

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING
MIKKELSTJENN ØKOGREND
SIGDAL KOMMUNE**

Datert 15.11.19, sist revidert 17.09.20.
Vedtatt av kommunestyret 05.11.2020

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 201802, datert 18.09.20.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl. kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - 7)
- 1802 Kombinert formål – bolig / forretning / kontor (BFK)

- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1610 Lekeplass (BLK1 - 3)
- 1690 Annet uteoppholdsareal (BAU1 -3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg, offentlig (SKV 1-2)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG 1-8)
- 2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg. (SVT 1-2)
- 2082 Parkeringsplass (SPA)

- 5100 LNFR areal (L 1-2)

Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt (H140)
- Aktsomhetsområde, flom (H320)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg.

Før det gis brukstillatelse til boliger iht. pbl 1-6, skal følgende være opparbeidet iht. godkjente planer for teknisk infrastruktur, energianlegg og avkjørsler, samt i godkjent utomhusplan.

- Opparbeidelse av kjøreveg (SKV) – fram til gjeldende boliger slik at det er hensynstatt for etappevis utbygging. Det skal etableres ny fellesavkjørsel fra FV 2820 til planområdet. Detaljert plan for avkjørsel skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

20/11/20
Ann Kristine Nørmann
ORDFØREREN I SIGDAL

- Etablering og igangsetting av lokalt renseanlegg. Anlegget kan utbygges etappevis i forhold til utbyggingstrinn slik at anlegget til enhver tid har dokumentert kapasitet for gjeldende antall boenheter.
- Etablering av lokalt vannforsyningsanlegg.
- Etablering av lokalt energianlegg. Dette kan evt. utbygges i etapper slik at kapasiteten er tilpasset den aktuelle utbygging til enhver tid.
- Lekeplass BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 2, 3, 4, 6 og 7. Lekeplass BLK 2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 5. Lekeplass BLK 3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS 1.
- I forbindelse med søknad om byggetillatelse for boliger, skal det vedlegges en utomhusplan for gjeldende tomt og situasjon som viser kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer. Det skal også vedlegges en plan for overflathåndtering.
- Opparbeidelse av parkeringsplass. Før det gis brukstillatelse for boliger skal felles parkeringsplass være opparbeidet.
- Som grunnlag for første fradelingssøknad skal det foreligge en helhetlig tomtedelingsplan for hele feltet samt en utomhusplan for fellesarealene jfr. § 4.6.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje T-1442 gjøres gjeldende for planen. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 4.3 Atkomst

Atkomst til tomter skal tilpasses terreng og situasjonsplan og samtidig sikre at prinsipp for frisikt opprettholdes. Detaljert utforming av avkjørsel skal framgå av byggesøknaden. Det tillates kun en adkomst pr. tomt.

§ 4.5 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god arkitektonisk helhetsvirkning. Form, farge- og materialbruk vurderes i forhold til nabobygg, eksisterende terreng og vegetasjon slik at området fremstår harmonisk og helhetlig.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget først og fremst ved at bygninger plasseres på deler av tomten med minst terrengforskjell og med hovedform som fortrinnsvis følger terrenget.

Fasadematerialet skal hovedsakelig være i treverk.
Det tillates installert solceller og solfangere i fasader og på tak.

§ 4.6 Utomhus

Fellesarealer. Det skal utarbeides utomhusplan av fellesarealer som viser gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, felles renovasjonsløsning m.v.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser

- Innenfor område BFS1 – BFS7 tillates maksimalt 30 boenheter. For tomter med større areal enn 1500 m² tillates det oppført to boenheter. For hver boenhet skal det avsettes et MUA på minimum 100 m².
- Innenfor feltet skal det etableres nærlekeplasser, områdelekeplass og felles uteoppholdsarealer.
- Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak som i størst mulig grad legges parallelt med terreng. Utvendig kledning skal i hovedsak være i tre. Fargevalg skal velges slik at området får en helhetlig karakter og ved at det benyttes farger som passer inn i naturen. Solceller og solfangere er tillatt på tak.
- Støttemurer kan oppføres med maksimalt 1,5 meters høyde og utføres i naturstein. Støttemurer og gjerder kan settes i eiendomsgrense/formålsgrænse og er ikke begrenset av byggegrenser.
- Gjerder skal være maks. 1.0 meter høye. Utvendige trapper, gjerder mm. skal i materialbruk og form tilpasses landskapet og bebyggelsen, samt ha et enhetlig preg.
- Fra midtlinje adkomstvei er det byggegrense på 8 meter.

§ 5.2 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse/ eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Det tillates også oppført garasje / uthus på boligtomtene.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS2 – BFS7)

Innenfor feltet tillates frittliggende småhusbebyggelse/ eneboliger. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Det tillates også oppført garasje / uthus på boligtomtene.

§ 5.4 Kombinert formål bolig / forretning / kontor (BFK)

Innenfor feltet tillates oppføring av bygninger med boligformål, forretning og kontor i kombinasjon eller ved ett av disse formål. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks gesimshøyde fra planert terreng er 7.5 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra planert terreng. Etablering av virksomheter skal ha utgangspunkt og tilknytning til boliggrenda og i størrelse og funksjon være tilpasset situasjonen.

§ 5.5 Lekeplass (f_BLK1)

Boligområdet ligger omkranset med flotte naturområder egnet for lek. Innenfor området skal det opparbeides en sentralt plassert områdelekeplass og to mindre nærlekeplasser.

f_BLK1 skal utformes som en områdelekeplass i henhold til rundskriv T-2/08 – «Om barn og planlegging». Det tillates skjerming mot vei og boligeiendommer med gjerde eller beplantning. Området kan også opparbeides og benyttes som felles uteareal. Deler av lekearealet tillates som naturlekeområde med opprettholdelse av naturlig vegetasjon. Lekeplassen skal inneholde sandkasse, huske og klatrestativ.

Det tillates oppført bygning knyttet til lek og fellesareal med maks bebygd areal (BYA) på 50 m². Maks mønehøyde er 6 meter fra planert terreng.

§ 5.6 Lekeplass (f_BLK2 og F_BLK3)

f_BLK2 og f_BLK3 skal utformes som nærlekeplass i henhold til rundskriv T-2/08 – «Om barn og planlegging». Det tillates skjerming mot vei og boligeiendommer med gjerde eller beplantning. Det tillates etablert turveier igjennom feltet.

§ 5.7 Uteoppholdsareal (f_BUA1- 3)

Områdene skal søke opprettholdt og skjøttet som naturområder hvor terreng og vegetasjon i størst mulig grad beholdes. Det tillates opparbeidet stier / turveier med tilhørende benker ol. Områdene skal tilrettelegges for allmenn ferdsel.

§ 5.8 Energianlegg - bioenergi (BE)

BE1 – her tillates oppført energianlegg med tilhørende bygning og anlegg, samt verksteder og virksomheter som har utgangspunkt og tilknytning til boliggrenda og i størrelse og funksjon er tilpasset situasjonen. Maks bebygd areal (BYA) = 25%. Maks mønehøyde fra planert terreng er 7.5 meter. Fellesbestemmelsene for estetikk (§ 4.5) gjelder også her.

Innenfor området skal det avsettes plass til felles parkering slik at kommunens parkeringsnorm oppfylles når parkeringsarealet (SPA) og dette regnes sammen.

Det er avsatt areal til trafo for området (BE 2). Netteffekt og videre utforming av anlegg skal avklares med nettselskapet ved detaljprosjektering.

§ 5.9 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor feltet tillates etablert felles avfallshåndtering for hele området. Utforming og dimensjonering av anlegget skal avklares i samråd med renovasjonsselskapet i området. Anlegget skal utformes slik at det blir ryddig, oversiktlig og estetisk tilfredsstillende.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (SKV)

SKV skal opparbeides i henhold til veidirektoratets veinormal N100, som «Lokal vei» L1, med veibredde = 5.0 meter.

§ 6.2 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilgrensende vegareal.

§ 6.3 Parkeringsplass (SPA)

Det skal anlegges felles parkeringsareal for området. Parkeringsplassen skal ha plass til minimum en parkeringsplass pr. boenhet. Det tillates oppført carporter på parkeringsplass.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 LNFR område (L1-2)

Innenfor L1 og L2 skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Normal skjøtsel tillates. Vegetasjon som fjernes ved terrenginngrep erstattes med ny stedstilpasset vegetasjon. Innenfor feltene tillates etablert stier og turveger.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, frisikt (H190)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.

§8.2 Aktsomhetsområde, flom (H320)

Innenfor NVE's nye aktsomhetsområde for flom tillates ikke oppført bygninger. Området omfatter del av BE1 hvor byggelinje er trukket utenfor aktsomhetsområdet.



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 friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)	18
3	Landbruk-, natur- og friluftsmål 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	GJELDENE 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 bindende. 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, sammenføring 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 trafiksikker 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 trafiksikkerhetsplaner 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 landskapsilletter.

