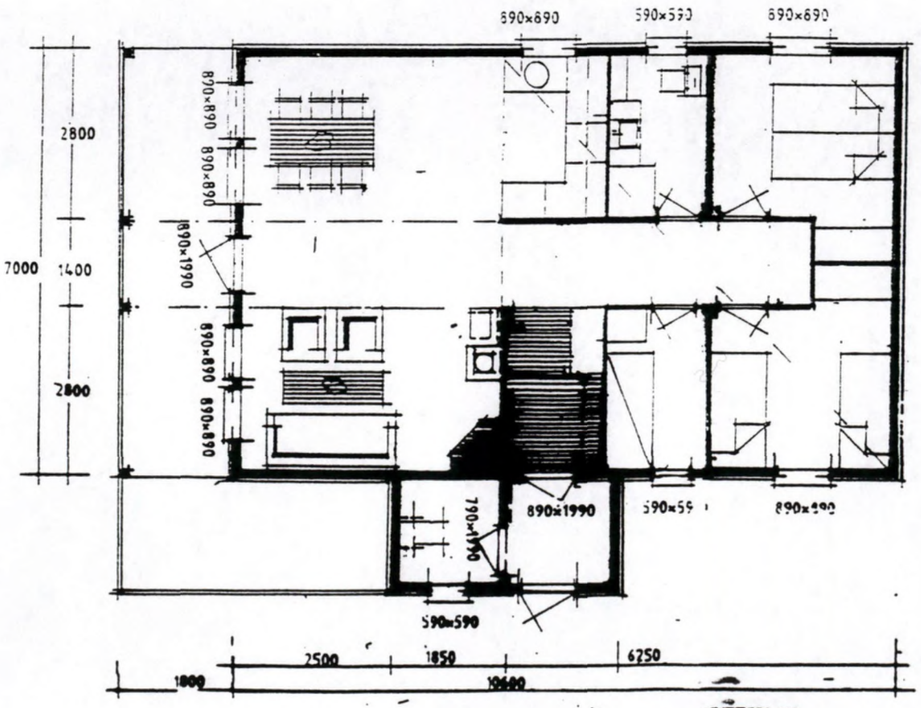
GODKJENT 15/2-99 på
vilkår som nevnt i
sak D-TH 99/0047
SIGDAL KOMMUNE
Teknisk etat

Tegning for
byggesøknad

Vedlegg nr 8



SNITT



HYTTEPLAN

BYGGHERRE: FRODE R. FLØLO.
TEG. 2.'3-98: R.S.

NORØN - 73 ⊖

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Sigdal	167	452	0	0

Adresse:	Buinlian 32, 3359 Eggedal

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	01.08.2023	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:	Pipe sjekket ved tilsyn	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 18.03.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOHN PETER
REISTADLIA 18 A
1394 NESBRU

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/14479 Buinlian 32

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.08.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jimmy Ngyuen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at godkjent taksikringsutstyr mangler.
Dato:	01.08.2023
Frist:	31.08.2023
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: 1
Saksbehandler:	Jimmy Ngyuen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres forskriftsmessig taksikringsutstyr for sikring av adkomst til skorsteinen.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOHN PETER
REISTADLIA 18 A
1394 NESBRU

Buinlian 32, 3045-167/452

Jimmy Ngyuen
jimmy.nguyen@drbv.no

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOHN JANNE ELISABETH
REISTADLIA 18 A
1394 NESBRU

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/14479 Buinlian 32

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.08.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Jimmy Ngyuen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at godkjent taksikringsutstyr mangler.
Dato:	01.08.2023
Frist:	31.08.2023
Gjelder:	Røykløp Norsk Leca AS - Leca Pipe, Standard Plassering: 1
Saksbehandler:	Jimmy Ngyuen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres forskriftsmessig taksikringsutstyr for sikring av adkomst til skorsteinen.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MOHN JANNE ELISABETH
REISTADLIA 18 A
1394 NESBRU

Buinlian 32, 3045-167/452

Jimmy Ngyuen
jimmy.nguyen@drbv.no

Utskriftsdato: 18.03.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	452	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buinlian 32, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 207 520,00 kr
Skatt	3 237,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	452	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Buinlian 32, 3359 EGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	3 116,00 kr
Sum	**3 116,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Angående RENOVASJON:

Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD)

post@rfd.no – telefon 32 04 97 00

Angående TILSYN, FEIING:

Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV)

drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**167**	**452**	**0**	**0**	Buinlian 32, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan Sigdal kommune (22.3.2018)	1082.66m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3332 2011003	Buinlian (17.11.2016)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1082.66m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

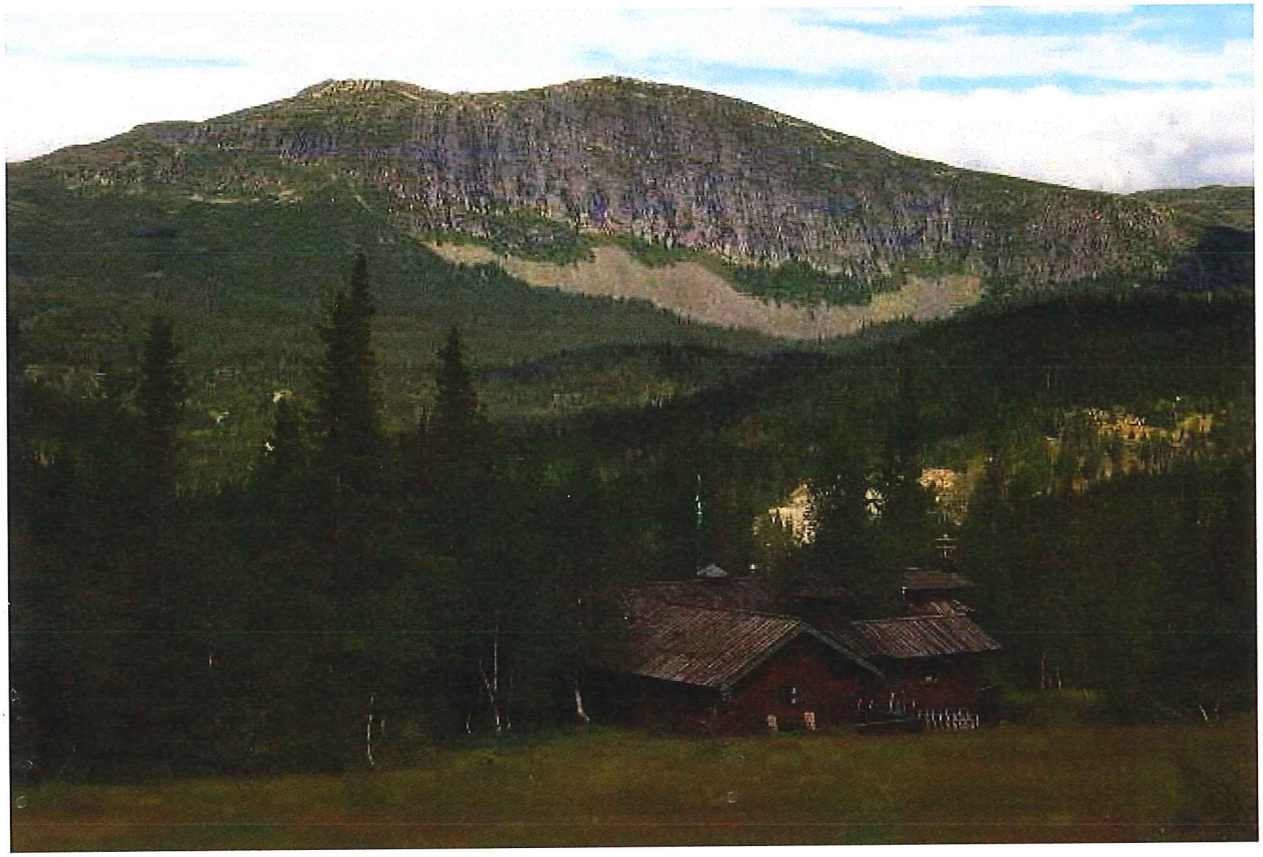
Det tas forbehold om feil og mangler.

11/1256-21

Forslag til detaljreguleringsplan

Buinlian hytteområde i Eggedal i

Sigdal kommune



Oppdragsgivere:
Hans Kristian Medalen, 3359 Eggedal
Helje Medalen, 3359 Eggedal
Tlf. 480 73600 E-post: helje.m@online.no

Prosjektleder:
Grinaker Utvikling AS v/ arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu
Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Prosjektrådgivere:
MjøsPlan AS v/GIT-konsulent Line Danielsen
Postboks 6, 2390 Moelv
Tlf. 62 36 52 98 E-post: post@mjosplan.no

Brandbu 19. mars 2014
Justert 27. mai 2014

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN OG PROSESS 4
- 1.1 Forslagstiller og planleggere 4
- 1.2 Tiltakshaver, grunneiere og naboer 4
- 1.3 Bakgrunn, planstart og planprosess 5
- 1.4 Innkomne merknader 5
- 1.5 Planarbeid og videre prosess 8

2. EKSISTERENDE FORHOLD - NÅSITUASJON 9
- 2.1 Planforutsetninger og endret arealbruk 9
- 2.2 Beliggenhet og størrelse 9
- 2.3 Dagens bebyggelse og anlegg 10
- 2.4 Framtidig adkomst og trafikksituasjon 10
- 2.6 Friluftsliv og dagens bruk 10

3. PLANBESKRIVELSE – NY SITUASJON 11
- 3.1 Arealdisponering 11
- 3.2 Framtidige tomter og anlegg i forhold til landskap 11
- 3.3 Skiløype og friluftsliv 11
- 3.4 Adkomst og trafikkløsning 11
- 3.5 Vann, avløp og strømforsyning 12
- 3.6 Renovasjon 12
- 3.7 Støy 12

4. VIRKNING PÅ MILJØ OG SAMFUNN 13
- 4.1 Landbruk 13
- 4.2 Landskap 13
- 4.3 Naturmangfold 13
- 4.4 Inngrepsfrie områder - INON 14
- 4.5 Friluftsliv 14
- 4.6 Kulturminner og kulturmiljø 14
- 4.7 Støy og trafikksikkerhet 14
- 4.7 Risiko og sårbarhet 15

REGULERINGSBESTEMMELSER 16

VEDLEGG:

Vedlegg 1 Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 2 Brev med varsel om planstart
Vedlegg 3 Annonse i Bygdeposten
Vedlegg 4 Merknad fra Statens Vegvesen 20.12.2011
Vedlegg 5 Merknad fra NVE 10.01.2012
Vedlegg 6-7 Merknad fra Buskerud fylkeskommune – Utviklingsavdelingen 22.11.2011
Vedlegg 8 Merknad fra Buinlian Vel 06.01.2012
Vedlegg 9 Merknad fra Advokatkontoret Orwall & co på vegne av Ingebjørg Kvam 05.01.2012
Vedlegg 10 Merknad fra Buskerud fylkeskommune – Utviklingsavdelingen 14.05.2013
Vedlegg 11 Merknad fra Fylkesmannen 28.05.2013
Vedlegg 12 Illustrasjoner – fotoserie
Vedlegg 13 ROS-skjema
Vedlegg 14 Naturmiljørapport Asplan Viak 05.08.2013
Vedlegg 15 Buskerud fylkeskommune – Kulturhistorisk registering Buinlian 2011/5218

1. BAKGRUNN OG PROSESS

1.1 Forslagstiller og planleggere

Reguleringsarbeidet startet høsten 2011. Planforslaget er utarbeidet på vegne av grunneiere Hans Kristian Medalen og Helje Medalen.

Planarbeidet har vært ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan v/GIT-konsulent Line Danielsen har bidratt med framstilling av digitale plankart.

1.2 Tiltakshaver, grunneiere og naboer

Tiltakshaver for planarbeidet er Helje Medalen, 3359 Eggedal

Grunneiere innen planområdet:

Gnr/Bnr 167/1 Hans Kristian Medalen, 3359 Eggedal
Gnr/Bnr 167/4 Helje Medalen, 3359 Eggedal

Naboer:

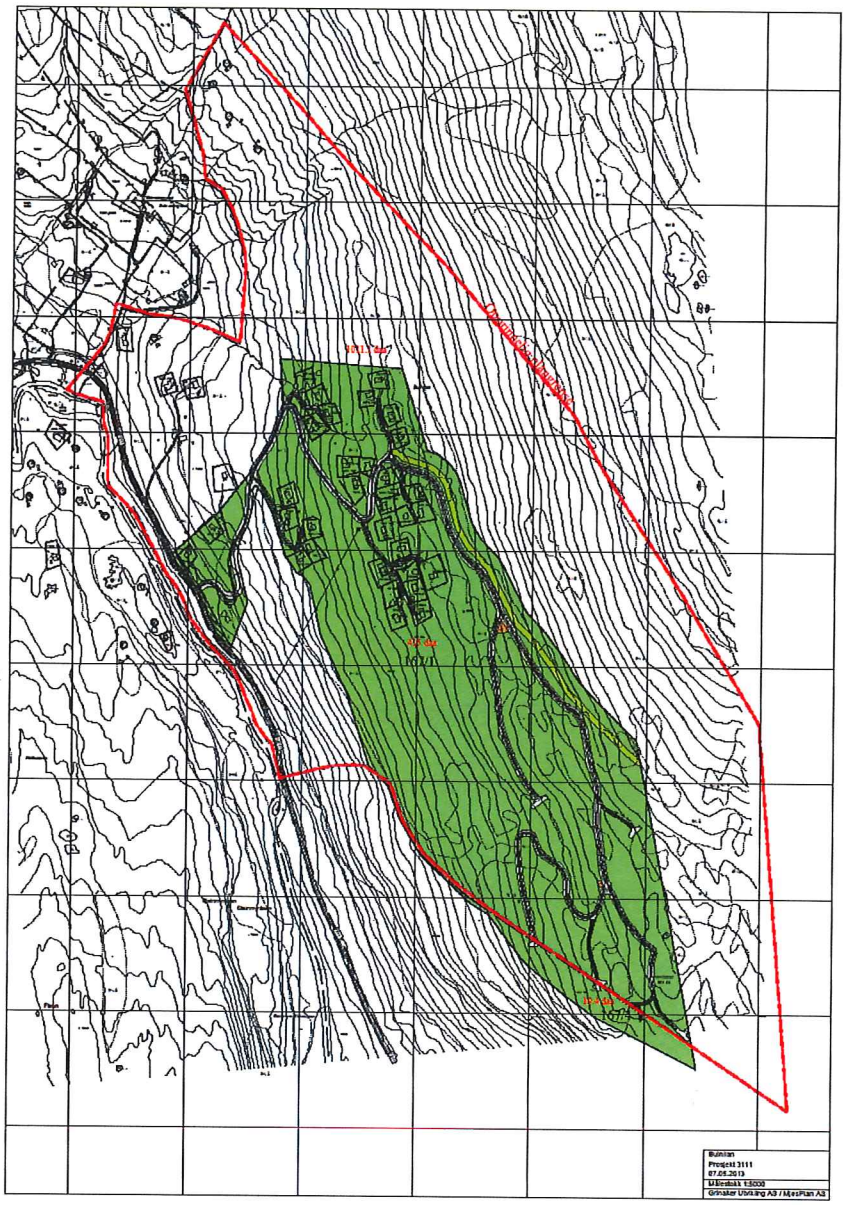
JOHANSEN, Jan-Morten og TORKILDSEN Tone Roseveien 43E, 3408 Tranby
PERSVIK, Tove og Klaus Prof. Smiths Alle 69, 3048 Drammen
BERNTSEN, Tor-Odd Krillåsveien 83, 1392 Vettre
GOFFENG, Tanya Nyquist Siggerudvn. 23 A, 1295 Oslo
IVERSEN, Per Arne, Althornet 6, 3033 Drammen
FREDRIKSEN, Dagfinn Tuneveien 9, 3053 Steinberg
LISMOEN, Håvard og SOGN Irene Økernveien 239A, 0584 Oslo
SYNNES Anne Live og Johs. Tiurstien 18, 3189 Horten
KARLSHOLMEN, Tove og Odd Grenåvn. 10A, 1440 Drøbak
KRISTIANSEN, Ragnhild og Klaus Østenstadlia 30, 1392 Vettre
LEBORG, Kirsten og Knut H. Liomveien 1, 1362 Hosle
LARSEN, Hans Jacob og HØGLUND, Gunvor Jac Neumanns vei 6 B, 1384 Asker
NILSEN, Marit og Harald Gramsborgvn, 5 B, 3032 Drammen
HALVORSEN, Aud Kristian Brennersvei 74 A, 3026 Drammen
PEDERSEN, Else og Harald Sparavollen 6, 3021 Drammen
ØLSTAD, Inger Johanne og Bjørn Odins vei 13, 3472 Bødalen
TYSE, Jorunn og Sigfred Husebybakken 22, 0852 Oslo
SYNNES , Arne og MOEN SYNNES, Dagrun Ramstadåsveien 20, 1363 Høvik
KVAM, Ingebjørg Ekebergveien 137 b, 1178 Oslo
ANDERSEN, Tom Juel og FJELDHEIM, Bente Masløveien 14, 3133 Duken
HAALAND, Inger Lise og Øivind Borgestadvn. 14, 0875 Oslo
HENRIKSEN, Kari og FLØLO, Frode Roaldseth Stillverksveien 12, 2004 Lillestrøm
SOLLI, Geir Magne og TODNEM, Mari Skoklefall terr. 47, 1450 Nesoddtangen
JEVNE, Elizabeth og Per-Erik Dyrløkke Terrasse 3, 1440 Drøbak
GREEN, Tor O. og Kerstin Fasansvingen 28, 1348 Rykkinn
HALS, Harald og BRÅTEN Wibecke Damveien 8, 3300 Hokksund
HESSELBERG, Hanne Løvald Jarveien 20a, 1358 Jar
SLAATTEN, Gerd og Knut Rønningveien 30, 3230 Sandefjord
WESTGAARD Ellen og STOLPESTAD, Bjørn Jørnstadveien 13, 1394 Nesbru
BRANDT, Frøydis og Erik Helsetvn. 65, 1353 Bærums Verk
VAADAL, Hilde og Harald Hermodsvei 16,1412 Sofiemyr
RESE, Mai og MARTHINSEN, Stein Solhaugveien 17, 1337 Sandvika
LISLELID, Lisbeth Bråtav. 24, 3420 Lierskogen

CHRISTENSEN, Eystein Nils Collett Vogts vei 15, 0766 Oslo
OLSEN, Jan Furusetvn. 5, 3400 Lier

1.3 Bakgrunn, planstart og merknader

Bakgrunn for planarbeidet:
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ca. 50 nye hytter i Buinlian, samt skiløyper og nødvendig infrastruktur i området.

Planstart og medvirkning:
Det ble gjennomført oppstartsmøte i Sigdal kommune 29.03.2011. **Vedlegg 1.**
Varsel om planstart ble sendt til naboer og offentlige høringsinstanser 3.11.2011 med merknadsfrist 9.1.2012. **Vedlegg 2.** Planstart ble også annonsert i Bygdeposten. **Vedlegg 3.**



Figur 1. Opprinnelig forslag om planområde i planvarsel i 2011 er avmerket med rødt. Forslag til planområdet ble i 2012 redusert til det grønne området.

1.4 Innkomne merknader etter varsling om planstart

Statens Vegvesen - Merknad av 20.12.2011. Vedlegg 4.
De påpeker at det er viktig at nye byggeområder er vurdert i en større sammenheng med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging.

De viser til gjeldende kommuneplan med bestemmelser, vedtatt 19.10.2006. Her er følgende rekkefølgebestemmelse § 5.0: Viktige ledd i kommunikasjonssystemet. *" Avkjørsler til rv. 287 og fv. 211 er begrenset". "Minste byggeavstand er 50 meter fra riksvegens senterlinje, og 30 m for fv. 211"*

De ønsker ikke flere kryss på denne strekningen. De forutsetter at nytt kryss opparbeides i, eller erstatter ett eller begge av eksisterende avkjøringer. Det forutsettes at nytt kryss opparbeides i tråd med krav i vegvesenets håndbøker. Det forutsettes også at gjeldende byggegrense på 30 meter blir overholdt. Dette må innarbeides i planbestemmelsene.

Vår kommentar:
Merknaden er tatt til følge. Det har vært meget god dialog med Knut Grande i Statens Vegvesen hvor kryssløsning og adkomst er nøye vurdert. Dagens avkjøring fra fv. 211 skal utbedres for å tilfredsstille kravene til frisiktsone og kryssløsning.

Norges Vassdrags-og energidirektorat (NVE) - Merknad av 10.01.2012. Vedlegg 5.

De viser til ar planområdet berører noen mindre vassdrag og myrområder. De ber om at alle elver, bekker og innsjøen i planområdet identifiseres og merkes på plankartet. De påpeker også at randsoner langs vassdrag er de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. De anmoder om at forholdet til flom og skred blir vurdert.

Vår kommentar:
Merknaden tas til følge. I ettertid er planområdet betydelig redusert i forhold til det området som ble foreslått i planvarsel. Planområdet berører ingen bekker, elver eller vann, med unntak av to mindre myrputter øverst i planområdet. Forholdet til flom og skred blir vurdert i ROS.

Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen - Merknad av 22.11.2011. Vedlegg 6.

Planfaglige merknader: De viser til at store deler av planområdet ligger som LNF-område i kommuneplanen for Sigdal og at dette utløser konsekvensanalyse i henhold til PBL § 4-2. De påpeker at utbyggingsplaner i dette området (Buinlian) vil ha vesentlig virkning på miljø og samfunn. De ber derfor om at det blir utarbeidet planprogram. De påpeker at det er lite ønskelig at nye utbyggingsområder legges i LNF områder. Kommuneplanens arealdel for Sigdal ble vedtatt i 2006. Fylkeskommunen vil anmode Sigdal kommune om å sette i gang revidering av kommuneplanens arealdel. Kommunen bør avvente med å fremme planer om utbygging i LNF områder før arealene er avklart gjennom en kommuneplanrevisjon.

Vår kommentar:
Merknaden tas til orientering. Merknaden er drøftet med Sigdal kommune og en har kommet til at det er riktig å fremme reguleringsforslag uten planprogram.

Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen - Merknad av 22.11.2011. Vedlegg 7.

Kulturminner: De har ikke opplysninger om automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Men de påpeker at det i 2008 ble gjort funn av flere store jernvinneanlegg og mange kullgroper rett nord for området. De antar at det kan finnes kulturminner fra jernutvinning også i planområdet. De vil derfor foreta registeringer før de kan uttale seg til planen. Kostnadsramme for arkeologisk arbeid ble satt til kr. 167.200.

Vår kommentar:
Merknaden tas til følge. Kostnadsoverslag er akseptert av grunneiere.

Buinlian Vel - Merknad 6.01.2012. Vedlegg 8.

De har et sterkt ønske om at adkomstveg i minst mulig grad påvirker eksisterende bebyggelse. De påpeker at lansert veg mellom tomtene 167/F54 og 167/F48 vil berøre et område som er mye brukt som turområde. Her starter oppkjørt skiløype og området er populært til skigåing, hopprenn, aking og skileik. De anser dette som et dårlig alternativ. En forlengelse av veg mellom tomtene 167/459 og 167/464 er etter deres syn også helt uakseptabelt.

De påpeker at avkjøring fra fylkesveg 211 er bratt og trafikkfarlig på vinterføre og befinner seg på en lite oversiktlig strekning. De anbefaler at avkjøring blir flyttet til rett strekning lengre sør. De anmoder om at de samme prinsippene som ble lagt til grunn for planlegging av dagens hyttefelt, også blir lagt til grunn i framtidig regulering.