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 m² 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 tilfredsstillere 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:

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

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

Retningslinjer:

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 m². Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m² 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 utnyttning er maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m² 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 m².

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 ivare tatt. 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 m². For boenheter større enn 100 m² skal det avsettes minimum 100 m².

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 m².

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 m² og 1 plass for boenheter under 100 m². 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 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

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

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

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

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

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

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

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

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 m² 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 m² 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-, friluft- 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 lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Det henvises til egne kommunedelplaner for områdene der dette finnes.

Retningslinjer:

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

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

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 bevegelsehemmede. 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 avsatt til sentrumsformål.

2 Landbruks-, natur- og friluftformål 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 friluftsmål 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 kulturlandskapsverdier.

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/greider, 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 m².

Tillatt grad av utnytting er 30 % BRA eller maks. 300 m² 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 næringsbebyggelse 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, trafiksikkerhet 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 tillatelse 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 baneieier/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 friluftaktiviteter 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 10. 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 navigasjonshjelpemiddel). 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) Lauvli, 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 «[Kulturminnekompaset. 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 GJELDENE 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-Grytevang	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	Grønlifeletet	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	Moseterflettet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svartjern	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	Bonkhøltalen	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	Sløggjåvet	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/Svartjern-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	Bergshamarlie	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

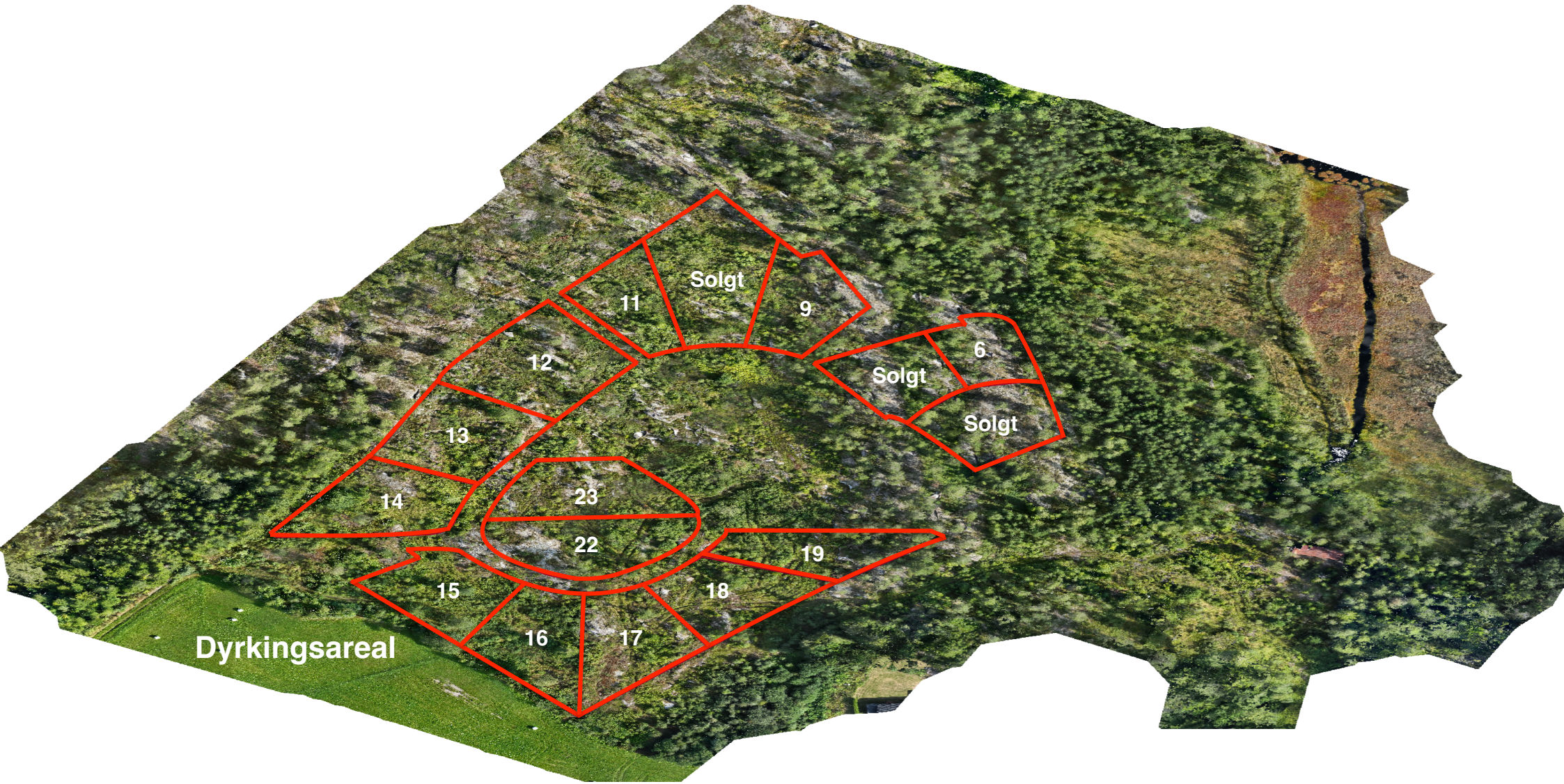
	Plannavn	Status	Type	I kraft
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011009	Jareseter 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2011010	Markeliåsen 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2011011	Markeliåsen 1	Endelig 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	Frøvdseter	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



Solgt

11

9

12

Solgt

6

13

Solgt

14

23

22

19

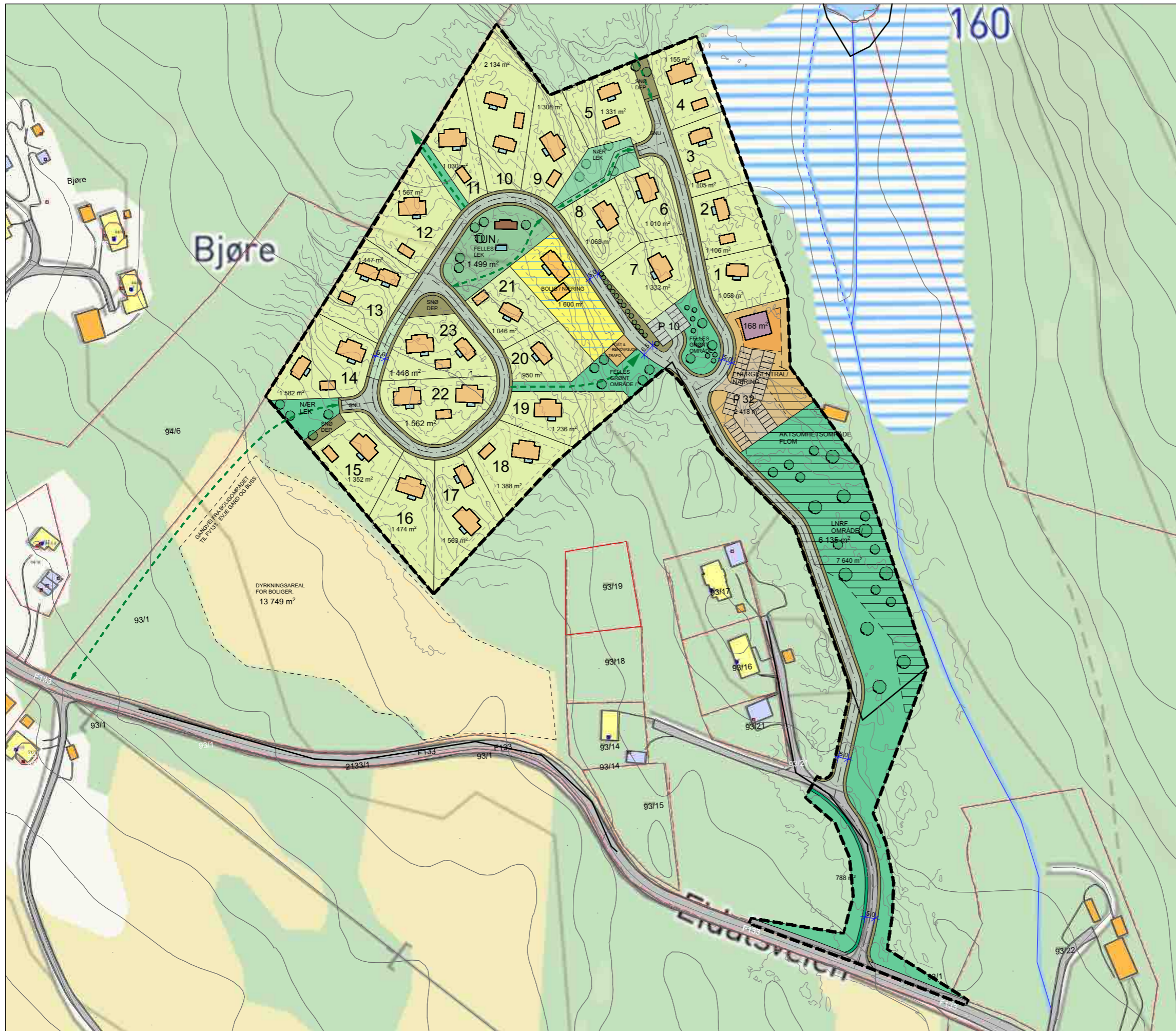
15

18

Dyrkingsareal

16

17



Prosjekt: Mikkelstjenn Økogrend		Kontroll prosjekt: Sign.: RJ Kontroll: AB	
Tiltakshaver: Tiltakshaver Evje Gård 3351 Prestfoss		Gnr./Bnr./Festenr.: 93.1	
Prosjekterende: GAIA ARKITEKTER Adresse Postnr. Sted		Rev: 17.02.23	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 30.04.20	
Tegning: ILLUSTRASJONSPLAN		Målestokk: 1:2000	
Tegningsnr.: A10-10		Rev.: .	