De hevder at et økt antall hytter i Buinlian vil øke ferdsel i området. De anmoder om at det planlegges en utbygging og opprustning av turstier og skiløyper i området, som for eksempel en forbindelse av løyper/turstier i Buinlian til Buinsetrene. De viser til at Buinlian Vel er et sameige som eier hyttegrendas avløpsanlegg. De anbefaler at en representant for Buinlian Vel blir tatt med på råd i planarbeidet.

Vår kommentar:
Merknaden er vurdert og tatt til orientering. Det er vurdert flere alternativer for vegløsninger i planområdet, bl.a. mulig adkomstveg i smal korridor mellom tomtene 167/454 og 167/459. Denne vegløsningen gikk en tidlig bort fra, da det vil representere en stor belastning for de to nevnte tomtene og ville også beslaglegge den øvre delen av et område som det er ønskelig å la ligge urørt av hensyn til naturmiljøet. J.fr. rapport om naturmangfold. Ny adkomst lengre sør har heller ikke vært aktuelt av hensyn til stigningsforhold og naturmiljøet. Vi mener en ny veg mellom tomtene 167/1F54 og 167/1F48 er det desidert beste alternativet. Denne vil også kunne kombineres med startpunkt for skiløype og en unngår kryssing av skiløype med ny hovedveg. Videreføring av skiløype og turstier utenfor planområdet er en sak som avklares mellom berørte grunneiere og Buinlian Vel.

Vi er enige i at dagens adkomst er lite heldig på grunn av manglende frisikt og bratt og krapp sving i starten. Adkomsten er drøftet med Statens Vegvesen. Vi foreslår at dagens kryss endres og adkomsten fra fylkesvegen blir utbedret.

Advokatfirma Orwall & co på vegne av Ingebjørg Kvam – 05.01.2012. Vedlegg 9.

De viser til at det er vanskelig å forholde seg til planarbeidet når det ikke er opplyst hvor ny bebyggelse og ny veg blir lokalisert. De anbefaler ny vegløsning lengre ned i lia. De påpeker at nåværende avkjørsel fra fylkesveg 211 må rustes kraftig opp. De går imot ny veg mellom

tomtene 167/1F46 Synnes og 167/1 Kvam av hensyn til beliggenhet, grunnforhold og nærhet til Kvams hytte.

Vår kommentar:
Merknaden tas til orientering. Flere veialternativer er nøye vurdert. Dagens adkomst er drøftet spesielt med Statens Vegvesen og vil bli endret med sikte på frisikt og bedre trafikal løsning. Området mellom tomtene 167/611 Synnes og 167/1/F47 Kvam er tidligere vurdert med sikte på vei framføring. Denne vegløsningen har en valgt å gå bort fra da det kun er en smal passasje mellom de to nevnte hyttene. En har lagt stor vekt på at framtidig vei skal fange opp flest mulig tomter og får en tilfredsstillende stigning og best mulig tilpasning til landskapet, nye tomter og infrastruktur. Ny vegløsning er derfor foreslått lengre opp.

1.5 Planarbeid og videre prosess

Nødvendig feltregisteringer ble gjennomført i 2012. Det ble avholdt møte med Sigdal kommune 14. februar 2013. Her ble planutkast og planpremisser nærmere drøftet. Planområdet som ble lagt til grunn ved varsel om planstart ble vesentlig redusert mot nord og vest – fra 1011 daa til ca. 424 daa. Det ble senere behov for en mindre utvidelse mot sør på ca. 20 daa for å sikre godt egnet areal for utbygging og naturlig avgrensning av planområdet. Forslag til planområdet ble deretter ca. 445 daa.

En ble enige med Sigdal kommune om å sende plansaken til Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune for å få deres syn på mindre justeringen av planområdet. Forslag til justering av planområde ble sendt til Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune 7. mai 2013. Følgende merknader ble mottatt:

Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen - Merknad 14.05.2013. Vedlegg 10.

De viste til arkeologisk registeringer i august 2012 hvor ikke ble funnet automatiske fredete kulturminner. Med bakgrunn i tidligere registeringer fant de ikke grunnlag for ny registering. De ba om at en henvising til den generelle meldeplikten blir innarbeidet i planbestemmelsene: *«Dersom under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd».*

Vår kommentar:
Merknaden tas til følge. Forslag om meldeplikt er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Buskerud - 28.05.2013. Vedlegg 11.

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelse. De påpekte at store deler av planområdet ligger i LNF-område i kommuneplanen for Sigdal, og at nye forslag til utbyggingsområder for fritidsbebyggelse bør behandles i forbindelse med kommuneplanen. Fylkesmannen anbefalte at arbeidet med reguleringsplanen for Buinlian ble stilt i bero i påvente av revisjon av kommuneplanens arealdel. Fylkesmannen uttaler at området er vesentlig endret, men med en mindre utvidelse mot sør på 19.4 daa. De påpeker at planområdet likevel blir et stort byggeområde som er i strid med vedtatt kommuneplanen, og Fylkesmannen vil fortsatt anbefale at planarbeidet stilles i bero i påvente av revisjon av kommuneplanen.

Vår kommentar:
Merknaden tas til orientering. Planområdet er grundig vurdert gjennom registeringer i marka og vurderinger og analyser i ettertid. Det ble ikke registrert viktige naturtyper eller biologiske

viktige funn i planområdet som vil bli berørt av utbygging i nevneverdig grad forbindelse med registrering av naturmangfold. Det ble heller ikke funnet kulturminner i planområdet. Skiløype og friluftsliv er godt ivaretatt gjennom planforslaget. Dagen adkomst og vegkryss anses i dag for trafikkfarlig. Planforslaget innebærer en vesentlig bedring av vegkryss og adkomst.

1.7 Befaring med Hovedutvalget i Sigdal kommune

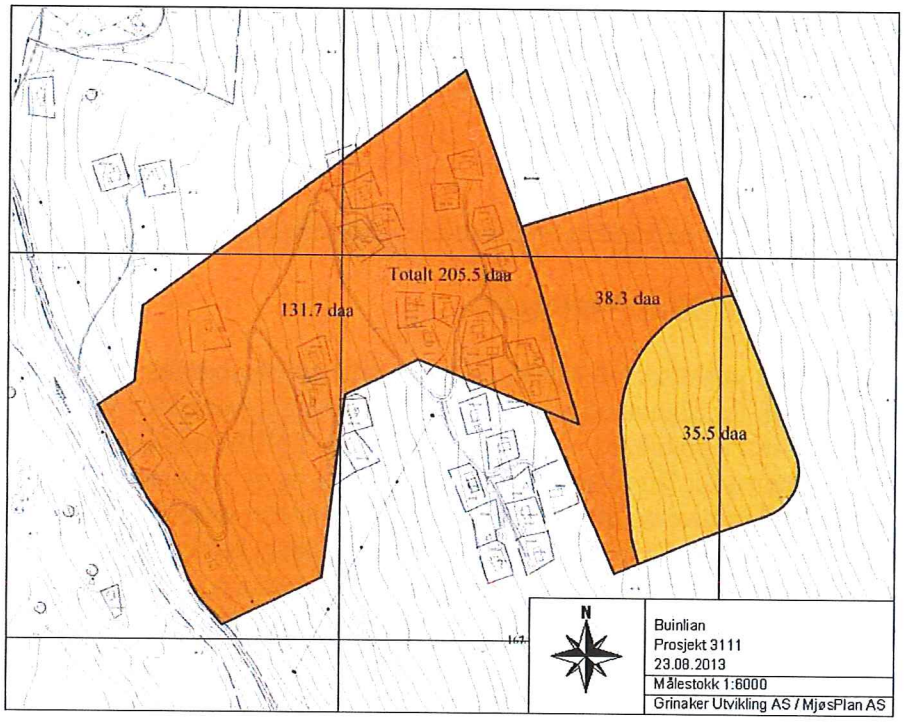
10. oktober 2013 ble det gjennomført befaring med Hovedutvalget i Sigdal kommune, teknisk sjef Steinar Strøm, grunneiere og arealplanlegger.

2. Eksisterende forhold

2.1 Planforutsetninger og forslag om endret arealbruk

I kommuneplanens arealdel av 19.10.2006 er et større område tatt ut som byggeområde i Buinlian. Dette besto at tidligere planområde for nåværende bebyggelse og adkomstvei m.m. i tillegg til et nytt område lengre opp i lia, totalt ca. 206 daa.

Det ble tidlig avklart at en ikke ønsket fortetting av eksisterende område. En god del av det øvre byggeområdet i kommuneplanen ligger også i forholdsvis bratt terreng. Bruk av dette området ville også vanskeligjort en god løypetrase og ville ha vært en stor utfordring med vegtrase. Det er også de høyereliggende områdene som er mest attraktive for friluftsliv og rekreasjon. Det har vært viktig å sikre en god løsning for skiløype og tilknytning til løypenett videre. Etter registrering av naturverdier i hele planområdet, framkom det klart ønske om at den nedre delen av planområdet ikke burde utsettes for tekniske inngrep. Etter en total vurdering, kom en fram til forslag om nytt planområde på totalt ca. 445 daa. I samarbeid med Sigdal kommune ble en enige om å gjennomføre registrering av naturverdier og kulturminner i forslag om nytt planområde.



Figur 2. Oversikt over områder for bygg og anlegg i kommuneplanens arealdel.

2.2 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i lia øst for fylkesveg 211 rett sørøst for Buinlian hyttefelt, ca. 4 km sør for Haglebu. Området utgjør en naturlig forlengelse av eksisterende byggeområde i Buinlian. Planområdet utgjør totalt ca. 445 daa.

2.3 Landskap og naturgrunnlag

Planområdet består av skogområde på dårlig bonitet (skrapskog) med en del myrer og noe fjell i dagen. Den nedre delen av planområdet består av hovedsakelig eldre granskog (hogstklasse V) med noe innslag av myr og lauvtrevegetasjon. Den eldste granskogen befinner seg nederst i lia. Det er spredte moreneavsetninger i området med noe blokkmark enkelte steder.

Den øvre delen av planområdet flater ut mot myrer og mer åpen terreng. Den øvre delen av planområdet består av tørrere områder og noe innslag av furuskog. Blåbærgranskog dominerer i hellingene, mens fattigmyr, furumyrskog og røsslyngbær-furuskog dominerer ellers. Planområdet heller mot vest/sørvest. Store deler av området har god utsikt og god soltilgang. Det er ingen dominerende landskapslementer i området.

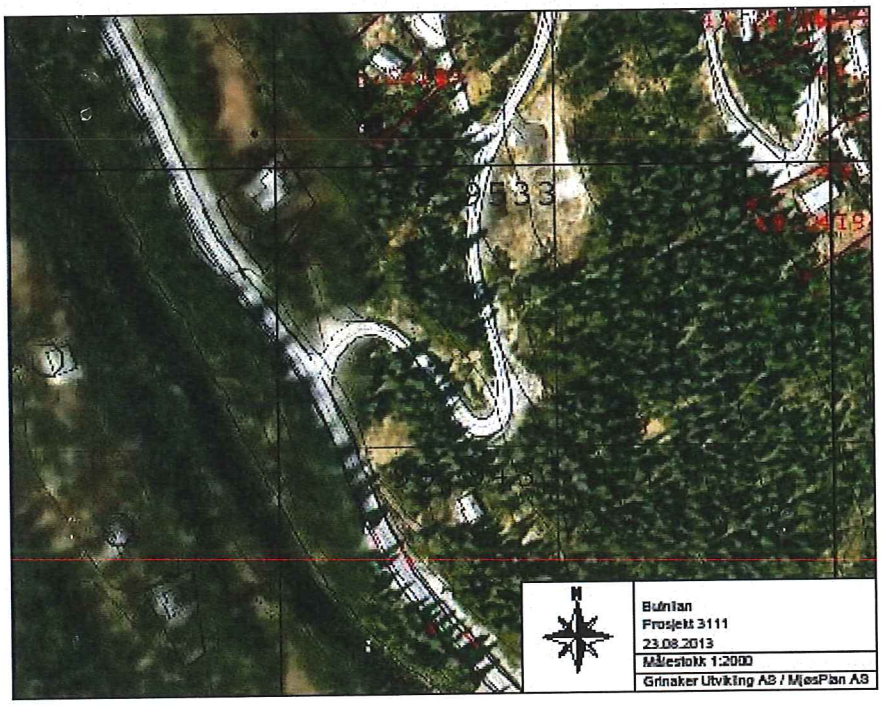
2.4 Dagens bebyggelse og anlegg

Hovedadkomst går via eksisterende hyttefelt i Buinlian, hvor det ligger 34 hytter. Dagens hyttefelt har eget avløpsanlegg (Haco-anlegg) inntil adkomstveg. Avløpsanlegget driftes i regi av Buinlian Vel-forening.

Høgspentledning krysser nederst i lia langs fylkesveg 211. Strømforsyning i området er ikke tilstrekkelig utbygd for ny bebyggelse.

2.5 Dagens adkomst og trafikksituasjon

Området har i dag en vanskelig adkomst med dårlig frisikt og bratt start på adkomstvegen. Denne må utbedres for å sikre tilfredsstillende frisiktsone og bedre trafikal situasjon.



Figur 3. Ortofoto viser dagens adkomst til Buinlian.

2.6 Friluftsliv og dagens bruk
Det går i dag en enkel sti og skiløypetrase gjennom området. Skiløypetrase er lokalisert langs en lengre smal myr oppover lia. Skiløype er knyttet til løypenettet som går videre til Haglebu. Denne er maskinpreparert med 1,5 spor og ca. 5 m bredde. De høgereliggende områdene øst for planområdet benyttes til friluftsliv og naturopplevelse for først og fremst hyttefolk i området og er i liten grad benyttet som friluftsområde av andre brukere.

2.7 Landbruk og beiting
Planområdet har svært liten verdi som skogbruksområde. J.fr. punkt 2.3. Beiteretten følger ikke eiendomsretten, med er fordelt fra gammelt av i forhold til seterretter. Det er begrenset med beitebruk i planområdet.

3. Planbeskrivelse – Ny situasjon

3.1 Arealdisponering
Arealdisponeringen framgår av plankartet. Planområdet utgjør totalt ca. 445 daa, hvorav areal til 52 nye tomter utgjør ca. 53 daa.

3.2 Landskap og vegetasjon i forhold til nye tomter
Planområdet som helhet er preget av forholdsvis mye barskog og en rekke små myrer. Den nedre og vestre delen av planområdet består av hovedsakelig av eldre granskog med noe innslag bjørkeskog. Denne delen av planområdet er bratt og har også størst verdi som område for fugleliv. Den delen av planområdet har derfor ikke vært aktuelt for nye tomter eller veianlegg. Nye tomter er i hovedsak planlagt langs ny hovedveg og en samleveg oppover lia hvor en har en god skjerm med granskog. Dette gir god mulighet for etappevis utbygging av området oppover lia i takt med utbygging av infrastruktur. De nedre områdene kan ferdigstilles først.

Den øvre delen av planområdet har større innslag av furuskog med noe bjørk- og viervegetasjon. Landskapet flater ut i den øvre delen av planområdet og egner seg meget godt for bebyggelse. Her er nye tomter lagt som flere mindre grender langs nye stikkveger. I dette området bør en være varsom med å fjerne eksisterende vegetasjon og legge stor vekt på form og farge på byggene for å unngå unødig eksponering.

3.3 Skiløype og friluftsliv
Dagens skiløype vil, gjennom en justering i den nedre delen bli intakt, og sikrer enkel tilgang til høyereliggende utmarksområder. En har valgt å legge ny hovedveg langs skiløypa og benytte byggeområdet i lia sørvest for skiløypa. Dette vil sikre både dagens og framtidige hytteeiere meget god tilgang til skiløype, friluftsområder lengre opp og sammenknytning til løypenett mot Haglebu. På denne måten unngår en også kryssing av hovedveg med skiløypetrase. Det tilrettelegges for skileikområde i den nedre delen av planområdet. Friluftsliv i barmarksesongen vil etter all sannsynlighet bli knyttet til høgereliggende områder utenfor planområdet.

3.4 Adkomst- og trafikkløsning
Fylkesveg 211 har fartsgrense på 80 km/timen i det aktuelle området. Adkomstveg er svingete og gir dårlig oversikt. Avkjørsel og kryss representerer nedsatt sikkerhet med dagens situasjon.

Dagens adkomst må utbedres for å sikre tilfredsstillende frisikt mot nord. Den første krappe venstresvingen i dagens hovedveg må også utbedres. Hovedveg oppover lia må også breddes ut og sikres bedre standard.

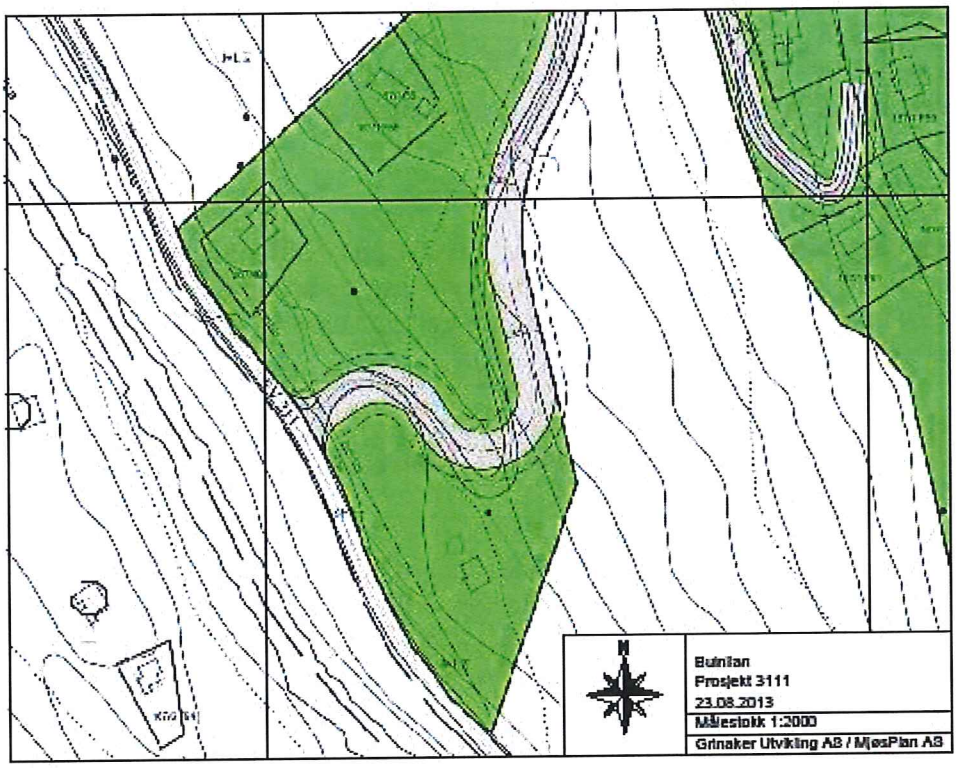


Fig. 4. Utsnitt av plankart med ny krysssløsning og kurvatur.

3.5 Vann, avløp og strømforsyning

Avløp til dagens hytter i Buinlian er løst via Haco-anlegg nede i lia. Dimensjonering av rør må kontrolleres. Dette anlegget kan trolig benyttes kun for noen av de første, nye enhetene nede i lia. Bruk av VA-anlegget må skje i samarbeid med Buinlian Vel.

Framtidig avløpsforsyning vil dermed i hovedsak bli løst i form av nye, mindre renseanlegg for grupper av hytter. I følge lokalt brønnboringsfirma er det god tilgang til drikkevann i området gjennom dypvannsboring.

Strømforsyning vil bli fra høgspentledning nede i lia. Det må anlegges ny jordkabel langs ny veg og oppføres 1-2 nye trafokiosker for 400 V strømforsyning. Oppvarming og strømforsyning i den enkelte hytte vil bli en kombinasjon av el-forsyning og jordvarme.

3.7 Renovasjon

Det er i dag container ved parkeringsplass inntil fv. 211 rett nord for avkjøring. Denne containeren vil også bli brukt for framtidige hytter.

3.8 Støy

Nærmeste støykilde er fylkesveg 211. Støy fra trafikk på fylkesvegen vil ikke virke inn på planområdet.

4. Virkning for miljø og samfunn

4.1 Landbruk

Den øvre delen av planområdet består av gran-og furuskog på dårlig bonitet. Planområdet er redusert i betydelig i forhold til det som ble lansert tidligere og som ble varslet. Den øvre delen er justert litt for å få plass til naturlig veitrase og tomer. Denne justeringen har ingen landbruksmessig betydning. Planområdet er i liten grad benyttet til beiteområde. Forslag til tiltak vil heller ikke ha noen negativ innvirkning på landbruksvirksomhet i tilstøtende områder.

4.2 Landskap

Planområdet består i hovedsak av en forholdsvis bratt, vestvendt li. Deler av planområdet heller mot sørvest. Landskapet i store deler av planområdet har ingen dominerende landskapstrekk med unntak av en rekke myrer. Vegetasjon rundt tomter i nærheten av myrer og åpne partier skal i størst mulig utstrekning tas vare på.

Store deler av det nedre og midtre planområdet har forholdsvis tett vegetasjon dominert av eldre granskog (hogstklasse V) med en del mindre myrer. Ny bebyggelse her vil bli lite eksponert på grunn av vegetasjonen.

I den øvre delen er det mer blandingsskog og også større innslag av furuskog. Den øvre delen flater også. Her grenser planområdet mot myrområder hvor det i dag ligger skiløypetrase. Den øvre delen av lia vil være noe eksponert mot vest og nordvest. Riktig form og farge på bebyggelse og god tilpasning til landskapet vil være viktig for å unngå unødig eksponering.

Planlagt tiltak vil ikke få vesentlig innvirkning på landskap eller naturmiljø i området. Mindre langstrakte myrer oppover lia vil bli benyttet til framtidig skiløypetrase.

4.3 Naturmangfold

Det er gjennomført registrering av naturtyper i planområdet av Asplan Viak AS v/naturviter Rein Midteng. Det vises til rapport av 8. mai 2013.

I den nedre delen av opprinnelig planområdet ble det funnet en svært viktig lokalitet som tidligere ikke er registrert i forbindelse med naturtypekartlegging i Sigdal kommune. Den er heller ikke registrert som en utvalgt MIS-lokalitet i forbindelse med skogtakst i 2009. Naturtypelokaliteten er karakterisert som A – Svært viktig. Den omfatter trolig bortimot 100 grantrær.

Lokaliteten har en rik forekomst av den sårbare (VU) arten mjuktjafs både med henblikk på antall trær og rikhet på samtlige trær. Andre naturverdier som er registrert i opprinnelig planområde er enkelt funn av rødlistearter i kategori nær truet (NT). Dette er duftskinn, gubbeskjegg, sprikeskjegg, gammelgranskål og svartsonekjuke. Lokalitetene vil ikke bli berørt av forslag om til tekniske inngrep i nytt planområde.

Deler av det nedre planområdet og influensområdet har også verdi for visse arealkrevende fuglearter som er avhengig av større areal med eldre naturskog. Dette gjelder fuglearter som lavskrike, tretåspett og visse meisearter. Opprinnelig planområde sammen med tilgrensende eldre skog sørover er et viltområde for lavskrike, mens tretåspett i all hovedsak vil benytte areal nedenfor planområde hvor granskogen er påtakende eldre enn innenfor planområdet.

Området er også vurdert i forhold til villrein på Reinsjøfjell - Norefjell. Det påpekes at økning av ferdsel inn mot villreinområdene vil være begrenset. Villreinen på Norefjell er lite sky for menneskelig tilstedeværelse og villreinen kalver ikke innfor influensområdet. Planområdet ligger ikke i leveområdet for villreinen. De planlagte tiltakene vil dermed ikke ha noen innvirkning på villreinstammen på Norefjell.