PROSPEKT

2023



MIKKELSTJENN
ØKOGREND

Visjon

Mikkelstjenn Økogrend er et pilot prosjekt som legger til rette for et liv i harmoni med miljøet, forankret i sterk bærekraft og med økt grad av selvforsyning.

En moderne økogrend som består av tjue selveierboliger med miljøvennlig infrastruktur, og muligheter for prosjektsamarbeid med Evje Gård Økologiske Kultursenter.



Redusert fotavtrykk og oppgradert livskvalitet

En meningsfull livsstil...

Mikkelstjenn Økogrend er utviklet etter en omfattende prosess basert på forskning og utvikling med mål om å legge til rette for en livsstil som fremmer gjensidig nytte og velferd samtidig som individuell frihet ivaretas.



Plassering

Bare i underkant av 2 timer nordvest for Oslo ligger Mikkelstjenn Økogrend idyllisk til i skogsdalen Sigdal.

Fra grenda har man utsikt mot innsjøen Soneren og det majestetiske fjellet Andersnatten. Norefjell og Trillemarka naturreservat byr på gode muligheter for fotturer, fiske, kajakkpadling, skiturer, eller bare det å slappe av på strendene i nærheten.



Bygg ditt eget drømmehus

Med klimanøytralitet og bærekraft i tankene, kan tomteeiere designe og bygge sine egne hjem.

Hvis du ønsker det, kan vi anbefale Mikkelstjenn Økogrends sine konsulenter: Rolf Jacobsen fra Gaia Arkitektene (rolf@gaiaarkitekter.no) eller Bjørn Olav Leer fra Lyhytta AS (www.lyhytta.no). Disse har omfattende erfaring i det å designe Co2 nøytrale boligløsninger, med naturlig ventilasjon for best mulig inn klima, og med størst mulig egen energi produksjon for elektrisitet og oppvarming.

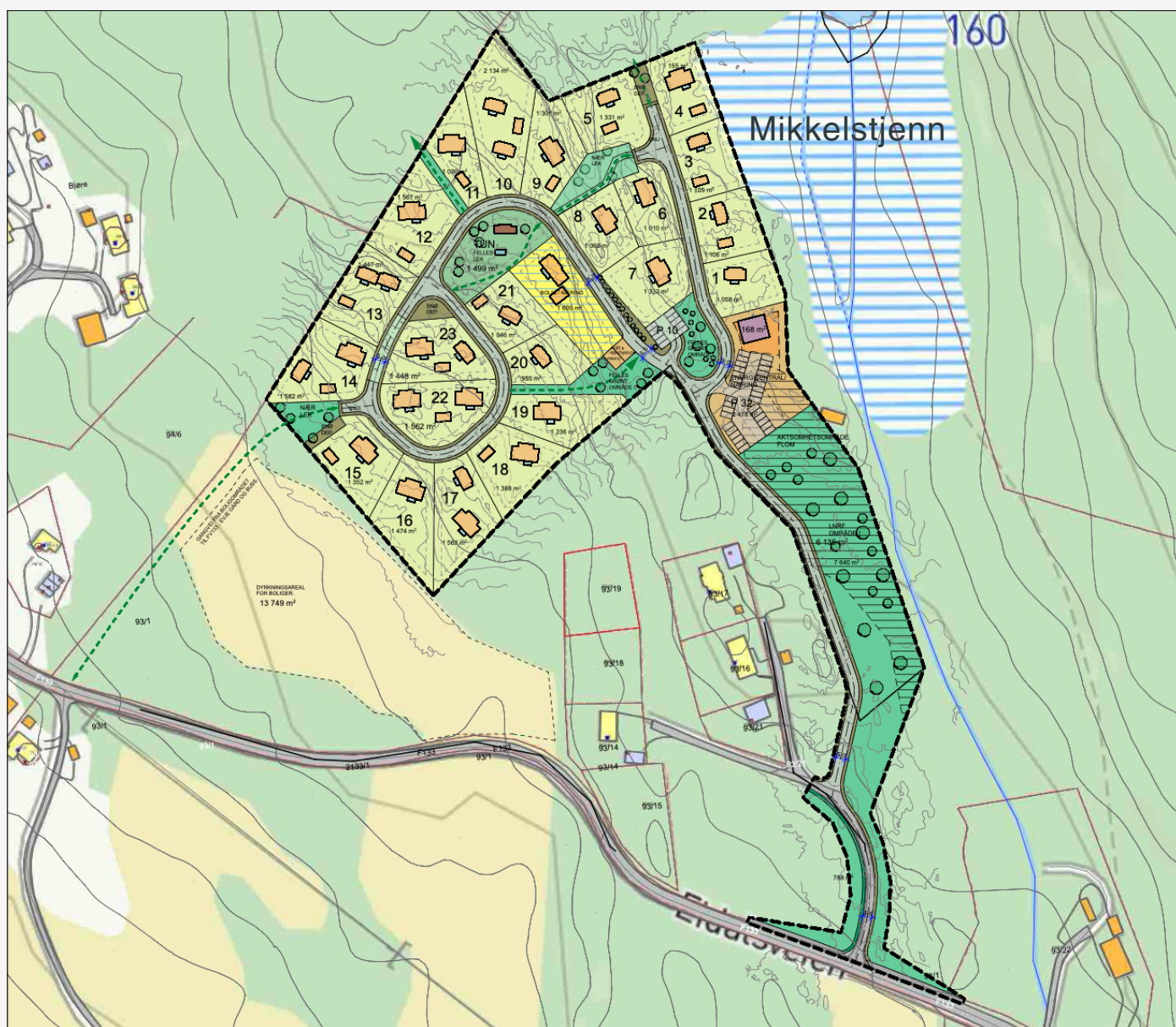
Et utmerket livsstilsvalg for de som søker et lavt miljøavtrykk med moderne komfort

Tomtekostnader m/infrastruktur (vei, vann, avløp, elektrisitet, trekkør for fibernett kabel):

fra 850.000,- til 1.300.000,- NOK

Tomtestørrelser varierer fra:

950 m² - 1550 m²





Inspirasjon

Det finnes mange muligheter for kreativt samarbeid og forretningsutvikling.

Enten du har hjemmekontor, er pendler, ønsker å drive din egen virksomhet eller drømmer om et liv på småbruk, tilbyr Mikkelstjenn et miljø for deg til å gjøre det.

For eksempel:

- leie Debio-godkjente økologisk areal av Evje Gård for grønnsakshager eller husdyrhold.
- skape sosiale rom, felles kontorløsninger, barnehage, treningsrom, behandlingssenter, verksted, galleri, bryggeri m.m.





Initiativtakere

Anders Næss og Nicola Samad har drevet Evje Gård de siste 25 årene og har opparbeidet solid kunnskap og erfaring. Mikkelstjenn Økogrend har vært under planlegging i mer enn 15 år.

Anders har mer enn 20 års erfaring i arbeid med økologisk jordbruk, inkludert spesialisert korndyrking og jordhelse forskning og utprøving i regi av Fylkesmannens landbruksavdeling i Buskerud og Viken. For tiden er han prosjektleder for et forskningsprosjekt omkring jordhelse og karbonfangst på Grønt Fagsenter Buskerud og holder på med sin PhD i Økologisk Økonomi ved Nord Universitet.

Nicola leder Evje Gård Økologisk Kultursenter, hvor hun holder workshops, seminarer og retreater med søkelys på spirituell utvikling og yoga. Hun har også tatt initiativ til og utviklet praksisprogrammer for utenlandske og norske studenter i økologisk grønnsaks- og urtedyrking.