Vurdering av naturverdier og naturtyper viser at planområdet har liten-middels stor naturverdi, mens influensområdet har stor naturverdi. Det vurderes at utbyggingen innenfor influensområdet vil gi liten negativ konsekvens på naturen i influensområdet, men ikke så langt unna liten-middels negativ konsekvens. Verdien er stor, men det negative omfanget er lite negativt. Tiltaket vil stort sett heller ikke endre artsmangfoldet eller forekomst av spesielle arter. Tiltaket vil stort sett ikke endre viktige biologiske eller landskaps-økologiske sammenhenger. Avbøtende tiltak er viktig.

Avbøtende tiltak:
Biolog anbefaler at naturtypelokaliteten innlemmes i planområdet og at den reguleres til hensynsområde hvor hogst og andre inngrep ikke tillates. Mesteparten av lokaliteten ligger utenom fradelte tomter og vest for planområdet. En forsiktig hogst av bjørk anses ikke som problematisk.

I løpet av planarbeidet er planområdet redusert betraktelig. Lokaliteten ligger derfor utenfor det området som er aktuelt for utbygging og andre tekniske anlegg.

Skogen på nedsiden av planområdet og mellom dette og vegen bør helst unntas hogst for å sikre en sammenhengende korridor med sammenhengende eldre naturskog i nord/sørlig retning slik at lavskrike, meiser og tretåspett ikke blir avskåret for vandring nordover. Flatehogst må unngås. En del av leveområdet til lavskrike sikres. Hytteområdet vil fjerne et nokså stort område som i dag er leveområde for slike arter og en sikring av området i nedenfor hytteområdet vil være et viktig kompenserende tiltak. Rein Midteng anbefaler at området innlemmes i planområdet slik at området får juridisk bindende bestemmelser.

4.4 Inngrepsfrie områder - INON
Området er vurdert i forhold til inngrepsfritt område, INON. Øst for planområdet er det et større inngrepsfritt område (INON). Dette har middels verdi. I følge Rein Midteng er INON-verdiene av middels verdi og vil føre til tap på ca. 150 daa. Dette anses for lite og skogen som beslaglegges av utbygging har temmelig begrensede verdier.

4.5 Friluftsliv
Området er først og fremst benyttet som friluftsområde for eksisterende hytteområde i Buinlian. Det går i dag skiløype oppover lia. Denne løypa vil bli sikret og knyttet til større løypenett. Der denne løypa må justeres vil den bli tilrettelagt før en gjennomfører tiltak i marka. Ny vei vil sikre bedre tilgang til høyereliggende og mer åpne området utenfor planområdet som er mest attraktive for friluftsliv og rekreasjon.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø
Det er ikke gjort funn av kulturminner i planområdet. Det ble gjennomført kulturhistorisk registrering i tiden 13.-15. august 2012. Det er tidligere registrert et stort antall kulturminner (jernvinneanlegg og kullgroper) nord for planområdet mellom Buin setergrend og Nord Buin. Det ble ikke påvist noen arkeologiske kulturminner i planområdet. Planforslaget har ingen innvirkning på kulturmiljøer utenfor planområdet.

4.7 Støy og trafikksikkerhet
Området er ikke berørt av støy fra fylkesveg 211.

Ulike adkomstmuligheter er nøye vurdert. En har valgt å bruke dagens adkomst og dagens hovedveg da dette representerer minst landskapsinngrep og gir en god adkomst til framtidige tomter. Krysset utbedres slik at dette sikrer tilfredsstillende frisikt og kryssløsning. Forslag om ny løsning vil representere en vesentlig bedring av den trafikale situasjonen for alle brukere av området.

4.8 Risiko og sårbarhet
Det er brukt sjekkliste for risiko-og sårbarhetsundersøkelse. Vurderingen tar for seg naturgitte forhold. Det er ikke fare for skred, flom eller annen naturskade i området. Planlagte tiltak vil ikke representere noen risiko i forhold til infrastruktur.

Konklusjon på vurdering av virkning på miljø og samfunn:
De planlagte tiltakene vil ikke ha vesenlig virkning på miljø og samfunn i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BUINLIAN HYTTEOMRÅDE

Vedtatt av kommunestyret den ….., k.sak…../ 09

FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er å legge til rette for inntil 52 nye hyttetomter og nødvendig infrastruktur.

GENERELT

Reguleringsbestemmelser gjelder for området som er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, 1. ledd):
Fritidsbebyggelse
Skiløype/Skileikområde

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, 2. ledd)
Fylkesveg 211
Privat veg (HV og SV)
Energinett/trafostasjon (T 1 og T2)

Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5, 5. ledd)
Friluftsformål

Hensynsynssoner - (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. C)
Hensynssone C Naturmiljø (H560)
Frisiktsone (H140)

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. ledd)

1.1 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Bebyggelsen skal underordnes landskapet, og lokaliseres og utformes slik at eksponert fjernvirkning og silhuett virkning unngås i størst mulig utstrekning.

Det kan benyttes naturstein som utvendig kledning på deler av bygget. Det skal benyttes oppdelte vinduer. Oppstugu tillates ikke.

I tillegg til hyttas bebygde areal (BYA), skal ikke terrasse overstige 20 % av hovedhyttas BYA. Terrasse/platting kan ha rekkverk. Rekkverk skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

1.2 Behandling av terreng og vegetasjon

Innenfor byggeområdene skal vegetasjon beholdes i størst mulig grad. Det spares naturlig vegetasjon mellom hyttene i området. Nødvendig fylling/skjæring på den enkelte tomt skal være like og påføres hums med stedegne masser.

1.2 Størrelse på bygg og utnyttelse av tomter

Bebyggelsen skal legges lavt i terrenget. Byggegrense er minimum 10 m fra senterlinje fra veg. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger. Parabolantenner skal monteres på vegg og skal ha samme farge som veggen. Det kan settes opp gjerde på 25 % av arealet på hver tomt.

Maksimalt tillatt BYA=200 m2. I tillegg kommer to oppstillingsplasser for biler på den enkelte tomt med BYA=36 m2. Det kan oppføres inntil to bygg, hovedhytte og anneks/uthus.

Mønehøgde skal ikke oversige 5,50 m og gesimshøgde skal ikke overstige 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Hyttene skal bygges med grunnmur minimum på byggets langside. Synlig grunnmur, pilarer og lignende skal ikke overstige 0,50 m.

1.4 Takform og taktekkingsmaterialer

Alle bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 33 grader. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel følge høydekurvene i terrenget.

Taket skal være tekt med torv, spon, bord, skifer eller matt, farget takstein. Blanke metallplater godkjennes ikke.

1.5 Farger

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede og mørke fargenyanser.

1.6 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal utarbeides og følge rammesøknad før ny bebyggelse og ny bruk av området kan etableres.

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vise:

- Byggenes utforming og plassering og adkomst
- Uteplass
- Boder og gjerder
- Grønnstruktur/Grøntanlegg
- Evt. annet som er relevant for søknaden

1.7 Trafo

Det etableres inntil to nye trafoer 400 V. Disse plasseres i samarbeid med Midtnett Energi. Det kan benyttes jordvarme på den enkelte tomt.

1.8 Vannforsyning

Vannforsyning etableres i form av dybvannsboring for grupper av hytter. Det kan oppføres pumpehus i tilknytning til borebrønner i planområdet. Det kan ikke innlegges vann i hytta før denne er knyttet til godkjent avløpsløsning.

1.9 Avløpsanlegg

Eksisterende renseanlegg (Haco-anlegg) benyttes som avløpsløsning for de nederste hyttene så langt dette tilfredsstillende dimensjonert. For de øvrige hyttene etableres mindre renseanlegg for grupper av hytter (inntil 7 enheter).

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd)

2.1 Adkomst

Adkomst fra fylkesveg utbedres i tråd med krav til avkjørsel fra Statens Vegvesen.

2.2 Privat veg

Reguleringsbredde for hovedveg HV1 er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredde for samleveg SV1 er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredden for adkomstveg (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Det tillates ikke parkering langs samleveier og adkomstveier. Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil og er retningsgivende.

2.3 Skiløyper

Traseer for skiløyper og turstier kan opparbeides i inntil 5 meter bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.

3 OMRÅDER FOR LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV - LNFR (PBL § 12-5, 5. ledd)

Områdene skal brukes til natur- og friluftsformål. I områdene kan det ikke oppføres bebyggelse eller anlegg med unntak av renseanlegg for inntil 7 hytter i tilknytning til grupper av tomter. Det kan etableres skiløyper, turstier, mindre akebakker/skileik og gapahuker. Skiløyper reguleres med inntil 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde. I området skal det ikke gjennomføres hogst av bartrær.

4 HENSYNSSONE (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. C)

Hensynssone C - NATURMILJØ

Området i lia nedenfor planlagt bebyggelse skal ikke utsettes for tekniske inngrep eller hogst av eldre granskogbestand med unntak av framføring av strømforsyning og evt. skiløyper. Hogst av bjørk tillates.

5 KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner som ikke er kjent, gjelder Lov om kulturminner. Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen varsles. J.fr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a. Nytt kryss til Fv. 211 skal opparbeides før tiltak iverksettes i planområdet.
b. Det tilrettelegges for skileikområde og skiløype før tiltak iverksettes i planområdet.
c. Ny vei og nødvendig infrastruktur skal ferdigstilles etappevis i forkant av salg av tomter oppover lia
d. Avløpsanlegg bygges etappevis før det gis byggetillatelse til hytter som er knyttet til det enkelte anlegg
e. Det tilrettelegges for skiløype før tiltak iverksettes i området
f. Det skal være innbetalt avgift til utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak i saken, før deling og bygging kan iverksettes på den enkelte tomt

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
BUINLIAN HYTTEOMRÅDE
Del av Gnr 167 Bnr 1,4

SIGDAL KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret den **19.06.2015, k.sak 37/15.**

FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er å legge til rette for inntil 52 nye hyttetomter og nødvendig infrastruktur.

GENERELT

Reguleringsbestemmelser gjelder for området som er vist på plankartet med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § **12-5, 1.** ledd):
- Fritidsbebyggelse
- Skiløype/Skileikområde

Samferdselsanlegg og teknisk **infrastruktur** (PBL § **12-5, 2. ledd)**
- Fylkesveg 211
- Privat veg (HV og SV)
- Energinett/trafostasjon (T 1 og T2)

Landbruk-, natur- og friluftsområder (PBL § **12-5, 5. ledd)**
- Friluftsformål

Hensynsynssoner - (PBL § 11-8, 2. ledd, pkt. C)
- Hensynssone C Naturmiljø (H560)
- Frisiktsone (H140)

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1. ledd)

1.1 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Bebyggelsen skal underordnes landskapet, og lokaliseres og utformes slik at eksponert fjernvirkning og silhuett virkning unngås i størst mulig utstrekning.

Det kan benyttes naturstein som utvendig kledning på deler av bygget. Oppstugu tillates ikke.

1.2 Behandling av terreng og vegetasjon

Innenfor byggeområdene skal vegetasjon beholdes i størst mulig grad. Det spares naturlig vegetasjon mellom hyttene i området. Nødvendig fylling/skjæring på den enkelte tomt skal være like og påføres hums med stedegne masser.

1.2 Størrelse på bygg og utnyttelse av tomter

Bebyggelsen skal legges lavt i terrenget. Byggegrense er minimum 10 m fra

senterlinje fra veg. Det er ikke tillat å sette opp flaggstenger. Parabolantenner skal monteres på vegg og skal ha samme farge som veggen. Det kan settes opp gjerde på 25 % av arealet på hver tomt.

Maksimalt tillatt BYA=200 m2. I tillegg kommer to oppstillingsplasser for biler på den enkelte tomt med BYA=36 m2. Det kan oppføres inntil to bygg, hovedhytte og anneks/uthus.

Mønehøgde skal ikke overstige 5,50 m og gesimshøgde skal ikke overstige 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Synlig grunnmur, pilarer og lignende skal ikke overstige 0,75 m.

1.4 Takform og taktekkingsmaterialer

Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel 16-30 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takform og takvinkel. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel følge høydekurvene i terrenget.

Taket skal være tekket med torv, spon, bord, slutter eller matt, farget takstein. Taktekkingsmatereialer med blank overflate tillates ikke.

1.5 Farger

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede og mørke fargenyanser.

1.6 Situasjonsplan

Situasjonsplan skal utarbeides og følge rammesøknad før ny bebyggelse og ny bruk av området kan etableres.

Situasjonsplan** i **målestokk 1:500** skal **vise:

- Byggenes utforming og plassering og adkomst
- Uteplass
- Boder og gjerder (inngjerding er søknadspliktig tiltak)
- Grønnstruktur/Grøntanlegg
- Evt. annet som er relevant for søknaden

1.7 Trafo

Det etableres inntil to nye trafoer 400V- Disse plasseres i samarbeid med Midtkraft. Det kan benyttes jordvarme på den enkelte tomt.

1.8 Vannforsyning

Vannforsyningen etableres i form av dybvannsboring for grupper av hytter. Det kan oppføres pumpehus i tilknytning til borebrønner i planområdet. Det kan ikke innlegges vann i hytta før denne er knyttet til godkjent avløspløsning.

1.9 Avløpsanlegg

Eksisterende renseanlegg (Haco-anlegg) benyttes som avløpsløsning for de nederste hyttene så langt dette er tilfredsstillende dimensjonert. For de øvrige hyttene etableres eget renseanlegg.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR **(pbl §12-5, 2.ledd)**

2.1 Adkomst

Adkomst frå fylkesveg utbedres i tråd med krav til avkjørsel frå Statens Vegvesen.

2.2 Privat veg

Reguleringsbredde for hovedveg HV 1 er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredde for samleveg SV1 er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder. Reguleringsbredden for adkomstveg (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.

Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes for grasetablering senest til første vekstsesong. Det tillates ikkje parkering langs samleveier og adkomstveier. Adkomstvei til den enkelte tomt er vist med pil og retningsgivende.

2.3 Skiløyper

Traseer for skiløyper og turstier kan opparbeides i inntil 5 meter bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.

3 OMRÅDER FOR LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSLIV – LNFR **(PBL § 12-5, 5.ledd)**

4 HENSYNSONE (PBL § 11-8. 2.LEDD, PKT.C)

Hensynssone C – NATURMILJØ

Området i lia nedenfor planlagt bebyggelse skal ikkje utsettes for tekniske inngrep eller hogt av eldre granskogbestand med unntak av fremføring av strømforsyning og evt. Skiløyper. Hogst av bjørk tillates.

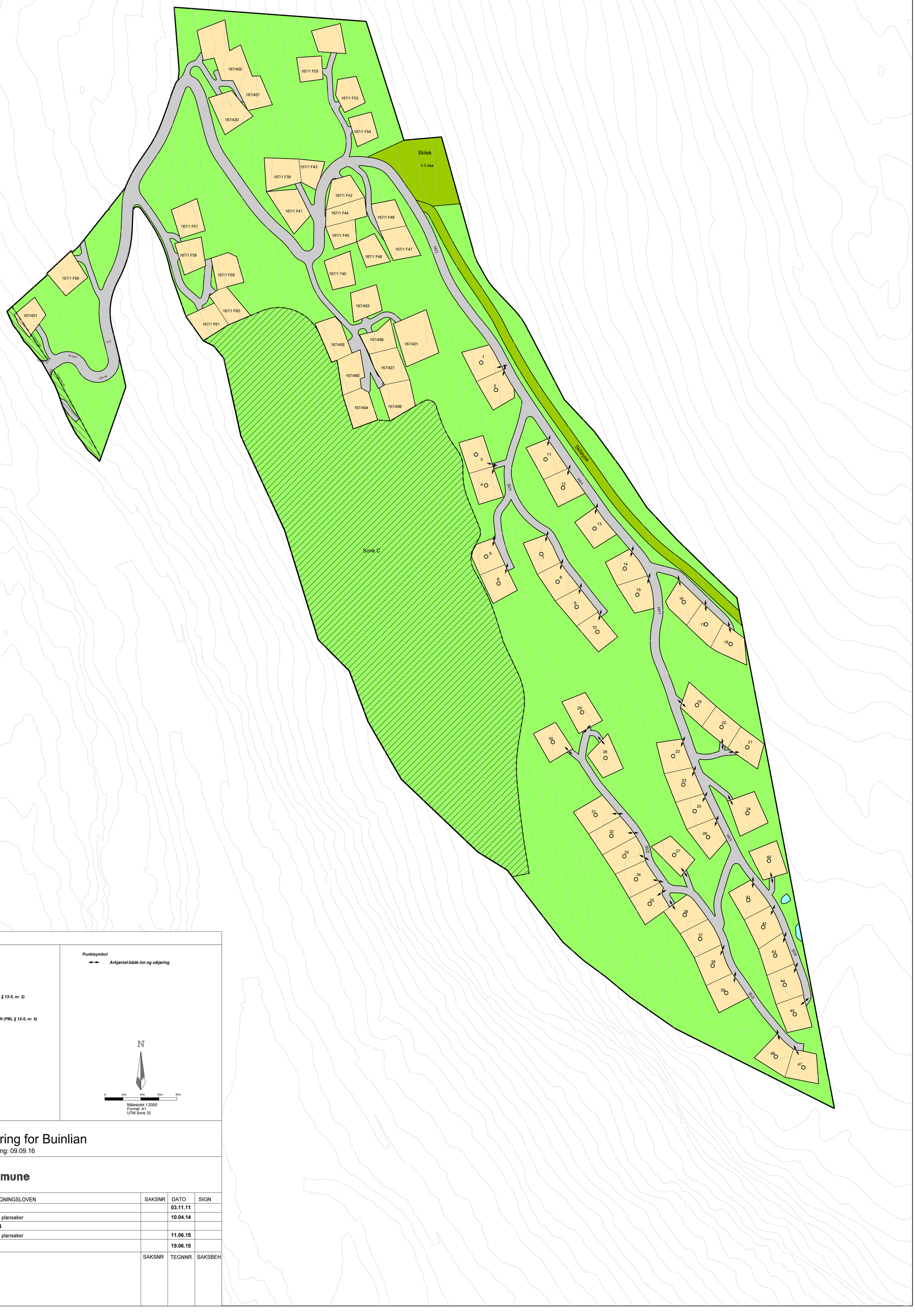
5 KULTURMINNER

Det er ikkje kjent automatiske fredete kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner som ikkje er kjent, gjelder Lov om kulturminner. Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatiske fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og Statsforvalteren, varsles J.fr. Lov om kulturminner §8, 2.ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Nytt kryss til FV 287 skal opparbeides før søknadspliktige tiltak iverksettes i planområdet.
b) Det tilrettelegges for skileikområde og skiløype før tiltak iverksettes i planområdet.
c) Ny vei og nødvendige infrastruktur skal ferdigstilles etappevis i forkant av sal av tomter oppover lia.
d) Avløpsanlegg bygges etappevis før det gir byggetillatelse til hytter som er knyttet til det enkelte anlegg.
e) Det tilrettelegges for skiløype før tiltak iverksettes i området.
f) Det skal være innbetalt avgift for utbyggingsfond i samsvar med kommunalt vedtak i saken, før deling og bygging kan iverksettes på den enkelt tomt.

Rev 01.06.2015 sst
Rev 21.9.21 ME



Tegnforklaring

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

- *Fritidsbebyggelse - frittliggende*
- *Skiløypetrasé*
- *Nærmiljøanlegg*

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

- *Kjøreveg*

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

- *Friluftsformål*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Bevaring naturmiljø*
- *Frisikt*

Linjesymbol

- *Plangrense*
- *Formålsgrense*
- *Regulert tomtegrense*
- *Frisiktlinje i veikryss*

Punktsymbol

- *Avkjørsel-både inn og utkjøring*

N

0 20m 40m 60m 80m

Målestokk:1:2000
Format: A1
UTM Sone 32

Reguleringsendring for Buinlian

Forslag mindrereguleringsendring: 09.09.16

Sigdal kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		**03.11.11**	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		**10.04.14**	
Offentlig ettersyn fra **16.06.14** til **18.08.14**			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		**11.06.15**	
Kommunestyrets vedtak:		**19.06.15**	

PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR.	SAKSBEH.

Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i KS 22.03.2018

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I GENERELLE BESTEMMELSER 5

1 Plankrav 5

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag 6

3 Utbyggingsavtaler 7

4 Rekkefølgekrav 7

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning 8

6 Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleir 10

7 Krav til universell utforming 10

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler 10

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 13

1 Bebyggelse og anlegg 13

2 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1) 18

3 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-2) 18

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 21

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn 21

IV RETTSVIRKNING 26

1 Gjeldende reguleringsplaner 25

2 Kommunedelplaner 25

V GJELDENDE REGULERINGSPLANER 27

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Delplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum når den vedtas.

Gjeldende kommunedelplan for Trillemarka – Rollag østfjell opphører sammen med innføring av ny kommuneplan.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og er hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-8, § 11-9, § 11-10 og § 11-11.

Retningslinjene er veiledende, men ikke juridisk bindene. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv.*



Foto: Ranten på Tempelseter, av Ingebjør Kolbjørnsrud

I GENERELLE BESTEMMELSER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet uavhengig av arealformål ihht. pbl § 11-9.

1 Plankrav

1.1 Krav til utarbeiding av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i kap. 1.2 under. Det kan heller ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter pbl § 20-1 punkt k) «Vesentlig terrenginngrep», før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven pbl § 20-4, 20-5 og 20-6.

Følgende tiltak som nevnt i pbl § 20-1 og som kan behandles etter pbl § 20-2:

a) Oppføring av inntil tre boenheter og tilbygg/påbygg/underbygg av eksisterende bygning. Det vises til retningslinjene i kap. 1.5.2 mht. næringsvirksomhet.

b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.

c) Fasadeendring

d) Bruksendring til maksimalt tre nye boenheter

e) Rivning av tiltak som nevnt i bokstav a.

f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil tre nye bruksenheter, sammenføyning av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.

h) Oppføring av innhegning mot veg

i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.

j) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

k) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig

l) Bruksendring til annet enn bolig

Retningslinjer:
Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetsvurdering kan vanskeliggjøre annen framtidig arealbruk, eller som i stor grad kan ha negative konsekvenser for miljø og samfunn (økt trafikk, støy, omlegging av adkomst, innbyggernes opplevelse av trygghet osv.), og barn og unges interesser.

Behovet for reguleringsplaner for ny næringsvirksomhet skal vurderes på bakgrunn av type virksomhet, planlagt lokalisering, bygningsmassens omfang og andre forhold som kan ha innvirkning på lokalmiljøet.

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag

2.1 Byggegrenser, bruk og vern av vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike tiltak nærmere enn 100 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand for:

a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
b) Verja

For øvrige innsjøer og vassdrag i kommunen er byggegrensa 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand (dvs. 10-års flomnivå, jf. Vannressursloven § 3). For tiltak rundt Soneren der veien ligger nærmere innsjøen enn 50 meter, vil veien medvirke til at byggegrensa i praksis kan bli noe kortere.

Retningslinjer:
Tiltak som ventes å kunne få negative konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal beskrives og eventuelle avbøtende tiltak iverksettes.