Kontakt

evjegaard@gmail.com
www.evjegaard.no

Nabolagsprofil

Eidalsveien 834

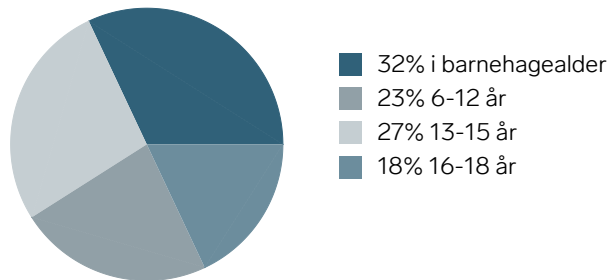
Offentlig transport

🚶 Evje	4 min 🚶
Linje 105	0.3 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 4 min 🚶

Skoler

Prestfoss skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
83 elever, 6 klasser	11.1 km
Sigdal ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
116 elever, 6 klasser	11.5 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug	36 min 🚶
710 elever, 38 klasser	38.7 km
Eiker videregående skole	51 min 🚶
400 elever, 15 klasser	53.1 km

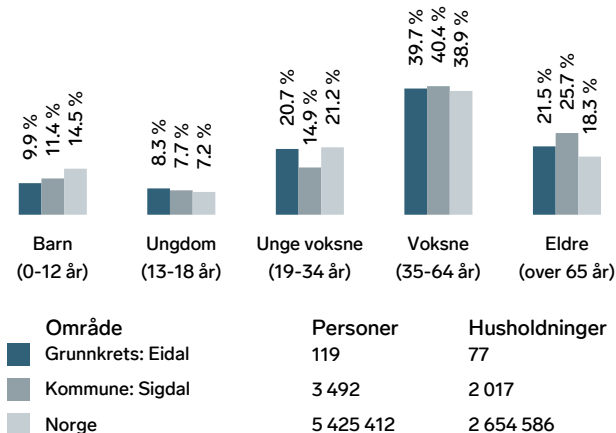
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Enger barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
22 barn	7.2 km
Prestfoss barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
51 barn	11.1 km
Nerstad barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
28 barn	20 km

Dagligvare

Coop Prix Nedre Eggedal	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7.2 km
Spar Prestfoss	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	11.3 km

Sport

🏆 Frydheim idrettsplass	14 min 🚶
Fotball, sandvolleyball	1.2 km
🏆 Sandvolleyballbane	7 min 🚶



PLANBESKRIVELSE for MIKKELSTJENN ØKOGREND

Evje Gård, Sigdal

Planen omfatter	Grunneier	Eiendom	Formål
Gnr/Bnr 93/1	Evje Gård	Mikkelstjenn Økogrend	Boligrend
<u>Planen berører også</u>			
Gnr/Bnr 2133/1	Kommune	Kommunal veg	Vegareal

Planforslaget er ferdigstilt 29.04.20. av GAIA arkitektur som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Evje Gård, v/ Anders Næss.

Kort sammendrag

Med utgangspunkt i Evje gård og driften med økologisk dyrkning og andre aktiviteter knyttet til gården er Mikkelstjenn Økogrend et prosjekt for å etablere et bærekraftig boområde med dyrkningsmuligheter. Området ligger fint til med sørvest vendt orientering og kontakt med gården og dyrket mark. Samtidig er det flotte naturområder inkludert Mikkelstjenn som omkranser boligområdet. Området reguleres til boligtomter med maksimalt 30 boenheter. I tillegg er det mulighet for noe næringsvirksomhet, fellesarealer samt lek og energianlegg. Prosjektet er en modell for bærekraftige bomiljøer i tilknytning til dyrkning og gård.

1. Innledning

- Bakgrunn
- Økogrend
- Evje gård – symbiose.
- Prinsipper
- Pilotprosjekt

Bakgrunn

Anders Næss og Nicola Samad har i 20 år (fra 1999) drevet FoU og næringsutvikling i Sigdal innenfor økologisk landbruk og personlig utvikling med ringvirkninger lokalt, regionalt, nasjonalt og Internasjonalt. I tillegg til egen gårdsdrift med økologisk korn og grønnsaksdyrking har gården vært et nav for FoU innen økologisk jordbruk og personlig utvikling. Evje Gård har vært en sentral samarbeidspartner for "Pilotprosjekt Jordstruktur" og Økologisk Foregangsfylke Buskerud "Levende matjord" i regi av Fmla Buskerud (fra 2005).

Anders har sammen med nabo Ole Gulsvik tatt initiativ til etablering av Økologisk Spesialkorn, som del av ny nordisk mat (fra 2008) og som driver møllevirksomhet på Sigdalsmølla. Økologisk Spesialkorn mottok bygdeutviklingsprisen for Buskerud i 2015.

Videre har ØKS (Evje Gård økologisk kultursenter) vært sponsor og inkubator for European Sacred Law School og etablert seg som eneste norske DTMMMS personlig utviklings lodge (fra 2000). Evje Gård har allerede organisert utallige workshops og seminarer og gitt mange praktikanter, studenter og søkende mennesker ny innsikt og praktisk erfaring både når det gjelder økologisk matproduksjon og personlig utvikling/lederskap.

Mikkelstjenn Økogrend representerer en virkeliggjøring av visjonen om å videreføre dette arbeidet og bringe det til et nytt nivå tilgjengelig for flere ved å etablere et fremtidsrettet og bærekraftig

bomiljø der mennesker aktivt kan delta i en levende økologisk kultur kombinert med en moderne autonom livsstil.

Det søkes om å etablere en økologisk boliggrind på 25-30 boligheter tilknyttet Evje gård. Planområdet er ca 50 da, beliggende i SV helling mellom "sommerfjøs-stykket", et jordbruksareal på 15,3 da, og Mikkestjenn. Området er i dag udyrket LNF område.

Økogrend

Hva er en økogrend?

Med økogrend mener vi en organisering av boenheter knyttet direkte opp mot et fungerende økologisk gårdsbruk. Denne tilknytningen er essensiell. De som bosetter seg i økogrenda vil ha et ønske om å leve i et miljø hvor et aktivt økologisk gårdsbruk fungerer som et nav for produksjon av egen basis mat, samtidig som man bor og lever i et naturmiljø tilrettelagt for en livsstil med lavt økologisk fotavtrykk.

Symbiose mellom Evje Gård & Mikkelstjenn Økogrend

Sidebygningen på Evje Gård er i dag et attraktivt kurslokale (som beboere i Mikkelstjenn Økogrend kan leie) i tillegg er ny driftsbygning under planlegging. Den nye driftsbygningen skal foruten å være driftsbygning for landbruksorientert virksomhet også romme arealer beboere i økogrenda kan leie seg inn i både i profesjonelt øyemed og til rekreasjon. Stikkord: Kurs/konferanse/retreats, kontorfellesskap, hobbyrom, bad/badstu, Yoga, Aikido, personlig utvikling.

"Småbruk"

Småbruk er blant de mest populære søkeord på finn.no. Det sier noe om at mange ønsker seg et småbruk, men at kun få har muligheter av praktiske og finansielle årsaker til å erverve et. Samtidig sliter mange familier som driver gårdsbruk med å utnytte ressursene på gården fullt ut. Etableringen av Mikkelstjenn økogrend søker en vinn-vinn situasjon for både beboere av grenda og drivere av Evje gård som grenda er tilknyttet.

Beboere med rett til å leie areal for å dyrke egen basismat

Innbyggere som kjøper tomt i Mikkelstjenn økogrend har rett til å leie Debiogodkjent landbruksareal for dyrking av basismat. Dyrkingen er underlagt Evje Gårds økologiske dyrkingspraksis og skal styres og skje i samråd med konsesjonsansvarlig driver på Evje Gård etter Debio's retningslinjer for økologisk produksjon.

Etableringen skal bidra til at beboere får oppfylt sin drøm om å leve nært knyttet til et gårdsbruk og være direkte involvert i en landbrukskultur, samtidig som dette skal bidra til å øke verdien av gården for driverne. Stikkord: "flere hender på gården", "samdrift", ansvarsfordeling, felles energi, matsikkerhet, stabilitet.

Prinsipper

1. Mikkelstjenn økogrend skal etableres i symbiose med Evje Gård. Etableringen skal bidra til en fremtidsrettet balansert utvikling av livsgrunnlag, livskvalitet og velstand både for økogrenda og gårdeier.
2. Etableringa av økogrenda skal bidra til å kultivere og nytte lokale ressurser fra jord og skog - i tråd med prinsipper for økologisk bærekraft og derved bidra til lokal verdiskaping og sysselsetting.
3. Økogrenda skal gjennomføres ut fra en helhetlig tenkning om bruk av bærekraftige byggemetoder; tilpassning til terreng, bruk av naturnære byggematerialer, inneklimasikre løsninger samt energi- og

klimanøytralt.

Pilotprosjekt

Mikkelstjenn Økogrend vil utvilsomt bli et pilotprosjekt som konkret og synlig bidrar til mer bærekraftig samfunnsutvikling i Sigdal. Erfaring fra andre prosjekter med en slik helhetlig miljøprofil tilsier at Mikkeltjenn Økogrend vil generere kompetanse, initiativer og aktiviteter som vil medføre nyskaping og positive ringvirkninger i kommunen.

2 Planprosess

- Kommuneplan – forhold til overordnet plan.
- Oppstartsmøte
- Krav til undersøkelser og dokumentasjon.
- Samråds og medvirkningsprosess.

Kommuneplan

Mikkelstjenn Økogrend med plan Id: 2018002 ble vedtatt inn i den nye kommuneplanens arealdel 22.03.2018, og er således i overenstemmelse med hovedtrekk og rammer i overordnet plan.

Oppstartsmøte 08.05.2018

Det ble holdt oppstartsmøte for regulering av Mikkelstjenn Økogrend 8/5-2018 på Sigdal Kommunehus. Tilstede fra kommunen var Henrik Mørch, Kjell Hovde og Thea Solum. Tilstede for planforslaget var Anders Næss og arkitekt Arild Berg.

Krav til undersøkelser og dokumentasjon.

- Det skal utarbeides godkjent kart for regulering. (Oppmåling og utarbeidelse ble utført av Andreas Skartum 02.07.2018, med kotehøyde 1.0 m, og oversendt Sigdal Kommune).
- Mikkelstjenn Økogrend skal innrettes slik at det skiller seg fra et ordinært boligområde, ved at det har en tydelig bærekraftsprofil og er knyttet til Evje gård og økologisk landbruksdrift.
- Krav om utarbeidelse av ROS analyse.
- Gjennomføring av normale pålegg som Kulturminneregistreringer (Buskerud Fylkeskommune vedlagt), undersøkelser om Nibio-registreringer knyttet til Naturmangfoldloven samt utarbeidelse av VA-plan og fagrapport.
- Som grunnlag for planen skal det ikke fastsettes planprogram eller utarbeides konsekvensutredning.

Oversikt over berørte grunneiere

Oversikt over eiendommer /grunneiere som blir berørt av planarbeidet finnes i vedlegg 5.

Samråds og medvirkningsprosess.

Det er sendt om oppstart av planarbeidet den 01.09.2019, jfr. vedlagte varslingsbrev med adresselister. Vedlegg nr 5.

Naboer ble varslet muntlig om planene med Mikkelstjenn Økogrend allerede når saken ble forelagt kommunen i relasjon til utarbeidelse av nye arealplaner for Sigdal som ble vedtatt av kommunestyret 11.12.2015. Det er sendt ut omfattende informasjon til berørte naboer i forbindelse med varsel om oppstart. Blant annet ble utvidet ROS – analyse (vedlagt planbeskrivelsen) sendt ut til alle på varslingslista. Det kom ikke inn kommentarer eller innsigelser fra naboer innen fristen for tilbakemelding som var satt til 1. November 2019. Det har derfor foreløpig ikke vært avholdt offisielt samrådsmøte med de nærmeste naboer. Dette vil vi gjøre når endelig planbeskrivelse og detaljene for regulering er helt konkrete.

Mottatte tilbakemeldinger

Mottatte tilbakemeldinger i forbindelse med varsling følger vedlagt i form av skriftlige tilbakemeldinger. Nedenfor gjengis de mottatte tilbakemeldingene med tilhørende kommentar om hvordan innspill er ivaretatt i planforslaget.

Navn	Mottatte innspill	Kommentarer
NVE	Generelle retningslinjer	Tatt hensyn til ROS-analysen
Posten	Plassering av postkassepunkt. Hovedregel; ved innkjøring til boligfelt.	Plassering av postkassepunkt vil utføres i dialog med Posten.
Fylkesmannen i Buskerud	Generelle bestemmelser	Ingen innvendinger, planområdet godt kjent i forbindelse med meklingsmøte og befaring 19. oktober 2017 (ref protokoll fra meklingsmøte Fylkesmannen i Buskerud ref: 2015/6114)
Buskerud Fylkeskommune	Generelle retningslinjer og spesifikk rapport i forhold til kulturminneregistrering	Ingen fredede/nyere kulturminner eller verneverdige bygninger registrert
Statens Vegvesen	Generelle bestemmelser	Trafikkanalyse vedlagt planbeskrivelsen
Direktoratet for mineralforvaltning	Generelle bestemmelser, ingen merknader	Ingen kjente forekomster av mineralske ressurser, masseuttak, bergrettigheter eller gamle gruver. (vedlagt)
Midtkraft AS	Beregning av kraftbehov, kraftlinje og transformator nødvendig	Dialog med Midtkraft har resultert i en plan med plassering av trafo, ledningsnett og kostnadsbudsjett.
Mattilsynet	Generelle bestemmelser + innvending mot samlet Bokashikompostering	Vannprøver i.h.h.t VA-plan (vedlagt). Bokashikompostering ikke kollektivt behandlet. Kompostering må behandles individuelt. (vedlagt)
Naboer varslet med brev 01.09.2019	Alle varslet i.h.h.t. varslingslister fra Sigdal kommune	Ingen tilbakemeldinger innen frist 1. november 2019.
Torgeir Gunnerud	Eiendom 621 - 93/3	
Magnus Ulberg	Eiendom 621 - 93/14	
Knut Strand	Eiendom 621 - 93/15	
Bård Werner Hølen	Eiendom 621 - 93/16	
Gunn Tveiten	Eiendom 621 - 93/17	
Olav Åge Strøm	Eiendom 621 - 93/18	
Anne Kodalen	Eiendom 621 - 93/19	
Bård Werner Hølen	Eiendom 621 - 93/21	
KE-Eiendom	Eiendom 621 - 93/22	
Ole Torbjørn Nymoen	Eiendom 621 - 94/6	
Anders Flågan	Eiendom 621 - 94/9	
Reidar Flågan	Eiendom 621 - 94/40	
Helge Flågan	Eiendom 621 - 94/41	
Mikael Nymoen	Eidalsveien 837, 3350 Prestfoss	

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- Beliggenhet
- Historikk
- Grunnforhold
- Natur- og rekreasjonverdier
- Antikvariske verdier
- Stedskarakter
- Trafikkforhold
- Støy
- Nærmiljø