2.2 Unntak fra det generelle forbudet etter søknad

Retningslinjer:
Følgende tiltak kan etter søknad og godkjenning unntas fra det generelle forbudet:

a) Det kan gjøres unntak for driftsbygninger i landbruket, naust, minikraftverk og VA-anlegg, men ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelse av friluftsliv.

b) Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan etter søknad tillates med følgende begrensninger:
- *Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep.*
- *Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.*
- *Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning av vann og vassdrag.*
- *Tiltaket skal samlet sett legge vekt på løsninger som kan bedre eksisterende tilgang til vann og vassdrag.*

c) Tilrettelegging for friluftsliv og tiltak for universell tilgjengelighet.

d) Forbedring eller justering av biotoper.

e) *Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.*

f) *Mindre tiltak for å redusere forurensing og erosjonsfare.*

g) *Mindre avløpsanlegg, fangdammer, åpning av bekkeløp osv.*

h) *Samling av inngrep, som etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser og leirplasser.*

For tiltak som krever tillatelse etter anna lovverk enn vannressursloven, vannforskriften, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl., så vil kommunen samordne sin saksbehandling med gjeldende sektormyndighet. Det skal eksempelvis, i likhet med alle andre tiltak, stilles krav til faglig vurdering for vurdering av erosjon, naturmangfold, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner.

3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Avtalen skal være inngått senest før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Retningslinjer:
Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv. En utbyggingsavtale kan f.eks. ligge som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

a) Teknisk infrastruktur, herunder trafikksikker adkomst
I områder avsatt til arealformål, spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon, veinett, stier og skiløyper er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak er etablert.

b) Vannforsyning og resipient
Kartlegging av aktuelle områder for vannforsyning og resipientarealer for avløpsvann skal være gjennomført før utbygging realiseres. Miljøtilstand og kapasitet i resipient skal dokumenteres for ny utbygging og tilknytning av nye områder til eksisterende renseanlegg.

c) Skole og barnehage
For boligområder skal kapasiteten på skole og barnehage være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.

d) Arealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter
Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter er ferdigstilt.

Retningslinjer:
Det skal tas hensyn til kommunale trafikksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av område-/reguleringsplaner eller ved søknad om byggetiltak. Nye boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal, dersom det er hensiktsmessig, koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse.

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning

5.1 Hensyn til miljøkvaliteter (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye tiltak skal ikke oppføres i områder som er påvirket av forurensing, eller som på annen måte vil få miljømessige konsekvenser, eller som i vesentlig grad svekker naturmangfoldet.

Retningslinjer:
Ved nye tiltak skal det legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

5.2 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Miljøverndepartementets *«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)»* skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og til støyende virksomheter.

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Støyvurdering iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak. Forventede framtidige støyforhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:
Støydempende tiltak skal ha høy estetisk kvalitet. Det henvises til Tabell 3 i retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2016.

5.3 Estetikk, landskap- og kulturtilpasning (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

5.3.1 Miljøkvalitet, estetikk, landskap og natur

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar mark i LNFR områder. I alle plan- og byggesaker skal det i tillegg legges vekt på å bevare områder med høg bonitet skog, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, strandsoner og landskapssilhuetter.

Det kulturhistoriske kulturmiljøet skal bevares. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljøet eller det biologiske mangfoldet.

5.3.2 Kulturminner

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. Kulturminneloven § 25.

Retningslinje
Når det fremmes søknad som etter kommunens skjønn berører bygninger eller omkringliggende arealer med verneverdi, kan kommunen kreve at bygningen eller området dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. Ved søknader om oppføring av ny bebyggelse (herunder også tilbygg, garasjer og uthus) vil kommunen kreve at estetiske uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det skal legges særlig vekt på bevaringshensyn og nye tiltak skal utformes slik at kulturminneverdien ikke forringes.

Kommunen skal utarbeide en egen kulturplan for å sikre at eksisterende kulturmiljøer blir ivaretatt.

5.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Oppføring av reklameskilt/-innretninger o.l. er søknadspliktig og skal behandles ihht. pbl § 30-3 og Vegloven § 33.

Det kreves ikke søknad ihht. Vegloven § 33 for kunstnerisk utsmykking langs offentlig vei og som er mindre enn 3 m^2 montert flatt på vegg. Med kunstnerisk utsmykking menes her f.eks. at det er laget i ett eksklusivt eksemplar, det inneholder ikke budskap i klartekst, det fremmer ikke direkte kommersielle interesser, det er som helhet av dekorativ karakter og det er ikke et ledd i en organisert kampanje.

Retningslinjer:
Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone eller annen vernet bebyggelse, skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.
Kommunen kan kreve skilt- og reklameinnretninger fjernet i henhold til ovenfor nevnte lovverk.

6 Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleire

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke oppføring av nye tiltak i flom- eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv.) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle tiltaket.

I områder med terrenghelling over 30 grader og områder som jf. NVE sine kart er utsatt for steinsprang og rasfare, kan det ikke gjennomføres tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, k, l, og m. NVE sine retningslinjer skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak.

Langs bekkedrag med betydelig flomvassføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasitet i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet, godkjennes av kommunen.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse. ROS- analysen kan omfatte kartlegging av grunnforhold, radonfare, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Forventede framtidige forhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:
Kommunen vil forholde seg til kjente flommerker, erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere år når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- og byggesaker.

6.2 Kvikkleire (pbl § 11-8 a)

Retningslinjer:
For tiltak i områder under marin grense bør tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser vurderinger av risikoen for forekomster av kvikkleire.

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.

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler

8.1 Tilknytning til offentlig vann, avløp og renseanlegg (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter kobles til offentlig eller privat VA-nett, samt renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet til planområdet etter pbl § 27-1, 27-2 og 27-3.

Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 46.

8.2 Energi og oppvarming (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på energireduserende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes ved utskifting av eksisterende energikilde.

8.3 Byggegrense og avkjørsler (pbl § 11-9 nr. 5)

For godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut til fylkesvei skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøringer.

Retningslinjer:
Byggegrense fra senterlinje for veier i Sigdal:

Fv 287	*50 meter*
Øvrige fylkesveier	*15 meter*
Kommunale veier	*15 meter*
Gang- og sykkelveier	*15 meter*
Alle veier i regulerte områder	*Krav satt i reguleringsplan*
Private veier utenfor regulert område	*Bør være minimum 2 meter til veikant for brøyting*

Kommunen kan ved ny utbygging pålegge sanering, samling av private avkjøringer og andre tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og framkommelighet.

8.4 Stier, ski- og løypenett, gang- og sykkelveier (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Stier, ski- og løypenett samt gang- og sykkelveier skal inngå som en del av kommunens infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

Tilgjengelighet til viktige friluftsområder og leikearealer skal ivaretas i område- og reguleringsplaner og ved byggetillatelser.

<u>Retningslinjer:</u>
Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafikksikkerhetsplan legges til grunn.
Ved tiltak som berører sti- og løypenettet skal kommunens sti- og løypeplan legges til grunn.

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Kapitlet omhandler bestemmelsene og retningslinjene for ulike typer arealformål.

1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Boligbebyggelse

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i kap. 1.2. i Generelle bestemmelser (kap. I).

Bestemmelser og retningslinjer utover det som framkommer under avgjøres i reguleringsplaner eller i byggesak.

1.1.1 Fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder både for regulerte områder jf. pbl kap. 12 og for områder som det ikke er satt krav til regulering.

Tomtestørrelsen ved fortetting i eksisterende boligområder skal maksimalt være 2 000 m^2. Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m^2 bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. Det samme gjelder tiltak jf. pbl § 20-5 og Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) § 4-1.

Tillatt grad av utnytting er maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m^2 BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende).

Retningslinjer:
Fradeling av tomt til fortetting kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsens høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer, herunder også på den fradelte tomten.

1.1.2 Utbygging av nye boligområder (pbl § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 2)

Tomtestørrelsen for ny boligbebyggelse i avsatte boligområder skal maksimalt være 2 000 m^2.

Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10 (Veiklasse 3 for landbruksbilvei. Jf. Landbruksdirektoratets definisjon og klassifisering av landbruksveier). Bygninger skal tilpasses terrenget.

Tillatt utnyttelsesgrad og maksimal mønehøyde er den samme som for fortetting (kap. 1.1.1).

Retningslinjer:
Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Nye boligområder skal planlegges slik at et variert boligtilbud blir ivaretatt. Barn og unges interesser skal sikres, samt tilgang til natur og fritidsområder. Områdets naturlige vegetasjon skal ivaretas på best mulig måte. Det skal tas hensyn til estetiske forhold og tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

1.1.2.1 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)
Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m^2. For boenheter større enn 100 m^2 skal det avsettes minimum 100 m^2.

I boliger med flere boenheter kan arealet knyttes til hver enkel boenhet som et privat område eller som et felles område for flere boenheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m^2.

Retningslinjer:
Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og leikearealer slik at møteplasser og leikeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse. For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

1.1.2.2 Krav til leike- og fritidsarealer (pbl § 11-9 nr. 5)
Alle nye boligområder skal ha tilgang til leike- og/eller fritidsarealer tilpasset barn.

Retningslinjer:
Leikeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy, samt ha tilfredsstillende lys- og solforhold.

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)
Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m^2 og 1 plass for boenheter under 100 m^2. Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

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 m^2 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 totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m^2 BYA. Herav skal det avsettes 36 m^2 BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m^2 BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m^2 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.

1.2.2 Utbygging i nye regulerte områder for fritidsboliger (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye regulerte utbyggingsfelt skal tilrettelegges for vei. Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Utover dette gjelder de samme relevante bestemmelsene og retningslinjene som er nevnt i kap. 1.2.1.

1.2.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Nye tiltak ihht. pbl § 20-1 til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m^2 inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m^2 og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av pbl § 20-5 og Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1, jf. pbl § 1-6 andre ledd.

Det er ikke tillatt med flaggstang og inngjerding rundt fritidseiendommen.

Retningslinjer:
Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

1.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter arealer for bl.a. campingplasser, utleiehytter og serviceanlegg. Søknadsplikten gjelder for permanente konstruksjoner og anlegg, som f.eks.:

- Campingvogner som har fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt/tilbygg som er av permanent karakter eller som er over 30 kvm
- Toalett- og servicebygg

Det forutsettes at området er godkjent som campingplass i kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer:
Utforming og fargevalg av tilbygg/spikertelt til campingvogna skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet. Bygget kan være inntil 3 meter bredt, lengden skal ikke overstige lengden til campingvogna uten drag og maksimal tillatt høyde er 40 cm over vogntak.

Arbeidet skal ikke føre til nye eller endrede avkjøringsforhold, eller inngrep i vann og vassdrag.

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 leik 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.

1.5 Næringsvirksomhet

1.5.1 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 1 og 6)

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftsinstruks og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

1.5.2 Offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan. Det skal legges til rette for el-biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelseshemmede. Det skal legges til rette for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan.

Retningslinjer:
Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert. Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatte til sentrumsformål.

2 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i pbl § 11-7 punkt 5. Tiltak ihht. pbl § 1-6, jf. pbl § 20-1 er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:
Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter pbl § 20-1 bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i pbl § 11-7 punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. pbl § 19-2.

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter pbl § 20-1 i LNFR-2 områder kan tillates, men de skal ikke være i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark, i nær tilknytning til gårdstun eller dyrket mark, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlanskapsverdier.

Tiltak etter pbl § 20-5 kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:
Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes mot eksisterende godkjente avkjørsler.
Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

3.2 Boliger

3.2.1 Fradelte, ubebygde og nye boligtomter, samt tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 000 m^2.

Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA eller maks. 300 m^2 BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende) målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Bygninger skal tilpasses terrenget. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende.

Tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse gjelder ny boligbebyggelse, garasje, tilbygg osv.

Retningslinjer:
Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Se retningslinjene i kap. 3.1 over.

3.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse og for tidligere fradelte, men ubebygde tomter. Det henvises til bestemmelsene og retningslinjene i kap. 1.2.3 (kap. II i bestemmelser og retningslinjer i arealformål).

3.4 Spredt næringsbebyggelse og – virksomhet

3.4.1 Næringsbebyggelse og – virksomhet utenfor landbruk (pbl § 11-9 nr. 5)

Ny næringsbyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. pbl § 19-2.

Retningslinjer:
Arealkrevende næring utenfor landbruk skal så langt det er mulig samlokaliseres med kommunens øvrige næringsarealer. Det kan etter søknad tillates mindre type næring i LNFR-områder dersom dette anses som mest hensiktsmessig.

Det skal tas hensyn til utforming og beliggenhet i landskapet, samt til virkninger i forhold til støy, forurensning, trafikksikkerhet osv. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med øvrig bebyggelse.

Vedr. tilleggsnæring i landbruket, også kalt Landbruk Pluss, vises det til Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss».

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for områder som ligger i spesielle hensynssoner.

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

1.1 Sikringssoner for vannverk (pbl § 11-8 a)

Sikringssoner for vannverk gjelder for følgende områder:

a) Enger vannverk
b) Prestfoss vannverk m/reservekilde
c) Nerstad vannverk m/reservekilde
d) Haglebu vannverk (HAGAS)
e) Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
f) Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

Retningslinjer:
Kommunen skal være varsomme med å gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene. Det henvises til kommunens ROS-analyse for vannverk.

1.2 Båndlagte områder

1.2.1 Nåværende vernede områder (pbl § 11-8 c)

Følgende områder er verna etter lov om naturvern:

a) Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat
b) Solevatn naturreservat
c) Halvfaråsen naturreservat
d) Juvsåsen naturreservat

I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

1.2.2 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
b) Verja

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner (pbl § 11-8 c)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes. SOSI-koden med nummerering henviser til hensynssonen i kartet):

a) Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet. H730_1
b) Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet. H730_1
c) Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet. H730_1
d) Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet. H730_1
e) Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet. H730_1
f) Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet. H730_2
g) Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet. H730_3
h) Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet. H730_4
i) Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren. H730_5
j) Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet. H730_6
k) Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet. H730_7
l) Dugurdmålnatten (ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet. H730_8
m) Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet. H730_9
n) Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet. H730_10

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner eller kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

1.3 Fareområder

1.3.1 Skytebaner (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for følgende områder:

a) Hertåtangen skytebane
b) Stjerna skytebane
c) Nedre Sigdal Skytebane

Det er ikke tillatt å etablere tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområder i tilknytning til skytebanene.

Retningslinjer:
Kommunen forplikter seg gjennom dialog med baneeier/skytterlag å fastsette fareområdets utbredelse i forhold til ovenfor nevnte anlegg.

1.3.2 Høyspentanlegg (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke å etablere tiltak beregna på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller lignende. Det skal ikke tilrettelegges for leik og organiserte friluftsaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg.

Retningslinjer:
Kommunen plikter å ha en dialog med netteier ved fastsetting av byggelinjer og nivå for restriksjoner for disse anleggene.

1.4 Navigasjonsanlegg for luftfart (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende område:

a) Grågalten

Det henvises til hensynssoner beskrevet i Avinors retningslinjer for «Utforming av restriksjonsområder for rundstrålende navigasjonshjelpemidler og Peiler», kap. 6.6 (Restriksjonsområde for Doppler VOR):

Kritisk område:
Dette området har en radius på 100 meter og ligger nærmest anlegget. Vegetasjonen må holdes nede slik at denne ikke stikker opp over et konisk plan med toppunkt i sentrum av antenneplanet for VOR og med en elevasjonsvinkel på 1o. Det kan tillates at enkeltstående trær penetrerer dette planet.

Vurderingsområde:
Vurderingsområdet ligger utenfor det kritiske området. Området har en ytre begrensning gitt i BRA kart. Høydebegrensningen for vegetasjon er den samme som for kritisk område. Restriksjoner på bygg og konstruksjoner er gitt i BRA kartet (kart som viser maksimal tillatt byggehøyde på ethvert sted innenfor et gitt geografisk område rundt et navigasjonshjelpe-middel). Etter vurdering kan det tillates at bygninger stikker opp over det koniske planet. Kraftlinje/telelinje i luftspenn kan føres frem mot anlegget, men fra 200 meter inn mot kritisk område må føringen være radiell.

1.5 Pukkverk og masseuttak (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

a) Tukudalen pukkverk
b) Kopseng steinbrudd
c) Rundemyr pukkverk
d) Nord-Buin masseuttak

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

1.6 Motorkrossbane (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

a) Sigdal motorsenter
b) Iskjøring på Solevannet

Det henvises til hensynssoner beskrevet i reguleringsplanene for områdene.

1.7 Bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Ethvert tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven.

Retningslinjer:
Tiltaket skal ikke godkjennes dersom det ansees sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på svært viktige naturtyper (kategori A), viktige naturtyper (kategori B)eller truede eller sjeldne arter (nasjonal rødliste).

1.8 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-8 c)

Kulturminner som etter pbl § 29-2 anses å være en viktig del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap og som legges inn under hensynssone c) i pbl § 11-8 skal bevares. Dette gjelder veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer, bygninger og anlegg.

Det henvises videre til Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften) kap. 19 om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

1.8.1 Bevaring av fredede kulturminner

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og det bør meldes fra om større vedlikeholdsarbeid.

1.8.2 Verneverdige kulturminner

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

a) Sigdal Museum og Folkemusikksenter
b) Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
c) Eggedal Mølle
d) Hagan, Chr. Skredsviks hjem
e) Vatnås kirke, automatisk fredet
f) Holmen kirke, automatisk fredet
g) Eggedal kirke, automatisk fredet

Retningslinjer:
De verneverdige bygningene innenfor bygningsmiljøene skal ikke rives. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

1.8.3 Landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl § 11-8 c)

Kulturlandskapets særpreg i følgende områder skal bevares:

a) Området rundt Soneren (inkl. Kråkefjorden)
b) Intakte setermiljøer
c) Området rundt Haglebu seter
d) Steinset (Nordbygda)
e) Eggedal kirkebygd

Retningslinjer:
For å opprette landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

Det henvises til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud»(Rapport nr. 5, 1999), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med «lokal verdi»»(2007) og til «Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027».

IV RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 30.11.17.

1 Gjeldende reguleringsplaner

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under i kap. V.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. pbl § 1-5, 2. ledd.

Jordlova §§ 9 og 12 gjelder for hele området inntil området er regulert eller fradelt til anna formål enn LNFR.

2 Kommunedelplaner

Det skal utarbeides egen kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Nåværende kommunedelplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av ovenfornevnte delplan når denne vedtas. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører som egen kommunedelplan. Dersom ikke annet er nevnt, går delplanenes egne bestemmelser og retningslinjer foran kommuneplanens.

V GJELDENDE REGULERINGSPLANER

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1974001	Grunntjernkleiva-Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.05.1974
1974002	Borofjelltjern - Reintjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.11.1974
1975001	Grytehølen-Grytevann	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.05.1975
1978001	Nordmarken	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.08.1978
1980002	Rønningen seter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
1980003	Seterhaugane-Frøvollseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980004	Andersnattjern - Gygreseng	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980005	Nyseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.05.1980
1980006	Granliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.07.1980
1981001	Grønlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.03.1981
1981002	Del av Åsland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.09.1981
1981003	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.1981
1981004	Haugan - Kopseng søre	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.11.1981
1983001	Steinset - Snårfossen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.1983
1986001	Øvre Fagerli - Dokkeberg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.03.1986
1987001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1987
1987002	Tempelseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.1987
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1990001	Flenta vintercamping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1990
1990002	Grunntjernlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.12.1990

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1991001	Gamleseter - Trehynnestrkket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.1991
1991002	Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.08.1991
1991003	Skjærslia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1991
1992001	Sloko	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1992
1993001	Mellomgårdsmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.01.1993
1993002	Solli Langseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.05.1993
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1993004	Storeskarv	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.12.1993
1993005	Haglebu øst 1993	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995001	Brekkestykket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1996001	Nedre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.05.1996
1996002	Haugheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.06.1996
1996003	Nor-Ka, Del av Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.09.1996
1997001	Tveitseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997002	Søland Langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997003	Råmanset & Åslandheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1997004	Åsseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1998001	Haglebufeltet øst, mot Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998002	Moseterfleltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svarttjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
1999001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.1999

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1999002	Grensetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
1999003	Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
2000001	Brennlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2000002	Hamarberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2001001	Storlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001002	Åslandsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001003	Bonkhøltdalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001004	Frøvoldfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001005	Djupsjøkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001006	Markeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001 .
2001007	Stubberudlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001 .
2002001	Kølbotn-Skareseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002002	Velteberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002003	Skalland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002005	Klev Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002006	Bakliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002008	Sleggeberga	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2002010	Lauvnes hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002 .
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002 .
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.02
2003001	Springhaug & Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003002	Finnerud hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003003	Kopseng pukkverk	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003004	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003 .
2003006	Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003 .
2003007	Råmanset	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003
2003008	Søland-nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.12.2012
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004 .
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004003	Reintjern hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005001	Bjørnerudsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.02.2005
2005002	Grønhovd boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005 .
2005005	Medalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005006	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005008	Skare - Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006001	Slokoseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006002	Åslandsetra øvre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006004	Dukeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006005	Sløgjajuvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Rakketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006007	Haglebu skiheis sydøst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.2006
2007001	Hamarberget, veg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007002	Buin Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007003	Lauvlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.08.2007
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2007005	Storlifeltet F1	Endelig vedtatt arealplan	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	26.09.2007
2008001	Weggesrudseter hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.02.2008
2008002	Barlindos	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.04.2008
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008
2008004	El - Verkstomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	25.09.2008
2008005	Haglebu øst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008006	Skredsvig hyttefelt, Skalland skog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008007	Vei Bjertnesseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010001	Sandvatn-Jøsliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.02.2010
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2011005	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2010005	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010007	Tempelseter høyfjellsgrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2010
2010008	Soleseterskog nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.09.2010
2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2010010	Søland-midtre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010011	FV 287 Foss bru - Bergerud, Statens vegvesen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010012	Bernerfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2010
2010013	Bergshammarlie	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	16.12.2016
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2010015	Teigefeltet boligområde 147_1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	14.05.2011
2010017	Buin setergrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2010018	Dønnhaugliseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.09.2016
2010019	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011006	Skareheimseterskog	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011009	Jareseter 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2011010	Markeliåsen 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2011011	Markeliåsen 1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013
2012001	Sigdal motorsenter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2012007	Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012009	Skareåsane hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.02.2015
2012010	Tveitseter del av Gamleseterstykket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.02.2013
2013003	Sandsbråten boligplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2013
2013005	Kristianseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011002	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015 og 10.09.2015
2011003	Detaljregulering for Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015
2013004	Skrikarlia/Gvitsteinåsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	11.12.2015
2014001	Torbråten/Bleikemyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014003	Heimseterfeltet	Endelig vedtatt reguleringsplan	Detaljregulering	19.06.2015
2001011	Solevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
1986002	Prestfoss nord	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1987

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
172001	Enger boligfelt I og II	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.05.1972
178002	Enger boligfelt III	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.04.1978
1987003	Skatvedtåsen Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.12.1987
1990003	Boligfelt Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.10.1990
173001	Tislebakke Prestfoss	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.07.1973
1983002	Boligfelt Flata	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.04.1983
1985001	Prestfoss syd	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.07.1985
1996004	Prestfoss syd – industri	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1996
1989002	Utvidelse museumsområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
2007006	Stubberudmoen Gnr 123/4		Bebyggelsesplan	24.05.2007
2014006	Frøvoldseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.02.2017
2015003	Kopseng steinbrudd	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	27.04.2017
2016005	Søland langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.03.2017
2016001	Dukeli øst	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	29.06.2017
1980001	Skareåsane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2016003	Bergheim hyttetun	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.09.2017

2015001	Lauvhaugen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	Vedtatt 22.02.2017.
1983003	Harvorseth Camping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	Vedtatt 17.03.1983.

Planer som skal tas ut

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010003	Skrikarlia/Gvitsteinåsen		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Deler av Bøle og Berget		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Besserudseter hytteområde		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Plan til Ingrid Østenfor		Eldre reguleringsplan	Tas ut
2001009	Ruglandsetermark		Eldre reguleringsplan	Tas ut

TEGNFORKLARING Plandata

Nåværende Fremtidig

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur
- Friområde

Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- LNFR1 Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
- LNFR2 Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag- med tilhørende strandsone

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg
- Faresone - Sone for militær virksomhet
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nåværende Fremtidig

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Samleveg tunnel
- Samleveg bro
- Adkomstveg
- Adkomstveg bro
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Skitrekk - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag:

Ekvidistanse m

Kartmålestokk 1:50000

0 500 1000 1500 2000 m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommuneplan

Sigdal kommune

Nasjonal arealplan-ID
20171000

Plantype:
Kommuneplan

Forslagsstiller:
Sigdal kommune

Saksnummer:
16/1314

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: 09.04.2018				
Dato for siste revisjon av plankart: 30.11.2017	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyre	KS 18/14	**22.03.2018**	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 03.04.17 - 04.06.17				
Vedtak om høring:	Kommunestyre	KS 17/15	22.03.2017	
Vedtak om høring:	Formannskap	FS 17/12	08.03.2017	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Sigdal kommune

Her gjelder kommuneplanen for 2004-2020 vedtatt 2006.

Her gjelder kommunedelplanen for Norefjell Ver vedtatt 2014

Sigdal
kommune
I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030

Planbeskrivelse



Soloppgang ved Kråkefjorden en kald fredag morgen.
Foto: Bente Skatvedt.

Vedtatt i KS 22.03.2018

FORORD

Formålet med dette dokumentet er å gi en utfyllende beskrivelse av kommuneplanens arealdel i Sigdal kommune for perioden 2015-2030. Det beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt angir hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Planbeskrivelsen er en utdyping av kommuneplanens plankart og bestemmelser, som utgjør den juridisk bindende delen av kommuneplanen.

Planbeskrivelsen viser hvordan strategier og tiltak som er beskrevet i samfunnsdelen skal gjennomføres, og hvilke hovedgrep som er gjort for å imøtekomme den langsiktige utviklingen og bruken av kommunens arealer. Planbeskrivelsen viser også en samlet oversikt over innspillene som kommunen har foreslått og hvordan disse er vurdert. I den grad arealdelen åpner for fremtidig utbygging som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er dette beskrevet spesielt.

Dette dokumentet inngår som en del av den samlede kommuneplanen for Sigdal kommune og må sees i sammenheng med planens samfunnsdel, plankartet, konsekvensutredningen, samt bestemmelser og retningslinjer.

Arealdelen er en revidering av tidligere utgave fra 2003, for planperioden 2004-2020.

Sigdal kommune takker for et godt samarbeid med forslagsstillere, grunneiere, interessegrupper og andre som har bidratt til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Sigdal kommune, 12.12.17

---------- ----------

Ordfører Anne Kristine Norman Rådmann Jostein Harm

Innhold

FORORD **2**

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL **5**

2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN **8**

2.1 Lovgrunnlag 8

2.2 Nasjonale føringer 8

2.3 Regionale føringer 9

2.4 Kommunale føringer 9

2.4.1 Samfunnsdelen 9

2.4.2 Andre kommunale føringer 10

2.5 Kommunedelplaner 11

3. PLANPROSESSEN **12**

3.1 Mottatte innspill og uttalelser 12

3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 – 2030 12

3.3 Informasjon om planarbeidet 13

3.4 Høring og offentlig ettersyn 13

4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING **14**

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER **20**

5.1 Bebyggelse og anlegg 20

5.1.1 Boligbebyggelse 21

5.1.2 Fritidsbebyggelse 27

5.1.3 Sentrumsformål 32

5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting 32

5.1.5 Fritids- og turistformål 33

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning 33

5.1.7 Idrettsanlegg 35

5.1.8 Grav- og urnelund 35

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg 35

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 36

5.3 Grønnstruktur 36

5.4 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2) 37

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 38

5.6 Hensynssoner 38
5.6.1 Sikringssoner for vannverk 38
5.6.2 Støysoner 39
5.6.3 Faresoner 39
5.6.4 Andre faresoner 39
5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern 39
5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner 40
5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn 40

1. FORMÅL OG INNHOLD I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Formålet med arealdelen er å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk i kommunen. Den framtidige samfunnsutviklingen for Sigdal er beskrevet med mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15 i sak 15/50.

Kommunens samfunnsdel har vekst og utvikling som sentrale mål fram mot 2030. Den overordnede målsettingen er **å være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til.** Arealdelen skal bidra med de fysiske grepene for å oppfylle denne målsettingen. Den skal sikre at det avsettes tilstrekkelige arealer for å kunne håndtere kommunens intensjoner og forventninger om en befolkningsvekst, med utvikling av tettstedene og i områder knyttet til eksisterende bosetting, om vekst i hytte- og fritidsnæringen osv.. Samtidig skal planen sikre at veksten er bærekraftig, at viktige kvaliteter bevares og at kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur ivaretas og utvikles. Arealdelen har derfor hatt sterkt fokus på å balansere mellom vekst og vern for å ivareta de kvaliteter som kommunen i dag er kjent for og som man ønsker å bygge videre på. Dette gjelder spesielt i forhold til utvikling av hytte- og fritidseiendommer i tilknytning til bruken av fjellområdene.

Kommuneplanens arealdel skal, med bakgrunn i det som er nevnt over, sikre at nødvendige arealressurser er avsatt og avklart for utbygging og videre planlegging. Den fastsetter arealbruken innenfor kommunens grenser med juridisk virkning. Planen er overordnet og skal bidra til at enkelttiltak blir planlagt og iverksatt innenfor en helhetlig ramme. Den skal fungere som et verktøy i arbeidet med den videre detaljplanleggingen med reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel gjelder for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Kommuneplanens arealdel består av:

- *Planbeskrivelse*
- *Planbestemmelser og retningslinjer*
- *Konsekvensutredning*
- *Plankart*

Planbeskrivelsen(dette dokumentet) beskriver valg av arealstrategi for Sigdal kommune for perioden 2015-2030, og hva dette innebærer av ny arealdisponering.

Planbestemmelser og retningslinjer utgjør et eget dokument. I forbindelse med planarbeidet ble kommunens gjeldende bestemmelser og retningslinjer fra 2003 gjennomgått og oppdatert.

Planbestemmelsene er rettslig bindende, hjemlet i plan- og bygningsloven, og retningslinjene er veiledende og beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres.

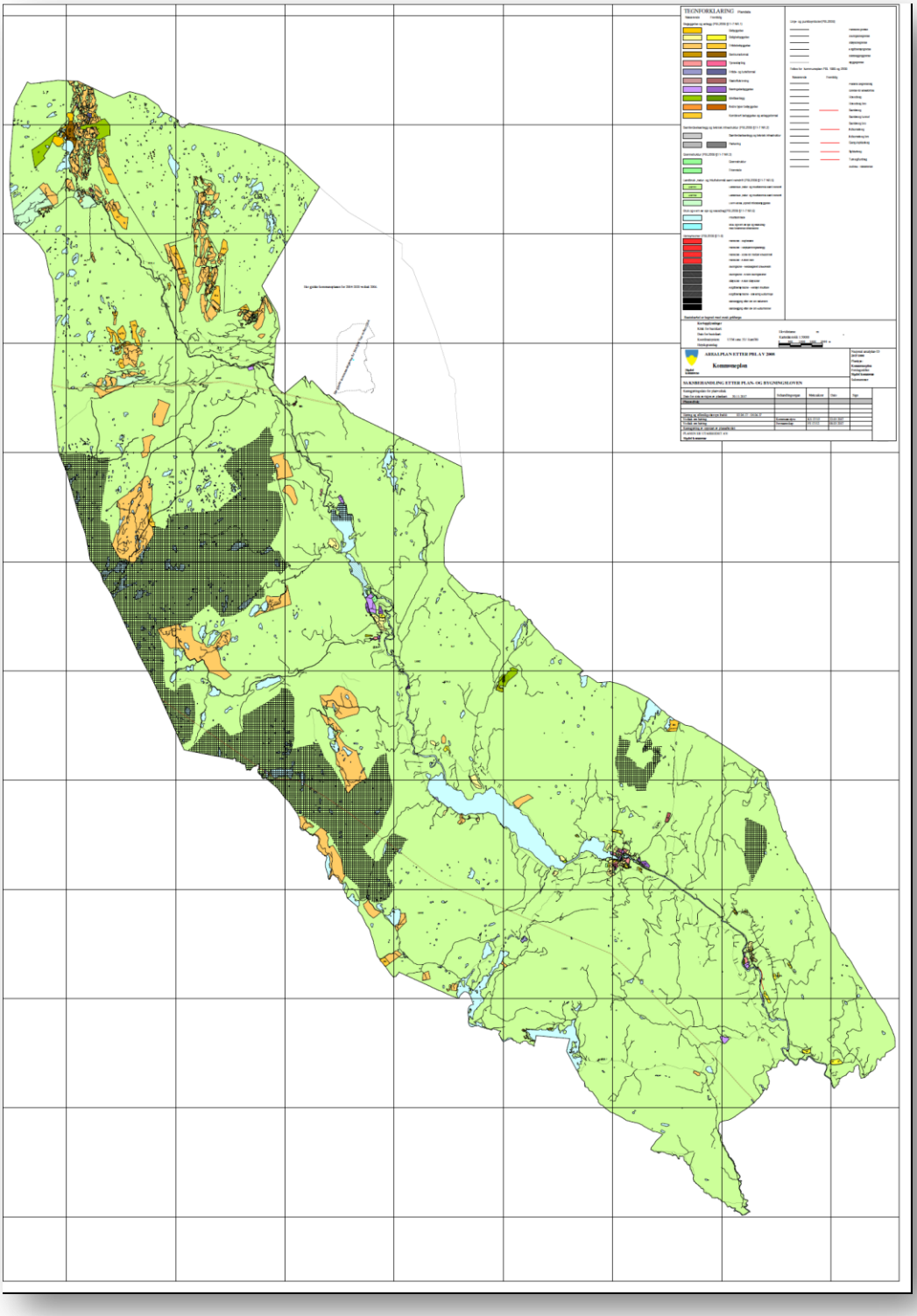
Konsekvensutredning utgjør et eget dokument og beskriver virkninger for miljø og samfunn av alle nye utbyggingsområder og endringer i arealbruk. Kravet til konsekvensutredning er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 4-2.

Plankart (digitalt). Plankartet viser nåværende og framtidige arealformål og er rettslig bindende. Kartet er utarbeidet ihht. nasjonale standarder for fremstilling av kommuneplankart, og viser ulike fargekoder for ulike arealformål. Eksisterende og nye arealer til samme formål er markert med samme farge, men med ulike fargenyanser. Alle nye områder er markert med bokstav- og tallkode. Disse har referanse til områder som omtales i konsekvensutredningen.

Områder som i gjeldende plankart er markert som nåværende og framtidige er i nytt plankart alle markert som nåværende. De nye utbyggingsområder som er lagt inn er markert som framtidige.

Det er i forbindelse med denne revideringen av kommuneplanens arealdel foretatt en kvalitetssikring og oppdatering av eksisterende arealgrenser for de enkelte arealformål.

SIGDAL KOMMUNE



Alle dokumentene ligger på kommunens hjemmeside www.sigdal.kommune.no

2. FØRINGER OG MÅL SOM ER LAGT TIL GRUNN

2.1 Lovgrunnlag

For å kunne ta strategiske og fremtidsrettede valg er det en forutsetning at kommunen har en oppdatert kommuneplan. Den skal skape forutsigbarhet for innbyggerne og andre som ønsker å investere og utvikle i kommunen, og den skal bidra til å lette kommunens saksbehandling og arbeidet med mer detaljerte planer.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plan og styringsdokument. Den består av en samfunnsdel og en arealdel, som begge gjelder fram til 2030. Arealdelen skal ihht. Plan- og bygningsloven § 11-5 vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer for hvilke nye tiltak og ny arealdisponering som kan iverksettes og hvilke hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel er på den måten et virkemiddel for å realisere de mål og strategier som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende etter Plan- og bygningsloven § 11-6. Dette innebærer at den er gjeldende for framtidig arealforvaltning, og evt. avvik fra denne krever dispensasjon eller ny reguleringsplan med konsekvensutredning. Dersom ikke annet blir vedtatt gjelder ny plan foran gammel plan, og gamle reguleringsplaner vil fortsatt gjelde dersom de ikke er i strid med kommuneplanen. Denne arealdel erstatter kommunens arealdel for perioden 2004-2020.

2.2 Nasjonale føringer

Regjeringens «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» (2015) skal legges til grunn for alt kommunalt planarbeid. Den beskriver de mål og oppgaver som regjeringen forventer at kommunene skal legge spesielt vekt på.

Regjeringen har følgende forventninger til kommunal planlegging:

- *Det skal være gode og effektive planprosesser*
- *Det skal planlegges for en bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt*
- *Det skal planlegges for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt*



Det henvises videre til bl.a. veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse» fra Klima- og miljøverndepartementet, til «Hytteveilederen» til Buskerud fylkeskommune, til St.meld. nr. 26 (2006-2007) om «Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, til § 26 i «Forskrift om vannforsyning og drikkevann» (ny drikkevannsforskrift) fra 01.01.17, som tydeliggjør kommunens ansvar og plikter med tanke på drikkevannshensyn, til Mattilsynets informasjonsbrosjyre for «Nasjonale mål for vann og helse» og til Meld. St. 14 (2015-2016) «Natur for livet».

2.3 Regionale føringer

Buskerud fylkeskommune samarbeider med kommunene om en rekke regionale planer for den strategiske utviklingen i regionen. Det vises bl.a. til Regionale planstrategi for Buskerud 2017-2020, med følgende prioriterte områder:

- *Befolkningsutvikling og vekst*
- *Næringsutvikling, levekår og folkehelse*
- *Miljø, areal og transport*

Det foreligger regionale planer innen de fleste av disse områdene og andre er under utarbeiding. (Bl.a. Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2019-2035, som er et samarbeid mellom kommunene Krødsherad, Nore og Uvdal, Nes, Flå, og Sigdal. Planen skal komme fram til en langsiktig og strategisk bruk av fjellområdene og skal ferdigstilles i løpet av 2019).

Planene er retningsgivende for kommuneplanarbeidet i Sigdal.

2.4 Kommunale føringer

2.4.1 Samfunnsdelen

Hovedlinjene i den framtidige arealdisponeringen i Sigdal kommune er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel, som ble vedtatt i kommunestyret 11.12.15. Kommuneplan 2015 – 2030. Samfunnsdelen



Den overordnede målsettingen for Sigdal kommune er at kommunen skal være en attraktiv kommune å bo i, investere i, ha fritidsbolig i og flytte til. Målsettingen uttrykker ønske om utvikling og vekst. De største ressursene og ressursreservene med tanke på vekst og utvikling, ligger først og fremst i områder knyttet til fritidsområdene på fjellet – både innenfor og utenfor nåværende byggeområder.

Samfunnsdelen peker ut følgende fem satsingsområder med definerte mål og strategier:

1. *Befolkningsutvikling*
2. *Næringsutvikling og verdiskaping*
3. *Infrastruktur*
4. *Sentrumsutvikling*
5. *Folkehelse*

Kommunen har hatt er en svak nedgang i befolkningen på ca. 1 % siden år 2000 eller ca. 0,07 % pr. år. Nedgangen skyldes først og fremst et negativt fødselsoverskudd, som ikke har klart å veie opp for at kommunen i enkelte år har hatt netto innflytting. Tross nedgangen har Sigdal kommune likevel en målsetting om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % fram mot 2030. Dette er med på å legge føringer for den framtidige disponeringen av boligarealer for perioden 2015-2030.

I samfunnsdelen heter det bl.a. at den framtidige boligutviklingen skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen; Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. I tillegg åpnes det for spredt boligbygging i boligområder med mer landlig preg og med muligheter for større tomter og boliger. Dette bl.a. for å opprettholde dagens struktur i roer/grender og for å styrke bosettingen generelt i kommunen.

Det legges opp til at Prestfoss styrkes og videreutvikles som kommunesentrum. Eggedal sentrum skal videreutvikles og rendyrkes som en «fjellandsby», med tilbud og tjenester knyttet til hytte- og friluftsliv. Nerstad vil være det viktigste området for befolkningsvekst, bl.a. med stedets beliggenhet i forhold til pendlingsmuligheter til et større arbeidsmarked. Området har også de største potensielle arealene for utbygging.

Samfunnsdelen beskriver utbygging og utvikling i fjellområdene som en viktig ressurs i forhold til langsiktige virkninger med tanke på muligheter for varige arbeidsplasser. Utbyggingen skal i hovedsak skje som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og det skal ikke plasseres utbyggingsområder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Eventuell infrastruktur over tregrensa behandles særskilt etter søknad.

2.4.2 Andre kommunale føringer

Arealdelen bygger i tillegg på følgende kommunalt materiale:

- Planstrategi 2012-2016
- Planprogram (2013)
- Sti- og løypeplan (2010)
- Temaplan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2004-2014
- «Fritidsboligforskning. Rapport fra survey undersøkelse i Sigdal kommune med fokus på utvikling av et bærekraftig lokalsamfunn». (Hyttebrukerundersøkelsen). (2013).
- Politiske strategiske føringer
- «Vesentlige vannforvaltningsspørsmål Simoa». (Rapport fra 2012).

2.5 Kommunedelplaner

Sigdal kommune har pr. i dag følgende to kommunedelplaner:

- Norefjell Vest (2004)
- Trillemarka-Rollag østfjell (2005)

Ihht. vedtak i KS 27.10.16 i sak 16/85 skal det utarbeides kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Alle innspill i dette området er løftet ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i sammenheng med kommunedelplanen. Kommunedelplanen for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av den nye delplanen når denne blir vedtatt. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører når kommuneplanen vedtas og vil med det inngå som en del av denne.

Sigdal kommune vil med dette komme til å ha *en* kommunedelplan for den kommende planperioden; kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

3. PLANPROSESSEN

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av lovkrav, regionale og kommunale strategier for arealdisponering, kartlegging og befaring, veiledning og fagkunnskap, innspill fra overordnet planmyndighet og innspill fra innbyggerne og hytteeierne i Sigdal. Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, med egen prosjektplan som beskriver organisering og framdrift av arbeidet. Den overordnede planprosessen er som vist i figuren under.

Formannskapet har vært planutvalg for arbeidet.

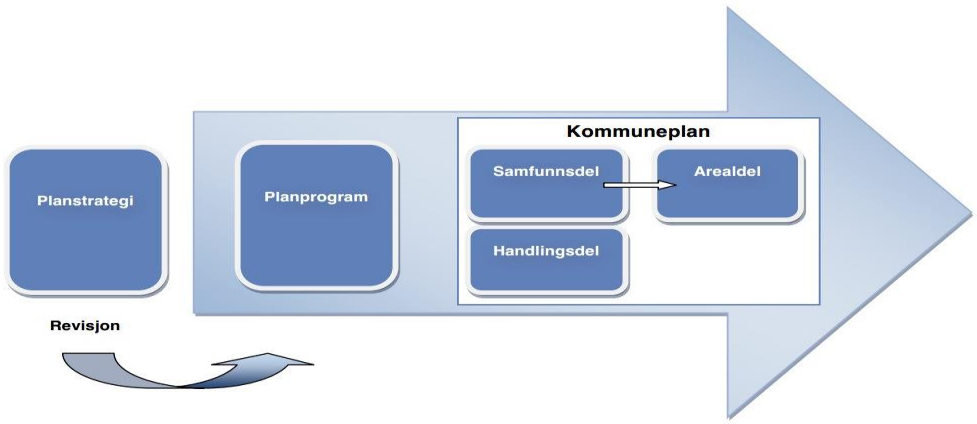


Fig. 1: Oversikt over planprosessen

3.1 Mottatte innspill og uttalelser

I likhet med kommuneplanens samfunnsdel, er arealdelen bl.a. et resultat av et omfattende forarbeid med engasjement og medvirkning fra innbyggerne, hytteeiere og andre interessenter. Det har vært gjennomført folkemøter på Nerstad, i Prestfoss og i Eggedal sentrum og det har vært engasjement gjennom media, fra politiske partier, fra interessegrupper og fra administrasjonen.

Det ble utarbeidet et eget veiledningsskjema til bruk for skriftlige innspill til ny arealdisponering. Hensikten var å sikre relevant og nødvendig informasjon om de enkelte forslagen. Det kom inn til sammen ca. 90 innspill, med en overvekt av nye foreslåtte arealer til fritidsbebyggelse. Mange av innspillene bestod av flere enkeltområder og alle er blitt vurderte. I tillegg er det blitt åpnet for flere innspill underveis i prosesser for å kunne dekke opp for behovet for ytterligere bolig- og næringsformål.

3.2 Konsekvensutredning (KU) 2015 – 2030

Sammen med kommuneplanens arealdel skal det ihht. Plan- og bygningslovens § 4-2 andre avsnitt å foreligge en konsekvensutredning av planens virkninger på miljø og samfunn. Der heter det: «For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og 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.»

Områdene er spesielt vurdert i forhold til nasjonale og regionale retningslinjer og til kommunens arealstrategi for framtidig utvikling. Endret arealbruk er vurdert i samsvar med Miljøverndepartementets veileder (2012) ved å sammenholde områdets verdi og virkning for miljø og samfunn. Resultatene foreligger i eget dokument.

3.3 Informasjon om planarbeidet

Sigdal kommune har ønsket å legge til rette for god informasjon og medvirkning, både i forkant av planarbeidet og underveis i planprosessen. Det har bl.a. vært gjennomført åpne møter i oppstartfasen i forbindelse med invitasjon til nye arealformål, det er informert om planprosessen underveis gjennom kommunens informasjonsbrev til alle innbyggere (ca. 7 ganger i året), på kommunens hjemmeside og i sakspapirer til møter i planutvalget, formannskapet og kommunestyret. Alle de politiske møtene er åpne for publikum og sakspapirene ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside. I tillegg har lokalavisen omtalt enkeltsaker og det har vært god kontakt med og informasjon fra grunneiere om enkeltinnspill.

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn i KS 22.03.2017 sak 17/15. Høringsperioden ble satt til 03.04.17 – 04.06.17. Det kom inn 25 høringsuttalelser, deriblant åtte innsigelser; en fra fylkeskommunen og syv fra Fylkesmannen. Det ble gjennomført meklingsmøte med befaringer 19.10.17. Partene kom til enighet om alle innsigelsene og resultatet er oppdatert i denne planbeskrivelsen.

4. SIGDAL KOMMUNE I 2030 – HOVEDGREP OG KONSEKVENSER AV NY AREALDISPONERING

Tabellen under viser en samlet oversikt over arealer som er avsatt til nye utviklingsformål i perioden 2015-2030. En beregning av vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan innebærer regulerte områder og områder avsatt til utbyggingsformål, men der tiltak ikke er igangsatt. Oversikten er oppgitt i ca. daa og det er beregnet en gjennomsnittlig størrelse på 1,5 daa pr. boligtomt og 2 daa pr. fritidseiendom. Det er ikke foretatt beregninger for kommunens evt. allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan for næringsområder, og oversikten under viser derfor ingen verdier for dette.