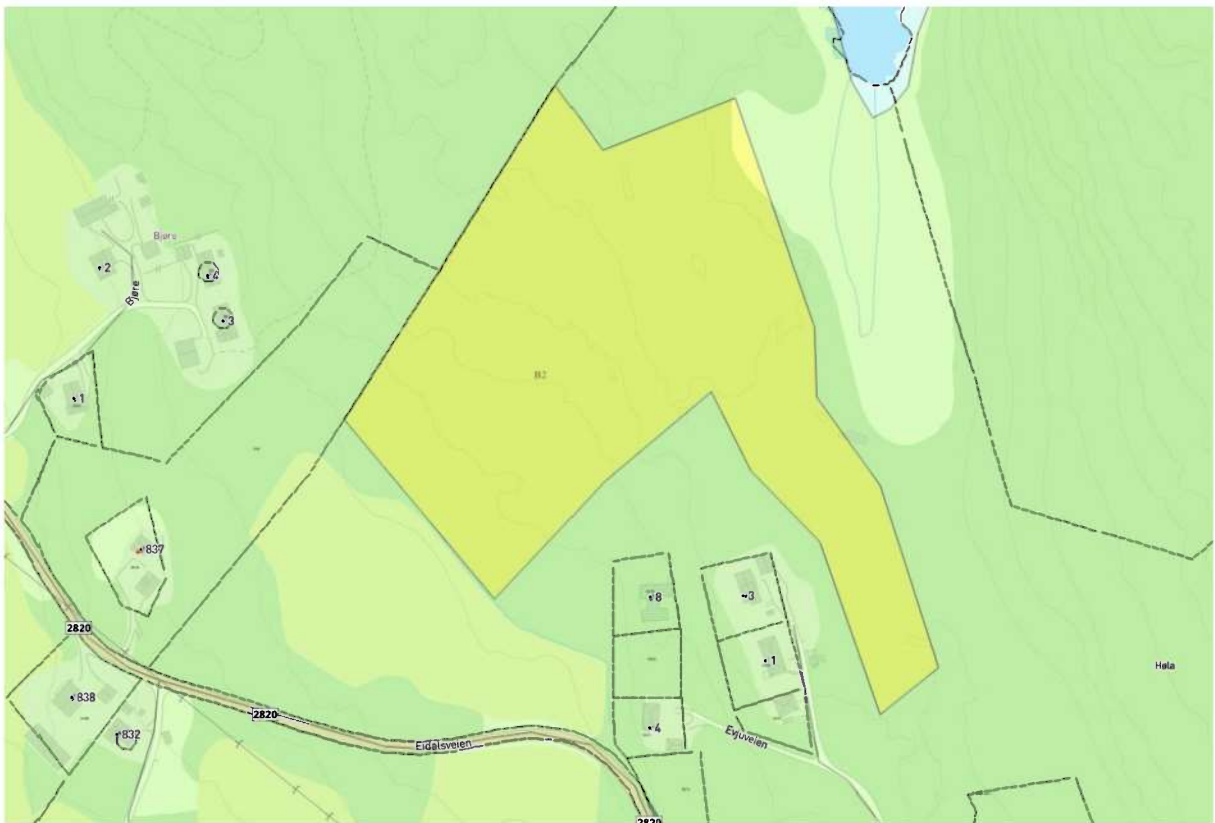
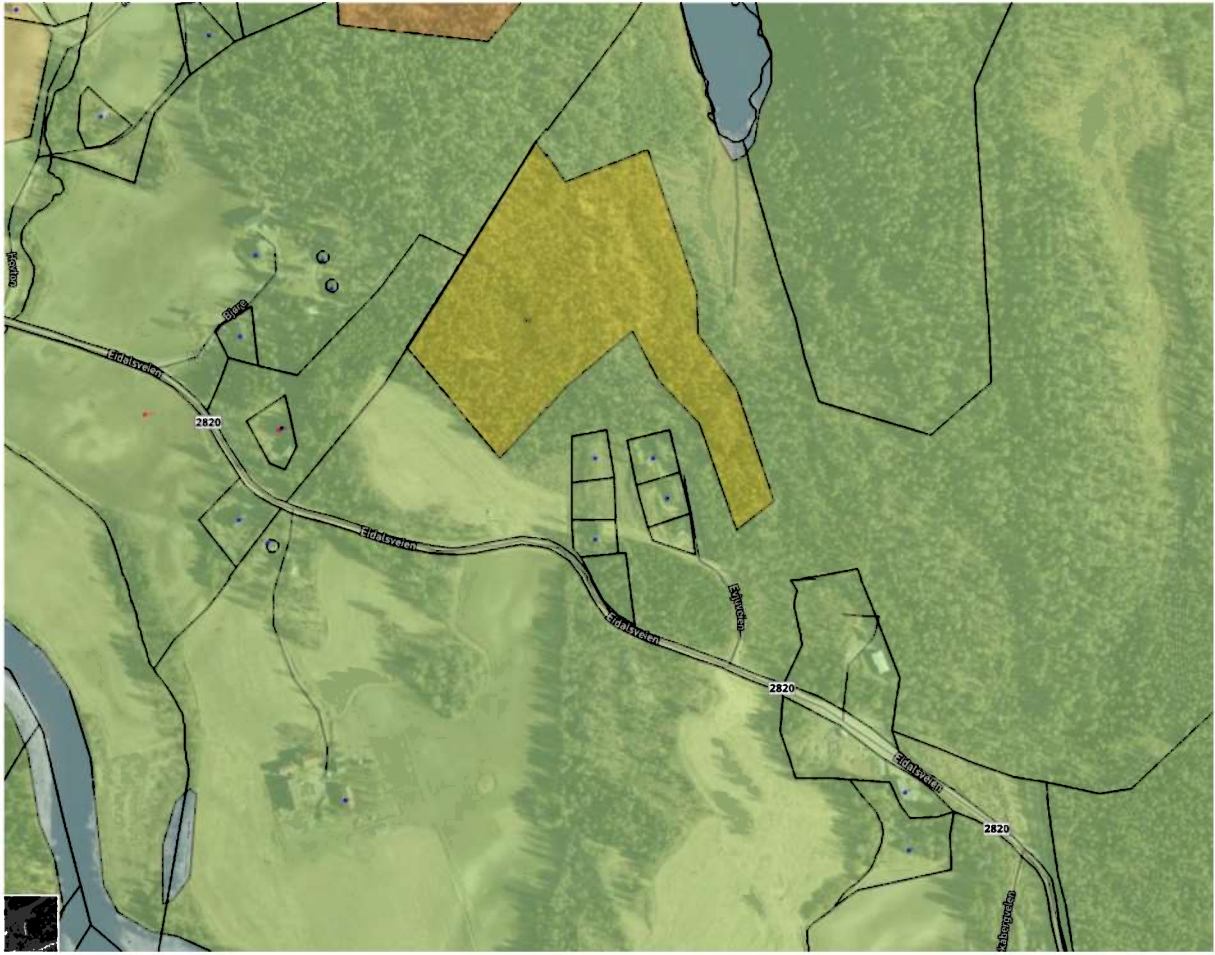
Beliggenhet

Mikkelstjenn Økogrend ligger i Sigdal Kommune, nærmere bestemt i nordenden av Soneren kjent som Båseroa like oppunder Andersnatten. Når man tar av Riksvei 287 etter Hole bru mot Eidal og kjører inn på Fv 133 er Evje Gård første gårdsbruk på høyre hånd etter 1,5 km. Mikkelstjenn Økogrend ligger nord for Fv 133 og "Sommerfjøsstykket" tilknyttet Evje Gård. Det er på dette areal umiddelbart sørvest for planområdet det er tiltenkt at beboere skal kunne leie økologisk jordbruksareal for dyrking av egen basismat.



Avstad til Oslo er ca 125 km, Drammen 65 km og Hokksund 45 km. Det er meget gode parkeringsforhold ved Hokksund jernbanestasjon og hyppige togforbindelser mellom Hokksund og Oslo.

Området er satt av i kommuneplan til boligformål – markert her med gult og ligger rett nord for Evje gård.



Historikk Evje Gård

I lokalhistoriebøker kan man finne referanser til Evje Gård fra midt på 1500-tallet, men det har sannsynligvis vært dyrking her før det. Evje har blitt skrevet på mange måter gjennom årene, for eks. Evie, Euia, Eiffue og Evju. Navnet har sammenheng med at elven Simoa har formet en bakevje her.

Gården var drevet som et tradisjonelt norsk gårdsbruk med full besetning, opptil 5 hester og nærmere 20 personer i arbeid under onnene. Hovedhuset har blitt ombygget flere ganger. Det begynte som en 1,5 etasjes laftet tømmerbygning som senere fikk kledning og ble bygget på i begge ender og i høyden til 2 fulle etasjer med loft.

Det røde huset, sidebygningen eller størhuset, er også laftet. bl.a var det bakerovn og bryggerhus i en del av førsteetasjen. Størhuset har delvis tjent har som bolighus for tjenestefolk og dels som driftsbygning, På gården er det også et vognskjul til oppbevaring av hestekjøretøyer. Det finnes 3 stabbur på Evje Gård: Et tradisjonelt kjøttstabbur fra midt på 1600-tallet, med utskjæringer i lokal tradisjonell stil, et kornstabbur som var satt opp omkring 1900 og et lite melkestabbur hvor melkeproduktene ble foredlet.

Driftsbygningen som står (til dels) igjen i dag en gammel laftet tømmerlåve fra tidlig på 1700 tallet. Denne er imidlertid i så dårlig forfatning og uegnet for restaurering at den må rives og ny driftsbygning må settes opp. Gårdeier er i dialog med Kulturetaten i Buskerud Fylkeskommune om videre prosess.

I 1999 overtok Anders Næss gården og den ble umiddelbart lagt om til økologisk drift, samtidig begynte han, sammen med sin far Gunnar Næss omfattende renovasjon av bygninger. I 2006 mottok gården utmerkelse fra Fortidsminneforeningen og honnør for godt vern om fortids byggekunst.

Evje Gård har 200da jordbruksareal og 3000 da produktiv skog.