Arealformål fordelt på områder	**Avsatt i gjeldende kommunepl.**	**Nye arealer. Ant. daa**	**TOTALT**
Boligformål	**536**	**584,5**	**1120,5**
- Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
- Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
- Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
- Eggedal og omegn	83	0	83
- Andre områder	15	0	15
Fritidsbebyggelse	**4 158**	**3 625**	**7 783**
- Vestbygda	810	1 035	1 845
- Haglebu	498	846	1 344
- Avkjørsel Sandvasseterveien	598	1 339	1 937
- Skalland-Djupsjø	1 738	94	1 832
- Andre områder	514	311	825
Sentrumsformål		**390**	**390**
Off. og privat tjenesteyting		**15**	**15**
Fritids- og turistformål		**38**	**38**
Næringsbebyggelse og råstoffutvinning		**308,5**	**308,5**
- Prestfoss		84	84
- Nedre Eggedal/Eggedal		134,5	134,5
- Haglebu		30	30
- Andre områder		60	60
Idrettsanlegg		**695***)	**695**
Andre typer bebyggelse og anlegg		**12**	**12**
TOTALT ANT. DAA		**5 668**	**10 362**

*) Ca. 675 daa utgjør justering av tidligere formål

Tabellen over at det legges inn ca. 5 668 daa til nye arealformål. Inklusive avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan til bolig- og fritidsbebyggelse, utgjør det totale potensialet ca. 10 362 daa. Av dette utgjør ca. 7 783 daa med utviklingsmuligheter for fritidsbebyggelse. Med dagens utbyggingstakt på ca. 70 hytter pr. år og et gjennomsnitt arealbruk på ca. 3 daa på nye områder (inkl. infrastruktur) tilsvarer dette utviklingsmuligheter i ca. 40-50 år framover.

Det er i konsekvensutredningen for enkelte områder gitt føringer og forutsetninger som skal hensyntas ved den videre detaljreguleringen av området. Dersom anbefalingene ivaretas, vurderes tiltakene i de aktuelle områdene å få liten eller ingen negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Arealdisponeringen bygger opp under samfunnsdelens satsingsområder og kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer på følgende måte:

Befolkningsutvikling
Sigdal kommune har en målsetting om 1,5 % årlig befolkningsvekst i planperioden, samt å beholde og tiltrekke seg unge og barnefamilier. Med dagens tomtestørrelse og antall personer pr. boenhet gir dette et arealbehov på ca. 870 daa. Avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye foreslåtte områder til boligformål er på til sammen ca. 1 120 daa. Dette innebærer at arealbehovet i planperioden kan være dekket for å oppnå ønsket befolkningsvekst. Det må tas forbehold om utnyttelsesgraden av de enkelte områdene, som vil kunne påvirke evt. ytterligere behov. Samtidig vil et økt antall enheter pr. egnet daa kunne gi et arealoverskudd.

- Foreslåtte arealer til boligformål legger opp til at boligbehovet med stor sannsynlighet vil kunne oppfylles i planperioden. Dette vil avhenge av arealutnyttelsen og utviklingen av en mer differensiert boligmasse, mht. størrelse og tetthet, enn det som har vært tradisjon til nå.

- De anbefalte innspillene er i tråd med kommunens målsetting om at framtidig boligutvikling skal foregå i områder med eksisterende infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer en utvikling av de fire tettstedene i kommunen. I tillegg legges det til rette for at dagens struktur med bosetting i roer/grender skal ivaretas og videreutvikles. Evt. søknader om spredt bosetting i LNFR-2 områder behandles som dispensasjonssaker – som i dag.

- Innspill til arealer til sentrumsformål i Eggedal sentrum vil bli vurdert i forbindelse med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Dette vil kunne øke potensiale for boligutvikling dersom forslagene legges inn i kommunedelplanen.

Næringsutvikling og verdiskaping
Sigdal har som målsetting å være attraktiv som ferie- og fritidskommune både for besøkende og fastboende, og å utvikle en mer variert og bærekraftig næringssammensetning. Kommunen har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og landbruksområder, som utgjør en viktig ressurs både for innbyggerne og tilreisende.

Følgende hovedgrep er gjort for å bidra til næringsutvikling og verdiskaping:

- Utvikling av nye arealer til fritidsbebyggelse. Områdene skal tilrettelegge for høyere standard enn tidligere, med muligheter for vei, vann og avløp. Dette vil kunne øke bruksfrekvensen av fritidsboligene. Erfaringer viser at fritidsboliger med høy standard har flere bruksdøgn enn hytter med middels og lav standard. I tillegg settes det for enkelte tiltak krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.

- Utvikling av nye boligområder i tettstedene, spesielt på Nerstad og i Prestfoss, og i nærheten av tyngdepunktene for handel og tjenester. Dette vil kunne styrke tettstedene og støtte opp under eksisterende handel- og tjenestevirksomhet. Videre vil det kunne bidra til å redusere handelslekkasjen og videreutvikle eksisterende næringer.

- Arealer avsatt til sentrumsformål vil være viktige bidrag knyttet til tettstedene og videreutvikling av disse, men også for økt utnyttelse av uutnyttet potensial som ligger i økt tilrettelegging for turist- og fritidsaktiviteter. Det legges inn et større område til sentrumsformål på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næring. Omreguleringen er ihht. eksisterende bruk og til ønsket videreutvikling av området.

  De største innspillene til sentrumsformål kom i tilknytning til Eggedal sentrum. Forslagene skal vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

- Samfunnsdelen har bl.a. som strategi å utarbeide en helhetlig kulturplan for kommunen og en helhetlig plan for besøkende- og reiselivsnæringen. Sigdal kommune er en del av et reiselivskonsept som markedsføres under navnet «Kunstnerdalen». Som en del av dette konseptet inngår bl.a. Sigdal og Eggedal Museum og Folkemusikksentret for Buskerud på Prestfoss (består av Eggedal Mølle (Tveitensamlingene), Dalen husmannsplass, Folkemusikksentret i Buskerud og bygdetunet i Prestfoss) og kunstnerhjemmene Hagan og Lauvlia (henholdsvis Chr. Skredsvig og Th. Kittelsen). Sammen med flere områder er dette kulturseverdigheter som vil være naturlige deler i et framtidig reiselivs- og næringslivskonsept for kommunen. Det er lagt inn egne bestemmelser og retningslinjer for å ivareta disse områdene.

- Nye utbyggingsområder skal ta hensyn til eksisterende sti og løyper. Bevaring, utbedring og tilrettelegging av sti- og løypetraséer vil ha stor betydning for økt bruk av fjellområdene og for utvikling av kommunen som en turistdestinasjon (f.eks. utbedring av stien til Madonnastatuen osv.).

- De anbefalte innspillene til næringsbebyggelse og råstoffutvinning er i tråd med kommunens målsetting, og konsentrert i tilknytning til eksisterende næringsområder og/eller i tilknytning til tettstedene.

Bruken av lokale entreprenører og annen lokal arbeidskraft ansees for å være viktig med tanke på varige arbeidsplasser.

Ihht. vedtak i kommunestyret 27.10.16 sak 85/16 skal det utarbeides en reisemålsanalyse for Norefjell med tilhørende tettsteder i samarbeid med Krødsherad kommune. Dette vil kunne gi et helhetlig grunnlag for videre utvikling av Norefjellområdet som en felles reiselivsdestinasjon for begge kommunene. En felles markedsføring av et felles reiselivskonsept vil kunne få stor betydning for næringsutviklingen for hele kommunen.

Infrastruktur
Sigdal kommune skal ha et høyt fokus på trafikksikkerhet og miljø, og på økt tilrettelegging for myke trafikanter. Transportbehov skal reduseres og det skal tilrettelegges for mer fleksibel og utvidet bruk av hytte- og fritidseiendommene.

- De anbefalte innspillene til nye boligområder er i tråd med planforutsetningene, og er knyttet opp mot eller i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse med infrastruktur. Alle nye utviklingsområder til fritidsbebyggelse skal tilrettelegges for vei, vann og avløp.

- Det er tatt hensyn til muligheter for bruk av kollektivtilbud og nærhet til eksisterende gang- og sykkelveier. Der gang- og sykkelveier ikke finnes fra tidligere, er dette kommentert spesielt ved utvikling av enkelte nye boligområder. Store deler av pendlingen til nabokommunene må likevel forventes å være bilbasert pga. et relativt lite utviklet kollektivtilbud. Det samme må påregnes i forbindelse med tilgang til store deler av kommunens fritidsområder.

Sentrumsutvikling
Tettstedene skal være kommunens viktigste møteplasser, med Prestfoss som kommunesentrum. De fleste nye boligområdene ligger i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal. Områder som ligger utenfor gang- eller sykkelavstand til tettstedene er tatt med pga. kommunens ønske om å opprettholde eksisterende boligstruktur og for å kunne bidra til en ønsket befolkningsvekst.

- De nye boligområdene bygger opp under kommunale og regionale føringer om by- og tettstedsutvikling, og vil bidra til å opprettholde og utvikle bosettingen i de fire tettstedene i kommunen.

- Ihht. samfunnsdelen skal Eggedal sentrum videreutvikles til å kunne bli kommunens «fjellandsby», rettet mot aktivitetene i fjellet. Vurderinger av innspill i Eggedal sentrum vil derfor inngå som en av kommunedelplanen nettopp for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Folkehelse
Hensynet til folks helse skal være gjennomgående i alle satsingsområdene som er skissert i samfunnsdelen. Kommunen har i tillegg valgt å sette et ekstra fokus på dette temaet ved å trekke det ut som et eget satsingsområde på lik linje med de andre områdene. Kommunen har som målsetting å motivere innbyggerne i alle aldre til å ivareta egen helse, det skal legges til rette for differensierte boligområder for å fremme gode oppvekstsvilkår og kommunen skal fortsette å tilby de mest attraktive frilufts- og fritidstilbudene på Østlandet.

- Alle anbefalte utbyggingsområder, både bolig- og fritidsbebyggelse, har tilgang til leke- og fritidsaktiviteter i umiddelbar nærhet. Det er tatt hensyn til eksisterende ski- og løypetraseer i fjellet og til å forvalte kommunens naturressurser og fysiske kvaliteter på en bærekraftig måte. Det er tatt hensyn til å bevare såkalte grønne korridorer/ferdselskorridorer, med mulighet for tilgang til fjellområdene i ubebygde områder. Ved vurdering av attraktiviteten for nye boligområder, er nærhet til frilufts- og fritidsaktiviteter spesielt vektlagt.

Arealdelen bygger opp under vurderinger som er gjort i konsekvensvurderingene om miljø og samfunn på følgende måte:

Natur, landskap og vannressurser
Sigdal kommune har en unik natur med fjell, skog, vassdrag og jordbruk som kommunen ønsker å ivareta og videreutvikle på en bærekraftig måte.

- Anbefalte områder ligger ikke innenfor arealer med kjente registrerte utrydningstruede arter. Det er heller ikke lagt inn nye utviklingsområder som ansees for å være en trussel mot villreinens leveområde.

- Det er ikke foreslått utvikling av ny fritidsbebyggelse over tregrensa mot snaufjell eller i områder som tar i bruk nye landskapsområder. Det er tatt hensyn til landskapsmiljøet (formasjoner i landskapet) og til å bevare eksisterende grønne korridorer som gir tilgang til fjellet. Dette har resultert i at enkelte av innspillene er blitt redusert i omfang. Det legges opp til størst utbyggingspotensiale i Vestbygda og i området som er omtalt som avkjørsel Sandvasseterveien. Nye områder for fritidsbebyggelse skal kunne tilrettelegges for vei, vann og avløp.

- En oversikt over LNFR områder som er tenkt disponert til bolig og næring, og hvor arealkonflikten dreier seg om dyrket mark og høyproduktive skogsarealer, viser at områdene i relativt begrenset grad vil bli berørt som følge av nye formål. Ca. 25 daa jordbruksarealer av høy og middels produktivitet og ca. 696 daa skog av varierende bonitet er avsatt til boligformål. De berørte jordbruksarealene ligger i Prestfoss sentrum og sentralt på Nerstad.

  Områdene for fritidsbebyggelse er ikke tatt med i oversikten fordi arealkonflikten mot landbruk i disse områdene er av mindre betydning. Områdene ligger i tillegg i hovedsak opp mot fjellet hvor skogen har lav bonitet. Disse områdene er isteden listet opp i den samlede oversikten over nye arealer avsatt til fritidsbebyggelse.

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte kulturminner eller -verdier.

- Størsteparten av Sigdal kommune tilhører vannområdet Simoa og utgjør en betydelig del av dette vassdraget. Det ble i 2014 iverksatt et overvåkingsprosjekt av vannkvaliteten i Solevann og Soneren, og konklusjon fra målingene er at vannkvaliteten i disse vannene er god. Det er i beskjeden grad foretatt kartlegging av de små resipientene i kommunen,

som mye av fritidsbebyggelsen er knyttet til, og små resipienter i fjellområdene er generelt sårbare.

Hensynet til vann og vassdrag er synliggjort i konsekvensutredningen av nye byggeområder og i kommunens bestemmelser og retningslinjer. Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til kommunens fire tettsteder og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

En del av fritidsbebyggelsen er knyttet til private renseløsninger, noen til gamle anlegg med varierende kvalitet. I de nye hytteområdene er det i hovedsak lagt opp til gode renseløsninger, men utfordringen er ofte at anleggene er knyttet til resipienter med liten kapasitet og tåleevne.

Når det gjelder omfanget og takten på videreutvikling av fritidseiendommer, så vil dette være avhengig av hvilket område som utvikles. Områder som antas å være mer utsatt enn andre er områdene i nærheten av Tempelseter, Soleseter og Djupsjøen, som alle har utslipp til små resipienter. Men dette må vurderes i sammenheng med kommunedelplanen for dette området. Haglebuområder har en litt større resipient i Haglebuvannet, samt at bebyggelsen er tilknyttet et større renseanlegg, men også her vil det være begrensinger på utslippsmengden.

En fortetting gir mulighet for gode fellesløsninger fremfor mange småløsninger, og en konsentrasjon av naturinngrepene gir erfaringsmessig større mulighet for kontroll og oppfølging enn enkeltløsninger, herunder også vann- og avløpssituasjonen.

Sigdal kommune er opptatt av å bevare en god vannkvalitet, og gjennom arbeidet med vannområde Simoa tilegnes økt kunnskap om den økologiske tilstanden i vassdraget. Det vises til «Karakteriseringsrapport Simoa vannområde» (2012) og til «Lokal tiltaksanalyse» (2014) for utfyllende opplysninger om hovedutfordringene og tilstanden i dette vassdraget.

Samfunnssikkerhet

- Anbefalte utviklingsområder ligger ikke innenfor områder med kjente registrerte verdier for flom, ras, erosjon osv. eller andre forhold som vil ha betydning for samfunnssikkerheten. Det er satt krav om nærmere undersøkelser i de tilfeller der tiltakene vurderes å komme i berøring med fareområder som er nevnt over. Dette skal gjøres i forbindelse med en detaljregulering av området.

Kommunen skal følge opp arealdelen ved å gjennomføre strategiene i samfunnsdelen og i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

5. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Plankartet er revidert ihht. plan- og bygningsloven med arealformål og bruk av hensynssoner. Det bygger videre på vedtatt arealstrategi og resultatet av konsekvensutredningen av innkomne forslag til nye arealformål. For enkelte områder er det vist hensynssoner som synliggjør områder hvor spesielle hensyn skal ivaretas ved videre planlegging. Ihht. ny plan- og bygningslov skal hele plankartet markeres med arealformål, også de områdene som er markert som hensynssoner. Hensynssoner benyttes uavhengig av hvilke arealformål området er avsatt til og de kan strekke seg over ulike arealformål.

De største endringene fra tidligere plan er satsing på nye boligområder og utbygging av hytte- og fritidsområder. De nye områdene er i all hovedsak i tilknytning til eller i rimelig nærhet til eksisterende områder med samme formål. Kommuneplanens arealdel sier ikke noe om utnyttelsesgraden, boligtype, størrelse osv.. Dette avgjøres i den enkelte byggesøknad eller reguleringsplan for området, og sees i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Arealformålene skiller mellom nåværende og framtidige områder. De nåværende er en videreføring av planer som er vedtatt tidligere og er vist med en lys fargenyanse. Framtidige områder er nye områder og er vist med en sterkere fargenyanse. Plankartet er framstilt med bakgrunn i Statens Kartverk sin SOSI-standard (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon). Hvert arealformål og hver hensynssone har sin egen SOSI-kode.

I tillegg til kommuneplanen er det laget egne temakart for:

- Kommunens lysløyper
- Aktsomhetsområdene for steinsprang, snø-, jord- og flomskred

Årsaken til egne temakart er at det ikke finnes egne SOSI koder for formålet eller for å begrense mengden opplysninger på ett og samme kart. Det er i tillegg laget et kart som viser aktsomhetsområdene sammen med arealdisponeringen.

Gjennom denne revisjonen har utstrekningen av og grensene for arealformålene i gjeldende kommuneplan blitt kvalitetssikret. Det er foretatt noen mindre endringer som ikke kommenteres her. Dette gjelder bl.a. oppdateringer ihht. gjeldende reguleringsplaner eller til dagens bruk av området, mindre tilpasninger til eiendomsgrenser o.l.

Henvisningene i tabellene under viser til områdene som er omtalt i konsekvensutredningen (eget dokument).

5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget gjenspeiler samfunnsdelens satsing på vekst og utvikling ved at plankartet viser mulighet for utbygging av store områder for bolig- og fritidsbebyggelse. Plankartet viser at nye boligområder først og fremst er konsentrert til tettstedene Nerstad og Prestfoss, og ny fritidsbebyggelse til områdene i Vestbygda, Haglebu og i områdene som omtales som avkjørselen til Sandvassseterveien.

Jordbruksområder er så langt det er mulig skjermet for utbygging. Det samme er områder avsatt til LNFR-1, som i hovedsak omfatter områdene på snaufjellet.

I forbindelse med konsekvensutredningen ble alle nye forslag til byggeområder gjennomgått med tanke på konsekvenser for miljø og samfunn. Det henvises til kommuneplanens konsekvensutredning for kildebruk.. I tillegg er det tatt hensyn til:

- Arealets størrelse
- Beliggenhet i forhold til andre områder med samme arealbruk
    - I sammenheng eller i randsonen
    - Isolert beliggenhet

5.1.1 Boligbebyggelse

Den framtidige arealdisponeringen til boligområder skal muliggjøre målsettingen om en årlig befolkningsvekst på 1,5 % i perioden 2015-2030. Dette innebærer et årlig behov for ca. 30 nye boenheter og et totalt arealbehov på ca. 870 daa i planperioden. Det skal legges til rette for at nye og større utbyggingsområder skal ha en differensiert boligmasse, som bl.a. innebærer et større innslag av leiligheter og mindre enheter enn det som har vært tidligere. Den økte boligbyggingen skal først og fremst komme i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss, Nedre Eggedal og Eggedal, men kommuneplanens samfunnsdel åpner også for utbygging i tilknytning til roer og grender. Dette for å kunne opprettholde dagens boligstruktur.

De fleste av områdene som er foreslått til nye boligarealer ligger i tilknytning til tettstedene, og med gang- eller sykkelavstand til skole og barnehage. De øvrige områdene ligger i gang- eller sykkelavstand til nærmeste bussholdeplass.

Alle områdene vurderes å ha en direkte positiv konsekvens for utvikling av tettstedene i kommunen. Området ved Båsheim ligger mellom Nedre Eggedal og Prestfoss, og vil inngå som en del av konseptet «økogrend» i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Utvikling av dette området vurderes som en positiv tilvekst for kommunen.

Hensynet til jordvern har veid tungt, spesielt utenfor sentrumsnære områder. Det er i hovedsak ikke anbefalt nye boligområder der det er påvist arealkonflikt med høyproduktiv dyrket mark.

<u>Tidligere vedtatte og avklarte områder avsatt til boliger</u>
Tabellen nedenfor viser dagens ubebygde boligarealer ihht. gjeldende kommuneplan for 2004-2020, fordelt på ulike områder i kommunen. «Avsatte til boligformål i gjeldende kpl.» er områder avsatt til boligformål (gul farge) i gjeldende kommuneplan, men der tiltak ikke er iverksatt. «Regulerte områder» innebærer områder som er byggeklare (opparbeidet vei, vann og avløp fram til området) og områder som er regulerte, men ikke byggeklare, og der tiltak ikke er iverksatt.

Tabellen viser antall daa. Opplysninger om antall tomter er omregnet til daa med en gjennomsnittlig tomtestørrelse på 1,5 daa.

Område	Avsatt til boligformål i gjeldende kpl.	Regulerte omr.	TOTALT
Nerstad og omegn	28	16,5	44,5
Prestfoss og omegn	338	28,5	366,5
Nedre Eggedal og omegn	0	27	27
Eggedal og omegn	24,5	58,5	83
Øvrige områder	0	15	15
TOTALT ANT. DAA			**536**

Tabellen viser at det i dagens planer er vedtatt og avklart totalt 536 daa til boliger. Med et anslått behov til boligformål i perioden 2015-2030 på 870 daa vil det være behov for å avsette ytterligere 334 daa.

Totale arealer avsatt til boliger

Tabellen under viser en oversikt over avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan og nye boligarealer som er lagt inn i nytt plankart.

Område	Ca. ant. daa		
	Avklarte omr. ihht. gjeldende kpl.	**Nye boligarealer**	**TOTALT**
Nerstad og omegn	44,5	340,5	385
Prestfoss og omegn	366,5	154	520,5
Nedre Eggedal og omegn	27	90	117
Eggedal og omegn	83	0	83
Øvrige områder	15	0	15
TOTALT	**536**	**584,5**	**1 120,5**

Tabellen over viser at det totalt er lagt inn ca. 584,5daa til nye boligarealer i Sigdal kommune, fordelt på områdene i og rundt Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal. Dersom man legger til allerede vedtatte og avklarte områder ihht. gjeldende kommuneplan er det totalt ca. 1 120,5 daa som kan bygges ut til boliger i løpet av planperioden. Dette vil være et godt grunnlag for å kunne imøtekomme framtidig boligbehov med tanke på ønsket befolkningsvekst. En utvikling med mer differensierte boligområder, med større innslag av mindre enheter på et mindre område, vil i tillegg kunne gi et langt større potensiale enn med dagens boligstruktur. Arealenes egnethet og utnyttelsesgrad må vurderes ved evt. igangsetting av tiltak. Muligheter for lav utnyttelse vil kunne utløse behov for ytterligere arealer.

Videre i dette kapittelet omtales nye boligområder på bakgrunn av innkomne innspill og planutvalgets forslag til vedtak. I tillegg omtales områder som er justert/rettet i forhold til gjeldende plankart. Dersom ikke annet er nevnt så er dette justeringer/rettelser som ikke vil få konsekvenser for den totale arealmengden av det aktuelle formålet.

Nerstad og omegn

Nerstad og omegn (bl.a. områder på Solumsmoen) er de områdene i kommunen som har størst potensiale for utbygging og vil dermed være det viktigste bidrag til den totale boligutviklingen i kommunen. Nerstads beliggenhet helt sør i kommunen ansees for å være et attraktivt boområde bl.a. pga. områdets nærhet til et større arbeidsmarked i Drammen, Kongsberg, Vikersund og Modum.

Eksisterende bebyggelse er konsentrert på eldre boligfelt nær skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boligfeltene er omkranset av verdifulle jordbruksområder og viktige kulturlandskap. Det er mindre arealkonflikter knyttet til framtidig utvikling på skogområder nær Rabbenveien sør og nord for skolen.

For å finne utviklingsområder er det foretatt arealsøk noe lengre unna skolen, men med tanke på tilstrekkelig nærhet til eksisterende VA anlegg og til nærmeste bussholdeplass. De fleste utbyggingsområdene bygger opp under utvikling av tettstedet Nerstad eller til å opprettholde eksisterende bosetting i området.

Det er gang- og sykkelvei langs deler av Fv 287, men noen av de nye boligområdene forutsetter gang- og sykkelvei (ca. 900 meter) dersom de skal realiseres. Se kommentarer i tabellen under.

Tabellen nedenfor viser ca. 340,5 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området på Nerstad og omegn.

Område	Innspills-nummer	Ca. ant. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B3-Solumsmoen	62	63	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter og alternativ veiløsning må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Behov for løsning for sikker skolevei.
B4-Solumsmoen	61	40	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B5 -Solumsmoen	61	73	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Antall tomter må vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan. Tilpasning av busstopp for å hindre farlig krysning av veien.
B9a- Nerstad B9b-Nerstad	63	27	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B10- Nerstad	64	10	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B11b-Nerstad	60	12	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Omreguleres til boligområde ihht. forslag til vedtak i planutvalget 17.03.16
B13a- Rabbeveien B13b-Rabbeveien	65	18	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. B13a (28 daa ligger allerede inne i gjeldende kpl.)
B14- Bye	107	20	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad.
B15- Nedre Skyliholt	104	23	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B16- Skyliholt	102	46	Bygger opp under ønsket befolkningsvekst på Nerstad. Forutsetter gang- og sykkelvei langs Fv 287.
B18- Skatvetåsen	Nytt	8,5	Del av området bortfaller pga. byggegrense mot Fv 287. Hele området er en del av en gjeldende reguleringsplan og må omreguleres. Prosessen må avklare evt. erstatninger for tap av fri- og lekeområder.
TOTALT ANT. DAA		**340,5**	

Deler av reguleringsplanen for området B18 Skatvetåsen omfatter et område som i gjeldende kommuneplan var regulert til barnehage (gbnr. 23/66). Området er i ny plan regulert til bolig. Eiendom med gbnr 23/8 er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsformål (tidligere butikk). Det er i dag en bolig på eiendommen og hele eiendommen er derfor i nytt plankart avsatt til boligformål (ca. 12 daa). Pga. områdets beskaffenhet og med gjeldende bebyggelse gir ikke dette vesentlige nye areal til boligformål.

<u>Prestfoss og omegn</u>
Prestfoss er kommunesentrum for Sigdal kommune, med kommunehus, barne- og ungdomsskole, eldresenter, museum, kirke, bensinstasjon og butikker. Prestfoss skal i planperioden styrkes og videreutvikles som kommunesentrum.

Tettstedet ligger ved utløpet av Kråkefjorden og eksisterende bebyggelse ligger på begge sider av elva Simoa i eldre boligområder. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene til både barne- og ungdomsskolen.

Det er utviklingsmuligheter av boligområder først og fremst nord og sør for vassdraget og nordøst langs deler av Kråkefjorden. Nord for sentrum og Fv 133 ligger et meget produktivt kulturlandskap med store jordverninteresser.

Tabellen nedenfor viser ca. 154 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Prestfoss og omegn.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B8c-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Kommunal eiendom. For økt utnyttelse av området, bør lavspentledningen (230V) vurderes å legges som jordkabel.
B8d-Prestfoss	60	10	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B8e-Prestfoss	60	18	Området bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss.
B19a,b,d og e Prestfoss sentrum	Nytt	42,5	Områdene bygger opp under tettstedsutviklingen i Prestfoss. Deler av området for B19b og B19c bortfaller pga. byggegrenser mot Fv 287 og mot kirke.
B20-Prestfoss	Nytt	14,5	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand. Adkomstvei må avklares.
B21- Ramstad	Nytt	51	Beliggenhet noe utenfor Prestfoss sentrum, men innenfor gang- og sykkelavstand.
TOTALT ANT. DAA		**154**	

I tillegg til innspillene som er konsekvensutredet er det foretatt en justering av gjeldende plankart. Justeringen er en utvidelse ihht. eiendomsgrensen til eiendom med gbnr. 36/1 og ansees som en oppdatering av gjeldende plankart (ca. 6,5 daa).

Nedre Eggedal og omegn

Industriutviklingen på Solemoa er grunnlaget for etableringen av tettstedet Nedre Eggedal. Eksisterende bebyggelsen er i hovedsak knyttet opp til et boligområde sør for industriområdet på Solemoa, med Sigdal kjøkken som den viktigste arbeidsplassen. Tettstedet har en matbutikk, men ellers ingen handelsstand. Nedre Eggedal er det eneste tettstedet i kommunen som ikke har barneskole.

Området har utviklingspotensial og en boligvekst vil innebære relativt få interessekonflikter med annen arealbruk. De nye boligområdene ligger ikke direkte i nærheten til tettstedet Nedre Eggedal, men vil være viktige bidrag for utvikling av hele området og i enkeltområder rundt.

Tabellen nedenfor viser ca. 90 daa nye boligarealer som er lagt inn i kartet i området i Nedre Eggedal og omegn.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
B2- Evju/Båseroa	1	50	Området vil inngå som en del av konseptet «økogrend» og ligger i tilknytning til Evje Gård Økologisk Kultur Senter. Gården drives som et tradisjonelt økologisk landbruk, med bl.a. utvikling av bevaringsverdige kornsorter, utprøving/forskning av «Levende matjord» (Buskerud foregangsfylke) og med stor grad av selvforsyning. Eksempler på nye boenheter er energinøytrale boliger/ leilighetsklyngene, økologisk andelslandbruk og selveiet bolig i bofellesskap. Enhetene vil ha tilbud om å leie parsell for produksjon av økologisk mat på gårdens dyrkede mark. Det settes krav til at omr. utvikles ihht. beskrivelsen over (økogrend) og at det gjennomføres en ROS analyse med tanke på formålet (ref. protokoll fra meklingsmøtet med FM 18.10.17)
B7-Nedre Eggedal	68	40	Området bygger opp under behovet for befolkningsvekst i Nedre Eggedal. Antall tomter må avklares ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**90**	

Eggedal og omegn

Tettstedet Eggedal ligger nord i kommunen og har et relativt kompakt sentrum med boligområder tett knyttet opp til sentrumsfunksjonene. Tettstedet ligger nært opp til de store hytteområdene og vil være et naturlig stoppested for innkjøp av varer og tjenester knyttet til aktiviteter i fjellet. Eggedal skal videreutvikles som kommunens «fjellandsby».

Boligområdene som er under utvikling i dag ligger i hovedsak øst for Fv 287 og i tilknytning til sentrum. Det er gang- og sykkelvei fra boligområdene, via sentrum til barneskolen, som ligger ca. 800 meter sør for sentrum. Dagens boligområder kan utvides noe nordover med relativt små arealkonflikter.

Det er ikke lagt inn nye boligområder i nytt plankart i Eggedal sentrum. Nye innspill vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for områdene Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum.

Andre endringer i nytt plankart

I gjeldende plankart er store deler av kommunens LNF områder, også deler av fjellområdene, avsatt til spredt boligbygging. Disse har formålene LNF-1 (spredt bebyggelse er tillatt ihht. bestemmelser) og LNF-2 (spredt bebyggelse tillatt). Deler av avgrensningen for disse områdene ansees for å være feilkodet. Områdene erstattes av formålet LNFR-2 i nytt plankart.

Det er i nytt plankart ikke avsatt noen områder til spredt boligbebyggelse. Evt. søknader om boligtiltak i LNFR-2 områder vil bli behandlet som en dispensasjonssøknad. Ant. dispensasjonssøknader har til nå vært begrenset (ca. 2/år), og det er ingen signaler som tyder på at dette vil endres vesentlig i den nærmeste framtid.

Det er gjort mindre endringer på kommunalt området med gbnr 124/25 i Nedre Eggedal. Hele eiendommen er i nytt plankart avsatt til boligformål. Tilleggsarealet (ca. 8 daa) er ikke tatt med i arealregnskapet da utvidelsen i hovedsak består av et bratt terreng som vil ha svært begrenset mulighet for utnyttelse.

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Videreutvikling av fritidsbebyggelse og -områder ansees for å være en av de viktigste kildene til vekst og utvikling i kommunen. Det er i dag ca. 4500 hytter i kommunen og de fleste ligger i tilknytting til områdene Djupsjøen, Tempelseter, Skare/Sandvassetra, Vestbygda og Haglebu. Hyttene er stort sett enkelthytter med selvhushold og et fåtall kommer innunder kategorien «varme senger», dvs. senger i hotell og pensjonat, samt leiligheter og hytter som gjøres tilgjengelige for utleiemarkedet.

Eksisterende hytteområder ligger stort sett i områder med høy vegetasjon og inntil viktige rekreasjonsområder. Nye områder til fritidsbebyggelse er i hovedsak fortetting og videreutvikling av eksisterende områder. Det skal være skogsvegetasjon mellom fjellet og byggeområdet, og det er ikke plassert nye områder over skoggrensa hvor fjellplatået begynner. Det er videre ikke åpnet for nye områder der terrengformasjonene kan gi eksponering av hyttene, og naturlige avgrensninger som vann, elver, dalsøkk, åskammer osv. er benyttet som byggegrenser mot fjell og andre områder. Kommunens sterke fokus på folkehelse gjør at sti- og løypenettet skal hensyntas ved utvikling av nye fritidsområder. Kommunens nye bestemmelser og retningslinjer setter krav til muligheter for vei, vann og avløp frem til de nye områdene.

Det er totalt lagt inn ca. 3 625 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i Sigdal kommune. Disse er fordelt på områdene Vestbygda, Haglebu, avkjørsel Sandvasseterveien, samt noen få områder ved Skalland – Djupsjø og andre områder. Over halvparten av området er foreslått i områdene Vestbygda og avkjørsel Sandvasseterveien. En gjennomgang av tidligere regulerte områder til fritidsbebyggelse viser at ca. 2 079 av hyttetomtene ikke er realiserte. Med en gjennomsnitt hyttetomt på 2 daa utgjør dette vel 4 000 daa.

Område	**Ant. tomter/daa**	**Ant. daa**	
	Beregnet vedtatte omr. ihht. eksisterende plan	**Nye arealer til fritidsbebyggelse**	**TOTALT**
Vestbygda	405 /810	1 035	1 845
Haglebu	249 /498	846	1 344
Avkjørsel Sandvasseterveien	299 /598	1 339	1 937
Skalland-Djupsjø	869 /1 738	94	1 832
Andre områder	257 /514	311	825
TOTALT ANT. DAA	**2 079 /4 158**	**3 625**	**7 783**

Vestbygda

Vestbygda ligger vest for Eggedal sentrum. Vestbygdaveien deler området i to; rundt Frøvoldseter/Søtlifjell i sør og områdene omkring Dønhaugliseter i nord. Begge områdene

består i hovedsak av spredt gårdsbruk og samt en blanding av ny og eldre hyttebyggelse lengre opp mot fjellet.

Tabellen under viser at ca. 1 035 daa nye arealer til fritidsbebyggelse er lagt inn i kartet i Vestbygda. H47 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H1e Vestbygda	3 og 44	44	Innspillet er redusert mot nord. Gjenstående del er H1e sør for Kråketjern. Fylkesmannens tidligere innsigelse vedr. vei fra hyttefeltet på eiendommen med gbnr 174/1 til eiendommen med gbnr 172/2 er trukket tilbake (jf. brev fra FM 18.05.16).
H2a-d Vestbygda	3 og 44	490	Utvikling forutsetter adkomstvei.
H3b-e Vestbygda	3 og 44	242	Innspillet er redusert med området H3a. Utvikling forutsatt adkomstvei.
H4- Vestbygda	3 og 44	90	Siluettvirkningen i landskapet må hensyntas ved utforming av området, det samme gjelder for veiløsning i forhold til skråning/fyllinger.
H47 Frøvollseter	78	169	Innspillet er redusert i øst mot områder med liten og lav vegetasjon.
TOTALT ANT. DAA		**1 035**	

Haglebu

Haglebu ligger lengst nord i kommunen på ca. 800 moh. Stedet har utviklet seg til å bli et attraktivt område med et variert tilbud til besøkende både på sommer- og vinterstid. Det er et av kommunens største områder for fritidsbebyggelse, med bl.a. skisenter, et godt og variert sti- og løypenett, camping og butikk.

Stedet har mange automatisk fredede kulturminner i form av kullgroper og jernvinneanlegg fra ca. 600-1450 e. Kr., som må hensyntas ved videre utvikling.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 846 daa nye arealer til fritidsbebyggelse i området på Haglebu.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H6- Haglebu	27	8	Rasfare må vurderes nærmere ved utvikling av området.
H8-Aas-setra	15	40	Innspillet er i sin helhet noe redusert og formålet er delt i to; østre delt til fritidsbebyggelse og vestre del til fritids- og turistformål. (Området til fritids- og turistformål er omtalt i kap. 5.1.5 under F1). Nytt areal er innenfor skogkledt område, avgrenset mot snaufjellet
H11- Storlifeltet nord	12	105	Omlegging av skiløype og byggegrense mot fjellet må avklares ved regulering.
H12- Storlifeltet sør	13	330	Vestre del opp til knekkpunktet mot fjellet er lagt inn som fritidsbebyggelse. Øvre og østre del mot snaufjellet er tatt ut. Nordlige deler av innspillet er allerede regulert til fritidsboliger.
H13- Buinlian	16	350	Nordvestre delen av området ligger allerede innenfor eksisterende godkjent reguleringsplan. Innspillet er redusert ihht. vedtatt reguleringsplan for fritidsbebyggelse. Østre del er i tillegg tatt ut. Myrområder må hensyntas ved utvikling av det gjenværende området.
H48 Åslandseter nedre (erstatter F2 i høringsut-kastet)	ND- sak 55/15	13	Etter innspill fra høringsrunden ble det fattet følgende vedtak i FS sak 73/17: *F2. Åslandseter nedre. Område avsatt til fritids- og turistformål. Endres til formålet fritidsbebyggelse (gult). Bebyggelsen skal tilrettelegges for utleie. Det forutsettes at det fremmes en ny reguleringsplan som åpner for tettere utbygging med mindre enheter og leiligheter.*
TOTALT ANT. DAA		**846**	

Avkjørsel Sandvasseterveien

Store deler av området er ubebygd grønnstruktur og skal fungere som en korridor inn mot snaufjellet. Nordre del er et INON-område, dvs. et inngrepsfritt naturområde. Det er derfor lagt opp til en begrenset utbygging i store deler av dette området, og mange av innspillene er redusert i areal. Deler av området fungerer i tillegg som forflytningsvei for vilt.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 1 339 daa arealer til fritidsbebyggelse for området Avkjørsel Sandvasseterveien.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H14a-b Steinset - Snårfossen	21	575	Innspillet er beskåret mot nord og øst. Gjenstående areal i både H14a og H14b kan fortettes i området langs eksisterende bilvei til opp i skoglia mot Langliåsen.
H17a- bVesle Liagarden	54	40	H17b er i sin helhet lagt inn som fritids-bebyggelse. Skredfaren må avklares. H17a er beskåret mot øst. Nedre og vestre del opp mot Langliåsen er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H18- Markeliåsen	49-50	17	Området avgrenses mot det snaue området i nordøst.
H19a-b Klev-Markeli	14	40	Området avgrenses mot det snaue området mot øst
H20a og d Sandvatn-Jøsliseter	47	42	Innspillet bestod av fem separate teiger, H20a-H20e. Tre av teigene er i sin helhet tatt ut. De gjenstående to teigene H20a og H20d er lagt inn som fritidsbebyggelse. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
H21a-c Dalane ved Skareseter	19	260	Innspillet er noe redusert. Østre del av H21a mot snaufjellet er tatt ut. Hele H21b og H21c er lagt inn som fritidsbebyggelse, samt vestre del av H21a. H21d anbefalt regulert til byggeområde (renseanlegg) og omtales som A1 i kap. 5.1.9 om Andre typer bebyggelse og anlegg.
H22- Råmannset	10	135	Innspillet er redusert mot øst og Langliåsen. Vestre del er lagt inn som fritidsbebyggelse.
H23a-d Skare Hjemseterskog	22	230	Skiløyper må hensyntas ved utbygging av H23a. Det vises til protokoll fra meklingsmøtet med FM 19.10.17 vedr. hensynet til regional plan for Norefjell – Reinsjøfjell for tiltak på H20a. Reguleringsplan for området skal ikke godkjennes før regional plan er vedtatt.
TOTALT ANT. DAA		**1 339**	

Skalland-Djupsjø

Området ved Skalland-Djupsjøen er et av kommunens største for fritidsbebyggelse. Det består både av eldre og nyere hytter, stort sett enkelthytter til privat bruk. Utbyggingen har i hovedsak vært fortetting av eksisterende hyttefelt eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Området har et godt utbygd sti- og løypenett, og har Norefjellplatået som sitt nærmeste rekreasjonsområde.

De største innspillene som kom inn i dette området er tatt ut av kommuneplanen og vil bli vurdert i forbindelse med en kommunedelplan for området Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Tabellen nedenfor viser at det totalt er lagt inn ca. 94 daa til ny fritidsbebyggelse for området Skalland-Djupsjø.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H24- Lauvhaugen	33	64	Innspillet er redusert mot nord, nordvest og øst. Gjenstående del av søndre område er lagt inn som fritidsbebyggelse. Hensyn til myrområder ved reguleringsplan. Fareområder ved ras må avklares ved regulering.
H25b- c Krossgardsetra/Jareseter	32	30	Innspillet er redusert. Hele H25a og vestre del mot myr av H25b er tatt ut. Hele H25c og østre del av H25b er lagt inn som fritidsbebyggelse. Myrområder må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**94**	

Andre områder

«Andre områder» omfatter fritidsbebyggelse ved Grytelva, Tjuvnatten på Nerstad, Fyrandvannet på grensen mot Krødsherad i Tukudalen og ved Løvnesvannet på Greenskogen.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt inn ca. 311 daa i disse områdene til sammen. Størsteparten (ca. 200 daa) gjelder området ved Fyrandvannet. Området som i gjeldende kommuneplan øst for Fv 191 er regulert til fritidsbebyggelse, omreguleres til LNFR-2 og erstattes av det nye området vest for Fv 191. H41 ligger innenfor dagens kommunedelplan for Trillemarka-Rollag østfjell.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
H41- Nyseter	52	100	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse
H44- Fyrandvannet	25	200	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Området erstatter eksisterende område øst for Fv 191. Det henvises til kommunens bestemmelser og retningslinjer vedr. byggegrense mot vann.
H45- Løvnes	8	11	Området er i sin helhet lagt inn som fritidsbebyggelse. Byggegrense mot vann må vurderes ved regulering av området
TOTALT ANT. DAA		**311**	

I tillegg til områdene som er nevnt i tabellene over vil arealformål avsatt til sentrumsformål også kunne inneholde fritidsbebyggelse til privatbruk. Dette vil spesielt kunne være aktuelt for sentrumsområdet som er avsatt på Haglebu.

Andre endringer i nytt plankart
Det er foretatt justeringer av enkelte avmerkinger til fritidsbebyggelse i Teigesterdalen. Justeringene er i tråd med gjeldende bebyggelse/tomter og ansees som oppretting av gjeldende plankart.

5.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Det nye plankartet viser at store deler av de sentrale delene av Haglebu nord for Haglebuvannet er lagt inn som sentrumsformål. Dette anses for å være dekkende for den variasjon av aktiviteter området har i dag og for ønsket framtidig utvikling. Formålet omfatter også fritidsbebyggelse og campingplass med bl.a. utleiehytter.

Haglebu er et av de mest etablerte områdene i kommunen for fritids- og friluftslivsaktiviteter. Samarbeidet mellom de ulike aktørene har bidratt til at stedet langt på vei har lykkes i å utvikle et felles konsept, retter mot barnefamilier, ungdom og andre i alle aldre. Stedet tilbyr varierte aktiviteter både sommer og vinter, med bl.a. fellesarrangementer for hytteeiere og andre besøkende. Tilbudene er i hovedsak konsentrert nord og nordøst for Haglebuvannet.

Stedet har noen få fastboende, men hovedtyngden er private fritidseiendommer som benyttes både sommer og vinter. Stedet har i tillegg utleieleiligheter, camping, butikk (helårsåpent) og kirke. Området tilbyr et godt opparbeidet sti- og løypenett, offpist- og slalåmbakke.

Tabellen nedenfor viser at det er lagt ut ca. 390 daa til nye sentrumsformål, alt på Haglebu. Deler av området erstatter tidligere områder avsatt til næringsformål.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
S4- Haglebu	17	390	Størsteparten av området anbefales som sentrumsformål. Området avgrenses mot setervollen til Haglebu seter i vest. Nærhet til vernet vassdrag, skredfare, myrområder, biologisk mangfold, kulturlandskap og kulturminner, må hensyntas ved regulering.
TOTALT ANT. DAA		**390**	

Sentrumsformålene ved Djupsjøen i gjeldende plankart videreføres i nytt plankart.

5.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger avsatt til privat eller offentlig tjenesteyting, som f.eks. barnehage, undervisning, helseinstitusjon, administrasjon osv.. Plankartet viser at området nær barnehagen og -skolen i Prestfoss er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, totalt ca. 15 daa.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
O1 Prestfoss	60	15	Kommunalt eid område. Jordvernhensynet bør vike i dette spesielle tilfelle med tanke på nærhet til skole- og barnehage, det bygger opp under fortetting i sentrum og tilgangen til offentlig infrastruktur er i umiddelbar nærhet. Det er arealknapphet på områder i Prestfoss sentrum (bl.a. pga. jordvernkonflikt), som kan bebygges på kort sikt.
TOTALT ANT. DAA		**15**	

Eiendom med gbnr. 23/66 på Nerstad er i nytt plankart regulert fra barnehage til boliger (jf. kap. 5.1.1 under Nerstad og omegn). Ellers er andre områder som i gjeldende plankart er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting videreføres i nytt plankart.

5.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter konsentrerte områder for turistanlegg, som f.eks. utleiehytter, campingplass, fornøyelsesplass osv.. Kommunen har i gjeldende kommuneplan svært få områder avsatt til dette formålet, og kommunen har hatt et ønske om å tilrettelegge for utleiehytter i områdene ved Haglebu. Det er avsatt ca. 38 daa til dette formålet i nytt plankart.

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
F1- Aas-setra	15	38	Innspillet er vestre del av H8. (Østre del er avsatt til fritidsbebyggelse og er omtalt i den sammenheng).
TOTALT ANT. DAA		**38**	

Campingplassen på Haglebu er i plankartet vist som en del av et sentrumsformål og ikke som et fritids- og turistformål. Dette har vært mest hensiktsmessig da området faller naturlig sammen med andre formål som inngår i et sentrumsformål, som f.eks. tjenesteyting, utleiehytter, fritidsboliger, boliger osv. Det vises også til H48 Åslandseter Nedre i kap. 5.1.2 under Haglebu, som setter krav til mindre enheter tilrettelagt for utleie.

5.1.6 Næringsbebyggelse og råstoffutvinning

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, samt øvrige næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting. Råstoffutvinning omhandler i hovedsak steinbrudd og masseuttak. Formålene omtales samlet i denne oversikten.

Det vil være strategisk viktig og et avgjørende bidrag for å oppnå vekst og utvikling at kommunen til enhver tid kan tilby næringsarealer til ulike næringsformål. Det legges derfor i planperioden opp til næringsområder enten som en utvidelse av eksisterende næringsområder eller i umiddelbar nærhet til disse.

Områdene på Tukudalen, Buin og ved Prestfoss Hagesenter er utvidelser av eksisterende næringsarealer. Områdene N3 i Nedre Eggedal og Skartumhagen i Prestfoss ligger i nærhet til eksisterende næringsområder. Skartumhagen vil i tillegg kunne være en del av sentrumsnæringen i Prestfoss bl.a. pga. dets nærhet til Prestfoss sentrum. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.

Tabellen under viser at det til sammen foreslås ca. 308,5 daa til nye områder for næringsbebyggelse og råstoffutvinning. Dette er både utvidelse av eksisterende og helt nye områder.