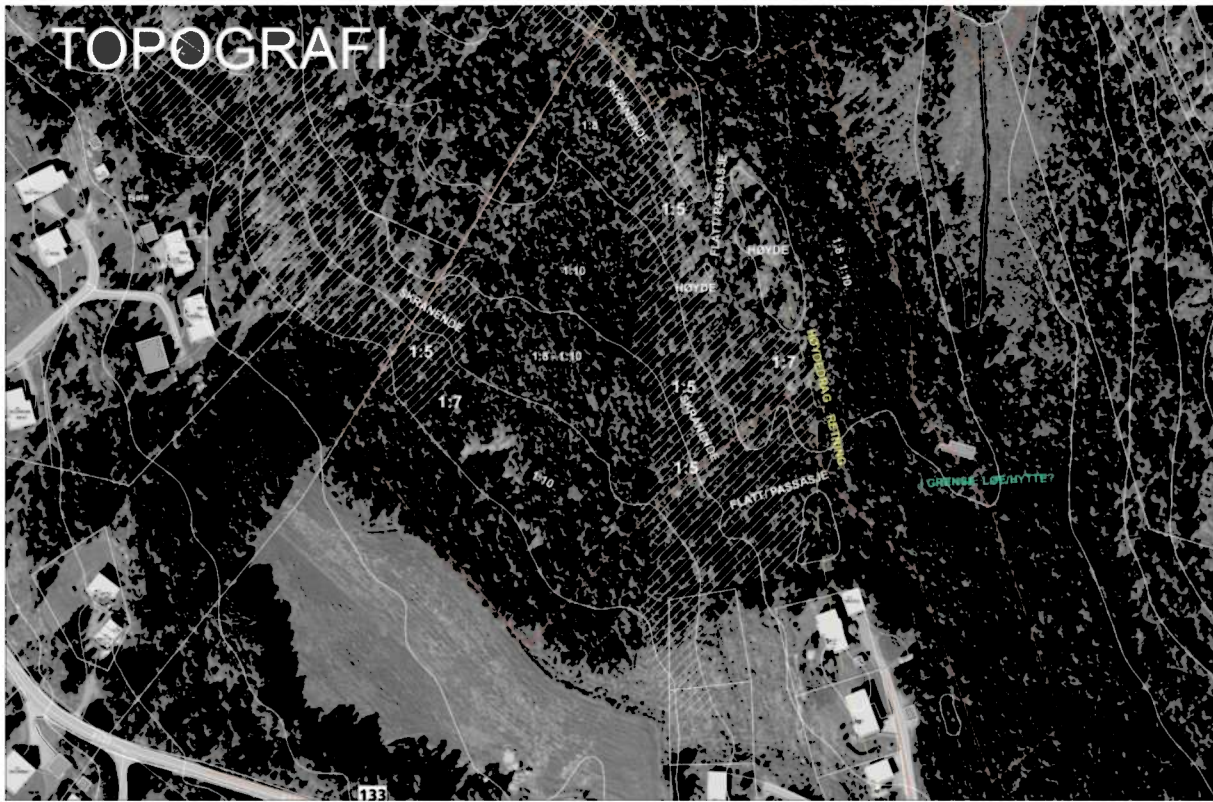
Grunnforhold og topografi

Planområdet består i hovedsak av en sørvestvendt skråning ned mot et jorde. Området er småkuppert med grunnt jordsmonn og delvis fjell i dagen. Mot nord-øst skråner det ned mot Mikkeltjenn.

Det er ikke vurdert slik at det foreligger fare for ras i området. Det er heller ikke registrere forurensninger i grunnen og i forhold til radon er det ifølge kart (NGU) moderat til lav forekomst. Omkring Mikkeltjenn og bekk nord for reguleringsområdet har NVE i sitt nye kartverk for flom markert et aktsomhetsområde som berører deler av planområdet.

Landbruksverdi

Planområdet er registrert som LNF – område, men er dels fjellgrunn/ uproduktiv, lite verdi som utmark, etc.



Offentlige ledninger- og bekker

Det er ingen offentlige ledninger i området.

Energi

Ingen høyspentledning går over planområdet.

Påkobling for strøm vil kunne gjøres i transformator som står i kryss ved innkjøring Evje Gård fra Fv 133 og med kabel som føres opp i området til ny trafo som innstalleres på området.

Natur- og rekreasjonverdier (Naturmangfoldloven §8)

Det ligger ingen registreringer i kommunens naturtypekart eller viltkart for reguleringsområdet. Det er heller ikke Nibioregistreringer omkring biologisk mangfold eller registreringer i artsdatabanken (<https://artskart.artsdatabanken>) som begrenser planene for Mikkelstjenn Økogrend.

Områdene omkring består av variert topografi med mye fin furuskog. Det er også nært til Mikkelstjenn og myrområdene i tilknytning til dette. Generelt må det kunne sies at det er fine naturområder og gode rekreasjonsverdier i nærområdene.



Antikvariske verdier/ registreringer

Rapport fra arkeologiske registreringer ble ferdigstilt 10.12.2018 av kulturetaten Buskerud Fylkeskommune ligger vedlagt planbeskrivelsen. Rapport 2018 / 9397 «Mikkeltjenn Økogrend» konkluderer med at planen ikke er i konflikt med kulturminner. Den arkeologiske registreringen ble gjennomført som visuelle overflatebefaring. Rapporten er vedlagt.

Stedskarakter

Planområdet strekker seg nord-sørgående åsside, med terreng svakt hellende mot vest. Det er vakker utsikt mot sør / vest over Soneren og åsene bak, samt østover mot Mikkeltjenn. Gode solforhold. Fururabber på fjelltomt med grunt jorddekke. Østre del av området heller mot nordøst mot Mikkeltjenn hvor det også er myrområder og en liten bekk. (utenfor området).

Arkitektur

Området er ubebygget. Nærmeste bebyggelse (4 boliger) er fra 50- til 90 tallet med noe forskjellig stil og farger. Hovedsaklig saltak eller valmet tak. Øvrig nabolag består av gårdsbruk og enkelte boliger med tradisjonell bebyggelse med saltak.

Trafikkforhold

Vegsystem, trafikkmengde og kapasitet

Kjøreadkomst til Mikkeltjenn er planlagt ved å bruke og forlenge eksisterende avkjørsel fra Fv 2820 til 4 eneboliger. Det må så anlegges ny adkomstvei forbi eksisterende boliger (på østsiden) og fram til boligrenda som vil ha maksimalt 30 boenheter.

Fv 2820 er en lite trafikkert vei og er i Statens vegdatabank oppgitt til 325 kj.t/døgn. (2018 nivå). Situasjonen ved tilkoblingspunkt for adkomst til prosjektet er oversiktlig på en rett strekning.



Illustrasjoner - veiforhold på stedet ved avkjøring.

Gang- og sykkeltilbud, skoleveg.

Det vil være trygg skolevei til skolebusstopp ved krysset Evjuveien/Eidalsveien. I Sigdal er det skolebussordning (se pkt. under om kollektivtilbud). Det er mange som benytter sykkel til rekreasjon og trening i Sigdal. Kommunen har tilrettelagt for merkede sykkelstier/turruter.

Kollektivtilbud

Det går buss hver morgen langs Fv 2820 (skolebuss) til Prestfoss og retur etter skoleslutt fra Prestfoss mot Eggedal. Bussens stoppested er ved krysset Evjuveien/Eidalsveien. Eller er det busstopp ved Hole bru (2 km NV for Evje Gård) for buss som går langs Fv 287 på vestsiden av Soneren. Normalt er det 3 avganger pr. dag på hverdager i begge retninger. Bussruten er beskrevet under rute 105 Åmot-Eggedal. Rutetider finnes på <https://www.brakar.no/rutetabeller-og-linjekart/ruter/>.

Støy

Planområdet vil ikke være berørt av trafikkstøy eller annen støy.

Nærmiljø

Det er barnehager i Engars roa (ca. 5km fra planområdet), i Prestfoss (10km) og på Nerstad (15km). Det var tidligere barnehage på Frydheim gredehus (1km fra planområdet) som nå dessverre er stengt p.g.a for få barn. Om det kommer tilstrekkelig med barnefamilier til Mikkelstjenn Økogrend vil det trolig være grunnlag for å gjenåpne barnehagen på Frydheim.

I Prestfoss er det både barne- og ungdomsskole med skolebussavgang ved veikryss Evjuveien/Eidalsveien på Fv 2820. Nærmeste videregående skole er i Åmot (Rosthaug).

Det er 2 nærbutikker i området. Det finnes en Coop butikke i Engars roa (5km fra planområdet) og Spar i Prestfoss (10km) fra planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

- Arealbruk
- Generell beskrivelse
- Økogrend og Evje gård.
- Beskrivelse av delområdene
- Trafikkløsninger
- Arkitektur og miljø
- Kommunalteknikk
- Universell utforming

Arealbruk

Området er delt inn i følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12 – 5, bebyggelse og anlegg:

Hovedformål: Boligbebyggelse.

Underformål:

1. Bebyggelse og anlegg

- 1111 Boligbebyggelse småhusbebyggelse (BFS)
- 1802 Kombinert formål – bolig / forretning / kontor
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1610 Lekeplass / fellesareal (BLK)
- 1690 Annet uteoppholdsareal (BAU)

2. Samferdselsanlegg og annen infrastruktur:

- 2011 Kjøreveg (SKV)
- 2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- 2082 Parkeringsplasser (SPA)

Arealbruk - Mikkelstjenn Økogrend

Arealbruksformål i planen	Boliger BFS 1-7	Kombinert formål Bolig/forretning / kontor BFK	Felles grønt / lek BLK 1-3	Annet Uteoppholdsareal BAU 1-3	Energi-anlegg BE 1-2 (BYA – (25%))	Felles renovasjons-anlegg BRE	Kjørevei SKV 1-2	Annen veggrunn Grøntareal SVG 1-8	Annen veggrunn Tekniske anlegg SVT 1-2	Felles parkeringsplasser SPA	LNRF L 1-2	Sum alle
Sum areal m ²)	29772	1600	2689	1588	2418	71	5175	3365	306	720	7771	56211
BYA -maks (25%)	7443	400	50	0	605	0	0	0	0	0		8498
Illustrasjonsplan BYA	3465	175	50	0	300	0	0	0	0	0		4101
Antall boliger	29											

Generell beskrivelse

Området planlegges med helhetlig bærekraftprofil, som bl.a innebærer prioritering av uteområder og grøntstruktur, fellesløsninger, kobling til Evje gård og muligheter for dyrkning.