Område	Innspills-nummer	Areal ca. daa	Type næring	Vurdering av området med evt. hensyn
N1 Tukudalen	23	60	Masseuttak/ steinbrudd.	Reguleringsplan må utarbeides, bl.a. i forhold til støybelastning mot naboer og utforming av virksomheten. Utvidelse og godkjenning av eksisterende nærings-område. Tot. ca. 60 daa.
N3 Nedre Eggedal	60	45	Ikke spesifisert	Skredfare må avklares ved regulering.
N4 Skartumhagan	26	68	Ikke spesifisert	Omreguleres fra bolig- til næringsformål. Nærhet til eksisterende næringsområde. Nær Prestfoss sentrum og til annen transport-krevende næring.
N7 Buin	56	30	Masseuttak/teknisk lager.	Nærhet til bruksområde for massene. Rasfare må vurderes nærmere.
N8a-b Rundemyr	106	22	Masseuttak og sprengstofflager (ca. 2 daa)	Reguleringsplan må utarbeides, samt avklaring av innsigelser fra Vegvesenet vedr. avkjørsel til Fv 287.
N9 Prestfoss Hagesenter	Nytt	8	Hagesenter	Utvidelse av eksisterende hagesenter
N10 Nedre Eggedal	Nytt	17,5	Ikke spesifisert	Nærhet til vassdrag. Kan forårsake forurensing for visse typer næring i vassdraget.
N11 Bakeriet i Prestfoss sentrum	Nytt	8	Ikke spesifisert	Hensynet til boligområdet, skole og barnehage, mht. støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
N12 Nedre Eggedal	Nytt	50	Produksjon og lager	Hensynet til boligområdene og barns oppvekstmiljø i forhold til støybelastning og evt. andre ulemper, må vurderes ved realisering.
TOTALT ANT. DAA		**308,5**		

Andre endringer i nytt plankart

Det er foretatt en justering av næringsområdet på eiendom med gbrn. 23/2,4. Eiendommen ligger i tilknytning til eksisterende industriområde på Nerstad. Justeringen ansees som en oppdatering av gjeldende plankart og gir samme næringsareal som tidligere (ca. 13 daa).
Det er videre foretatt en omregulering til næring i tilknytning til Mølla ihht. dagens bruk av området. Området er i dag lager for møllevirksomheten. Det samme gjelder for næringsområdet ved Sole AS (ca. 55 daa), som reguleres til næring ihht. dagen bruk.

5.1.7 Idrettsanlegg

Formålet omfatter skianlegg (hoppbakke, alpinanlegg o.l.) og andre typer anlegg avsatt til fritidsaktiviteter. Det er kun lagt inn ett nytt område til idrettsanlegg (I 6 på Nerstad). Eksisterende offpistbakke vest for Haglebuvannet på eiendom med gbnr. 167/4 oppdateres i plankartet fra formålet byggeområde til formålet idrettsanlegg ihht. dagens bruk. Det er i tillegg lagt inn eksisterende lysløyper på Nerstad, i Prestfoss, Eggedal (utenfor delpanområdet) og på Frydheim – til sammen ca. 5,1 km. Lysløypene vises i eget temakart.

Område	Innspills-nummer	Omfang	Vurdering av området med evt. hensyn
I 5-Alpinområde	17	675	Området på Haglebu er i gjeldende plankart vist som byggeområde. Justeringen i nytt plankart i tråd med dagens bruk.
I 6-Idrettsområde på Nerstad	Nytt	20	
TOTALT ANT. DAA		695	

Eksisterende alpinanlegg ved Haglebu Skisenter videreføres. Det samme gjelder for områdene Sigdal motorsenter ved Hertåtangen, som også er markert som hensynssone, og området fra Tempelseter til Høgevarde ihht. reguleringsplan fra 1987. Det er ikke igangsatt tiltak på sistnevnte område.

5.1.8 Grav- og urnelund

Plankartet viser egen fargekode for grav- og urnelundene rundt Holmen kirke, Vatnås kirke og Solumsmoen kirke. Til sammen 25 daa. Ca. 4 daa av disse områdene var tidligere LNF område og resten offentlig- og privat tjenesteyting.

5.1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Formålet omfatter bl.a. ulike typer lager, elektriske- og VA anlegg, samt øvrige kommunale og private tekniske anlegg. Tabellen under viser at det er lagt inn arealer til ett nytt privat renseanlegg i forbindelse med ny fritidsbebyggelse ved Dalane ved Skareseter (ca. 12 daa).

Område	Innspills-nummer	Areal i ca. daa	Vurdering av området med evt. hensyn
A1- Dalane ved Skareseter	19	12	Områdets egnethet til renseanlegg må avgjøres i forbindelse med en reguleringsplan.
TOTALT ANT. DAA		**12**	

I tillegg er kommunens høydebasseng i Eggedal, Nedre Eggedal, Prestfoss (2 stk.) og på Nerstad lagt inn i nytt plankart med formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg». Det samme gjelder for de eksisterende kraftverkene Grønhovsroa (ca. 4 daa) og Nordre Strand (ca. 15 daa). Kraftverket ved Horga er ikke markert da bygningsmassen ligger inne i fjell. Øvrige eksisterende elektriske, tekniske anlegg o.l. er markert som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6. om Hensynssoner.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet omfatter samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Fv 287 er hovedferdselsåren gjennom Sigdal kommune til Eggedal sentrum, videre forbi Haglebu og nordover til Flå kommune. Det er trafikkmessige og miljømessige utfordringer knyttet til veien, spesielt i forbindelse med tungtrafikken og til den økende trafikken på utfartsdager i helger og ferier.

Det er gjennomført utbedringer av Fv 287 i 2016 på deler av strekningen mellom Nerstad og Prestfoss. Krysset i Eggedal sentrum opp Tempelseterveien ble utbedret i 2012, og vil ihht. Vegvesenet kunne tåle økt belastning i uoverskuelig framtid.

Kommunen er opptatt av at det er trygg adkomst til og fra skole, og at det tilrettelegges for myke trafikanter når nye boligarealer blir foreslått. Det er i plankartet derfor lagt inn ca. 900 meter som framtidig gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Nerstad. Strekningen gjelder fra avkjørsel Fv 287 til Mellom By i nord og til Lyngstad i sør. Foreslåtte nye boligområder i området forutsetter gang- og sykkelvei. Områdene kan benytte eksisterende avkjørsler. Det samme gjelder for øvrige foreslåtte boligområder. Eksisterende gang- og sykkelveier på Nerstad, i Prestfoss og i Nedre Eggedal er i plankartet lagt inn som nåværende gang- og sykkelveier.

Gang- og sykkelvei langs Fv 287 på Haglebu er ikke lagt inn i nytt plankartet, men må vurderes ved en ytterligere utbygging av området. Samferdselsårene med hovedveier (fylkesveier), adkomstveier (private veier) og samleveier (kommunale veier) er oppdatert ihht. N50 Kartdata for samferdsel (norsk datasett tilpasset målestokk 1: 50 000).

Utover det som er nevnt over er det ikke lagt inn nye forslag til samferdsels- og teknisk infrastruktur i kommuneplanens arealdel. Teknisk infrastruktur som f.eks. kraftlinjer og drikkevannskilder, er vist som hensynssoner og omtalt i kap. 5.6 om Hensynssoner.

5.3 Grønnstruktur

Med Grønnstruktur menes et sammenhengende eller delvis sammenhengende vegetasjonspreget område for å binde sammen de grønne områdene med friluftsområder utenfor byggesonen. Dette kan bl.a. være naturdrag, friområder, parker o.l.

Landskapsområdet ved Teigeseterområdet nord for Medalen i Eggedal videreføres som en ubebygd grønn «korridor» opp mot snaufjellet. Dette innebærer at det ikke skal være tillatt med hyttebygging eller andre vesentlige inngrep i dette området. Området skal skjermes for å kunne benyttes som rekreasjon og fungere som forflytningsveier for vilt.

5.4 Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-1 og LNFR-2)

Formålet omfatter de områdene som skal brukes eller sikres til jord- og skogbruk, samt naturområder og områder med spesiell betydning for friluftsformål og reindrift.

Sigdal kommune har store områder som faller inn under LNFR områder, både i bygda som jord- og skogbruksområder og på fjellet som natur- og friluftsområder samt reindrift. I kommunens bestemmelser og retningslinjer har man derfor valgt å dele områdene i to: LNFR-1, som gjelder områdene på fjellet og LNFR-2 for andre LNFR områder. Avgrensningen mellom de to områdene er vist i plankartet som en linje. Områdene er i tillegg markert med betegnelsen «LNFR-1» og «LNFR-2».

Dette innebærer følgende endringer i nytt plankart:

- LNFR-1 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-3 («Der oppføring av ny bebyggelse ikke er tillatt»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området.
- LNFR-2 erstatter tidligere områder avsatt til LNF-1 («Der spredt boligbygging er tillatt ihht. bestemmelser»). Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for dette området, samt til kap. 4 og 5.1.1 i dette dokumentet, om mulighetene for å søke om dispensasjon.
- «Nåværende spredt fritidsbebyggelse» erstatter tidligere LNF-2 («Der spredt fritidsbebyggelse er tillatt»). Dette gjelder mindre avgrensede områder ved Sloko (sørvest for Haglebu), området vest for Buinlian, sentralt på Haglebu og ved Bølehagan i Vestbygda. Det henvises til egne bestemmelser og retningslinjer for disse områdene. Området ved Sloko er i nytt plankart justert ihht. eksisterende bebyggelse og til reguleringsplan for deler av området.

Landbruksarealene i kommunen skal sikres mot nedbygging, og hensynet til jord- og skogvernet har veid tungt ved forslag til nye utbyggingsområder. Spesielt har jord- og skogvernet stått sterkt utenfor tettstedene. Ihht. kommunens nye bestemmelser og retningslinjer tillates ikke spredt bebyggelse i LNFR-2 områder. Ny bebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til roer og grender, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun. Nye boligområder i LNFR-2 området er derfor i plankartet markert som konsentrasjon av områder og ikke som spredt bebyggelse. Nytt plankart viser en vesentlig tilbakeføring av områder fra LNF-1 spredt til LNFR-2. (jf. kap. 5.1.1 om Boligbebyggelse).

Sigdal kommune har relativt store arealer som er markert som hensynssoner (se oversikt i kap. 5.6 om Hensynssoner). Det største sammenhengende området er Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Området er i nytt plankart markert med arealformålet LNFR-2. Det er knyttet egne bestemmelser til disse områdene.

<u>Andre endringer i nytt plankart</u>

Det er foretatt mindre omdisponeringer av arealbruken som følge av enten en oppdatering av gjeldende plankart eller en tilpasning til dagens bruk av området.

Følgende områder er justert/rettet og avsatt til formålet LNFR-2 i nytt plankart:

- Gbnr. 18/8,13. Tidligere camping og kafé. Området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk. Nytt areal er ca. 47 daa.

- Gbrn. 8/16. Sigdal kornmottak. Deler av området reguleres fra næring til LNFR-2 i tråd med dagens bruk og ihht. eiendomsgrenser. Nytt areal er ca. 10,5 daa.

I tillegg er det i tråd med innspill fra grunneier på eiendom med gbnr. 159/1 foretatt omregulering av eiendommen fra formålet fritidsbebyggelse til LNFR-1 (ca. 68 daa).

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Plankartet berører i svært liten grad strandsoner. I de tilfeller der nye utbyggingsområder kan synes å komme i konflikt med byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag, er dette nevnt spesielt i konsekvensutredningen om forhold som må hensyntas, samt i kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Utvikling av ny fritidsbebyggelse skal i hovedsak foregå som fortetting og videreutvikling av eksisterende områder, og undersøkelsesplikten for tilfredsstillende løsninger for vann og avløp tillegges tiltakshaver. Nye boligområder er i hovedsak foreslått i tilknytning til tettstedene Nerstad, Prestfoss og Nedre Eggedal og til områder med gode vann- og avløpsløsninger.

Det vises også til kap. 4 i dette dokumentet til omtale av forhold vedr. vann- og vassdrag under avsnittet om *Natur, landskap og vannressurser.*

5.6 Hensynssoner

Formålet viser en markering av områder som det skal tas spesielt hensyn til ved videre planlegging. Dette gjelder bl.a. områder som er båndlagte etter lov om naturvern og kulturminner, sikringssoner for drikkevannskilder o.l. Områdene er vist i plankartet med ulike markeringer og koder.

Områdene rundt Soneren, intakte setermiljøer, området ved Steinset og Eggedal kirkebygd er ikke markert med egne hensynssoner i plankartet, men er i bestemmelsene beskrevet som områder med særpreg og som skal ivaretas. Dette er relativt store områder og det foreligger ingen kartlegging som viser faste avgrensninger av disse områdene. Plankartet viser heller ikke avgrensning av soner for villreinens virkeområde og til områder for bevaring av kulturlandskap i Eggedal sentrum («Kjørkebygda»). Her vises det til kart utarbeidet av Norsk Villreinsenter Sør (2016), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud»(Rapport nr. 5, 1999), til «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med lokal verdi» (2007) og til «Kulturminnekompasset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017 – 2027.»

5.6.1 Sikringssoner for vannverk

Sikringssoner for de største drikkevannskildene med reservekilder er vist i oversikten under. Sonene skal sikre området mot fare eller ulykker, samt hindre miljøulemper og forurensning. Følgende områdene er markert med punktmarkering i plankartet:

- Enger vannverk
- Prestfoss vannverk m/reservekilde
- Nerstad vannverk m/reservekilde
- Haglebu vannverk (HAGAS)

- Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
- Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

Sigdal kommune har en rekke mindre private vannverk. Disse er ikke markert i plankartet.

5.6.2 Støysoner

Det er i plankartet lagt inn punktmarkering for følgende områder:

- Tukudalen pukkverk
- Kopseng steinbrudd
- Rundemyr pukkverk
- Nord-Buin masseuttak

Følgende to områder er markert som støysoner:

- Sigdal motorsenter. Videreføring av dagens markering.
- Iskjøring på Solevannet

For området på Solevann er kun søndre del, der iskjøring pågår, markert.

5.6.3 Faresoner

Det er i plankartet lagt inn markeringer med skravur for de to største høyspentledningene i kommunen (420 kV) og for to trafostasjoner; en sør for Skartumåsen og en sør for sagbruket i Eggedal. Grågalten, navigasjonssystem for luftfart, er i plankartet markert som en punktmarkering. I tillegg er følgende skytebaner markert som faresoner:

- Hertåtangen skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Stjerna skytebane. Videreføring av dagens markering.
- Nedre Sigdal Skytebane

5.6.4 Andre faresoner

Risiko- og sårbarhetsvurdering inngår som et tema i konsekvensutredningen for hvert enkelt innspill til arealdelen. Det vises i tillegg til kommunens overordnede ROS-analyse fra 2017.

Det er utarbeidet eget temakart som viser aktsomhetssoner for steinsprang, snø-, jord- og flomskred. Det er også et eget temakart der disse aktsomhetsområdene er satt sammen med nytt plankart for arealformål.

5.6.5 Båndlegging etter lov om naturvern

Områdene i oversikten under er vernet etter lov om naturvern og markert i plankartet som båndlagte områder. I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

Følgende områdene er i plankartet vist med skravur:

- Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat. Videreføring av dagens markering

- Solevatn naturreservat. Videreføring av dagens markering
- Halvfaråsen naturreservat
- Juvsåsen naturreservat

5.6.6 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven og er i plankartet markert med egne hensynssoner. Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes):

- Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet
- Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet
- Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet
- Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet
- Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet
- Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet
- Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet
- Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet
- Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren
- Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet
- Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet
- Dugurdmålnatten S(ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet
- Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet
- Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet

5.6.7 Soner med angitte særlige hensyn

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares og er merket i plankartet med egne hensynssoner:

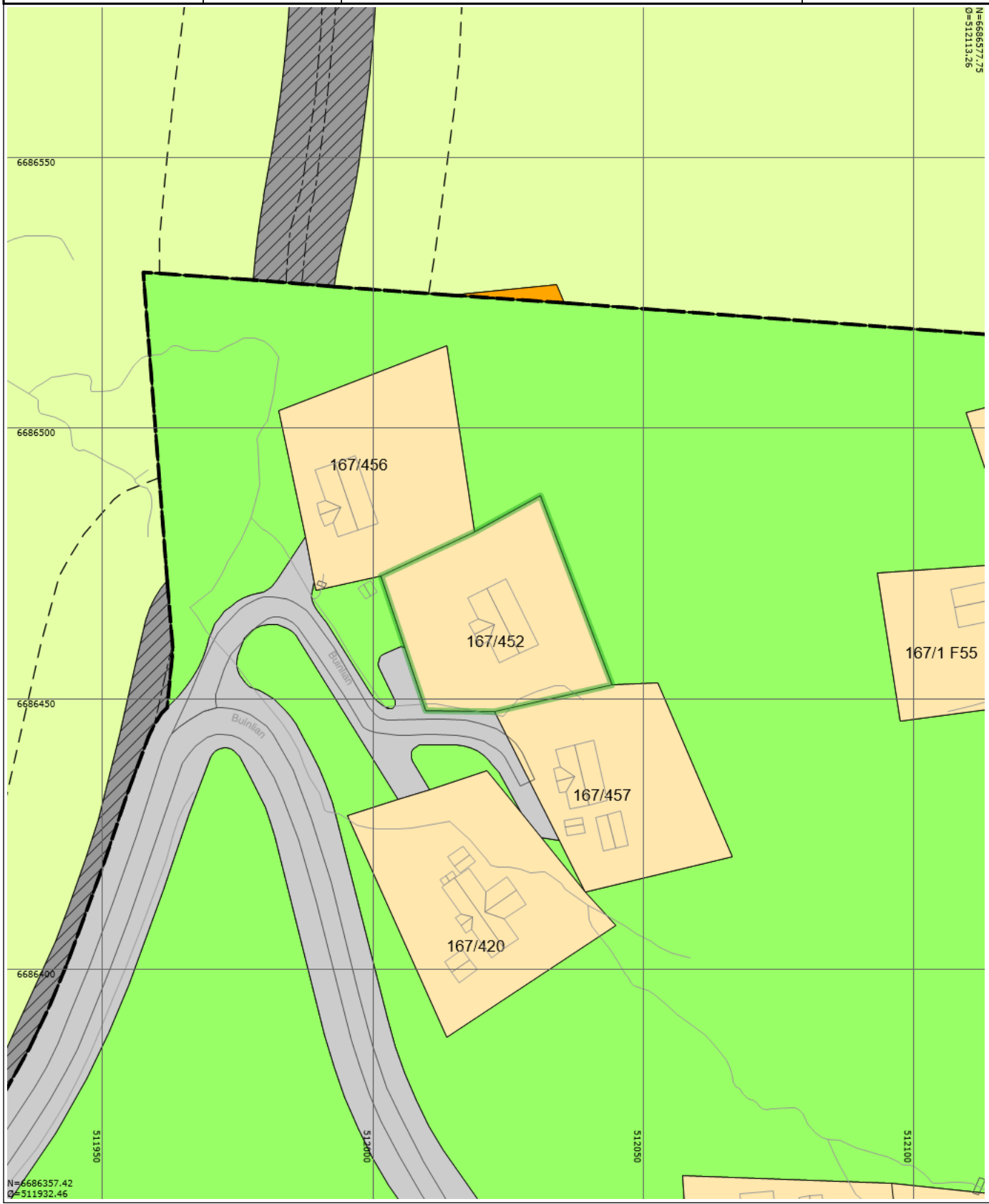
- Sigdal Museum og Folkemusikksenter
- Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
- Eggedal Mølle
- Hagan, Chr. Skredsvigs hjem
- Vatnås kirke
- Holmen kirke

Sigdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 167	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buinlian 32 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Buinlian			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

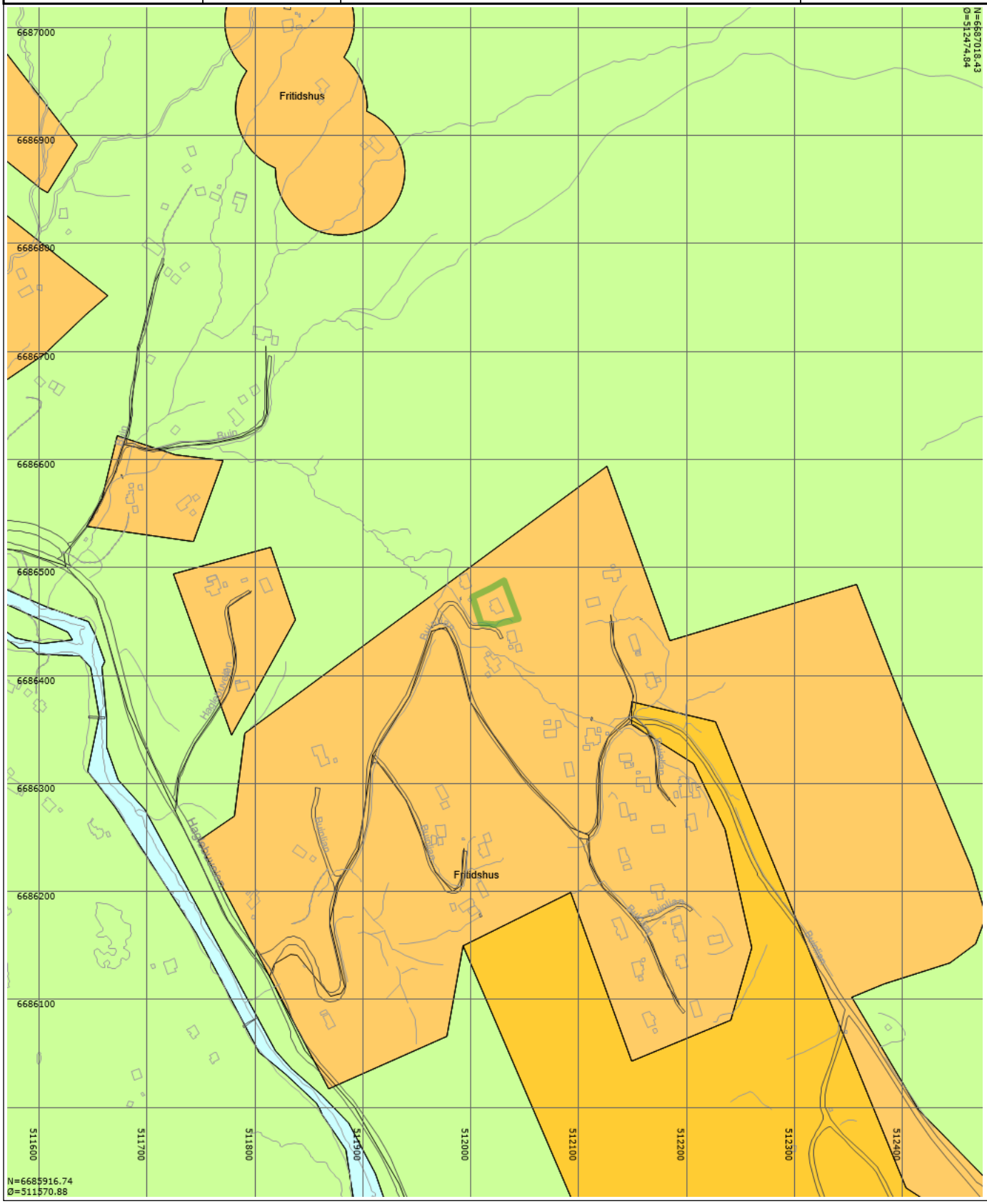
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Veg
- Bru
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Felles avkjørsel
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Kjøreveg
- Friluftsformål
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

Sigdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 167	Bnr: 452	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buinlian 32 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Kommuneplan Sigdal kommune			

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Traktorveg
- Elv
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Innsjø
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Bru
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Fylkesveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_