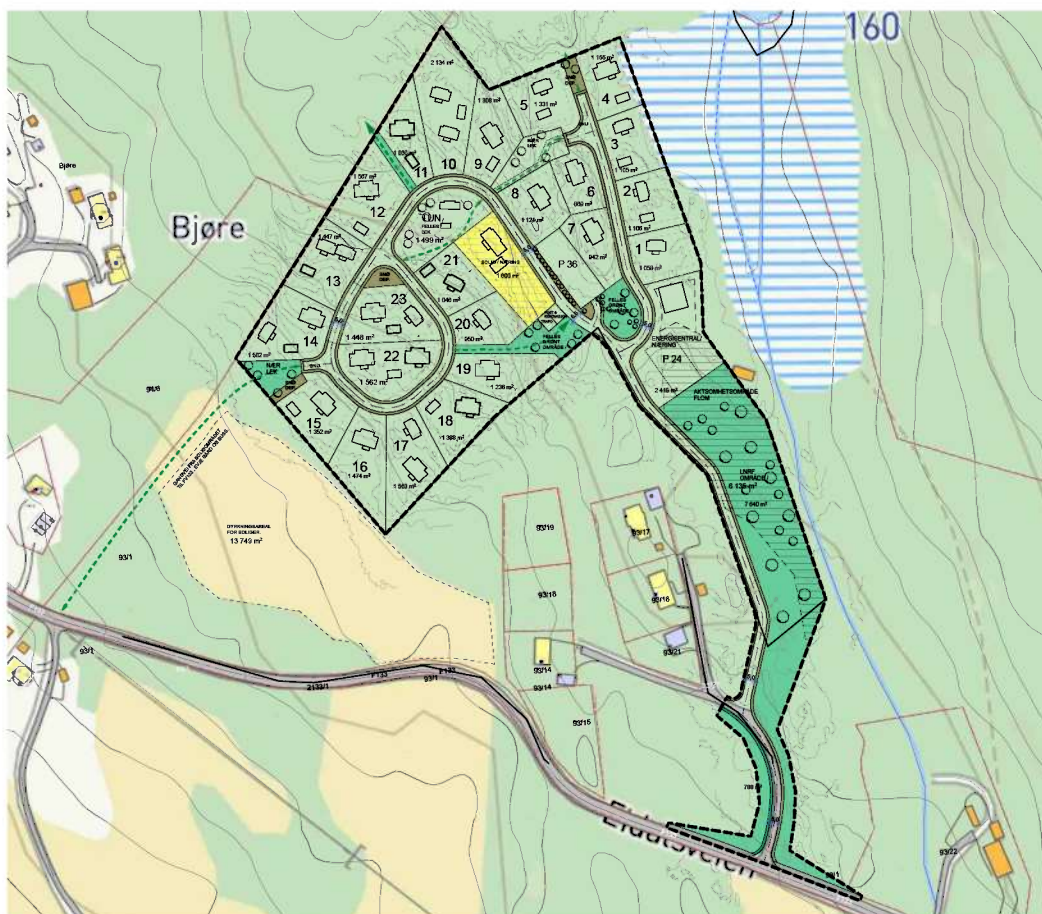
Området planlegges med frittliggende boliger på relativt store tomter. Områdene for småhusbebyggelse består av 7 felt. Utnyttelsesgrad er maks. 25 % BYA. For noen av de større tomtene gis det mulighet for å oppføre to boenheter, men slik at området tilsammen får maksimalt 30 boenheter.

Det er ønskelig at Mikkeltstjenn Økogrend blir et godt og levende bomiljø, men som også gir muligheter for fellesfunksjoner og etablering av virksomheter som kan virke positivt i området. På tomt BFK, sentralt plassert gis mulighet for kombinert formål; bolig / forretning / kontor.

Det er et ønske om at området organiseres slik at det blir et trafikksikkert og bilfritt bomiljø. Derfor anlegges en felles parkeringsplass for hele området ved innkjøring til området. Sentralt i området anlegges også et grønt fellesareal og lekeplass for hele området. Det etableres også grønne korridorer som kan opparbeides med stier slik at det blir god forbindelse og korte avstander i grenda.

Området planlegges med et nærenergianlegg basert på bioenergi i regi av Evje gård. Areal nær innkjøring til området avsettes til energianlegg – med plass til tømmer / ved / flis.

Det er utarbeidet en ROS-analyse som dokumenterer prosjektets robusthet i forhold til gjennomføring. Denne er oversendt Sigdal kommune v/ Thea Solum for gjennomsyn 20.06.2019 og er vedlagt denne planen. (Vedlegg 7)



Illustrasjonsplan.

Økogrend og Evje gård.

”Hva skiller Mikkelstjenn Økogrend fra et ordinært boligfelt?”

Landbruk og humusoppbygging koblet til klimaregnskap for økogrenda

Evje Gård er en økologisk gård som har som målsetting å styrke næringsgrunnlaget på gården for å drive fremtidsrettet økologisk og økonomisk effektiv jord- og skogbruksvirksomhet.

Mange mennesker (unge som gamle) i sentrale strøk at de ønsker å flytte på landsbygda for å bo ”i” naturen og ta større del i grunnleggende verdiskapning knyttet til jordbruket. Evje Gård ønsker og vil legge til rette for at beboere i Mikkelstjenn Økogrend kan etablere ulike produksjoner knyttet til gårdens fasiliteter. Samfunnet idag er slik innrettet at mange som driver gård ikke har kapasitet til å utnytte ressursene på gården fullt ut. Denne utviklingen representerer et tap i verdiskapningen på gården og er både miljømessig og ressursmessig lite gunstig for felleskapet

Fellesarealer – Evje Gård Økologisk Kultursenter

Evje Gård (Økologisk kurs senter) har lokaler som benyttes til møtevirksomhet, seminarer, kurs og konferanser, samt ukentlige aktiviteter som yoga og aikido både for et lokalt, nasjonalt og internasjonalt publikum. Det er et ønske å øke bruken av disse lokaler, noe som motiverer for å gjøre dem tilgjengelig for Mikkelstjenn økogrends innbyggere både som kursarrangører og deltagere. I tillegg vil ny driftsbygning bygges med tanke på at nye innbyggere vil ha muligheter til å leie plass/bruk. Bruk/utleie av fellesarealer reguleres av Evje Gård.

Engasjere fag- /forskningsmiljøer og stimulere til ny næringsvirksomhet

Evje Gård Økologisk Kultursenter (ØKS) har gjennom 20 års aktivitet med kurs, workshops og FoU aktivitet opparbeidet et stort faglig og sosialt nettverk tilkinnfor områdene økologisk landbruk, økologisk byggeskikk, fornybare energiløsninger og personlig utviklings/lederskaps utvikling. Vi har tradisjon for å knytte til oss eksperter, spesialister og dyktige engasjerte fagfolk på ulike fagområder for få frem kunnskap som fungerer og kan omsettes i praksis. Dette er fora og nettverk som beboere i Mikkelstjenn økogrend vil bli invitert og stimulert til å delta i.

Bevisstgjøring/Offentlighets arbeide/Kommunikasjon

Mikkelstjenn Økogrend, i forlengelsen av Evje Gård Økologisk Kultursenter, er og har som målsetting å videreutvikle arbeidet med å være en spydspiss og et fyrtårn når det gjelder nye bærekraftige bo- og leveformer i samfunnet. Sentralt er å redusere avstanden mellom bønder og ikke-bønder slik at befolkningen får ta del i det å dekke grunnleggende behov. Denne grunnleggende ”jordkontakten” mener vi er avgjørende for langsiktig bærekraftig utvikling. Utviklingen av prosjektet skal kommuniseres til omverden gjennom digitale og sosiale media, seminarer, kurs og konferanser på Evje Gård men også utenfor der andre ønsker å ta del i de erfaringer som høstes.

Landbruk og humusoppbygging koblet til klimaregnskap for økogrenda.

Viktig i den forbindelse er å bygge opp mengden av mikrobiell stabil humus i matjorda slik at fruktbarheten og produktiviteten forbedres og sikres for fremtiden. Målsetting er at all matjord på gården skal ha et moldinnhold på minst 6% . Dette vil inngå i det totale klimaregnskapet for Mikkelstjenn Økogrend og Evje Gård Økologisk Kultursenter.

Mål for suksess & Klimaregnskap:

Prosjektene og engasjementene knyttet til Evje Gård og Mikkelstjenn økogrend skal samlet være klimanøytrale og økologisk bærekraftige. Det skal foreligge et klima- og miljøregnskap for de ulike prosjektene og aktiviteten initiativet fører med seg hvor innbyggernes forbruksmønster samlet skal reflektere et økologisk fotavtrykket som ikke overskyter vår jordklodes bæreevne. Referanse:

Global Footprint Network (<https://www.footprintcalculator.org>),
United Nations <https://offset.climateneutralnow.org/footprintcalc>
Carbon Footprint <https://www.carbonfootprint.com/calculator.aspx>

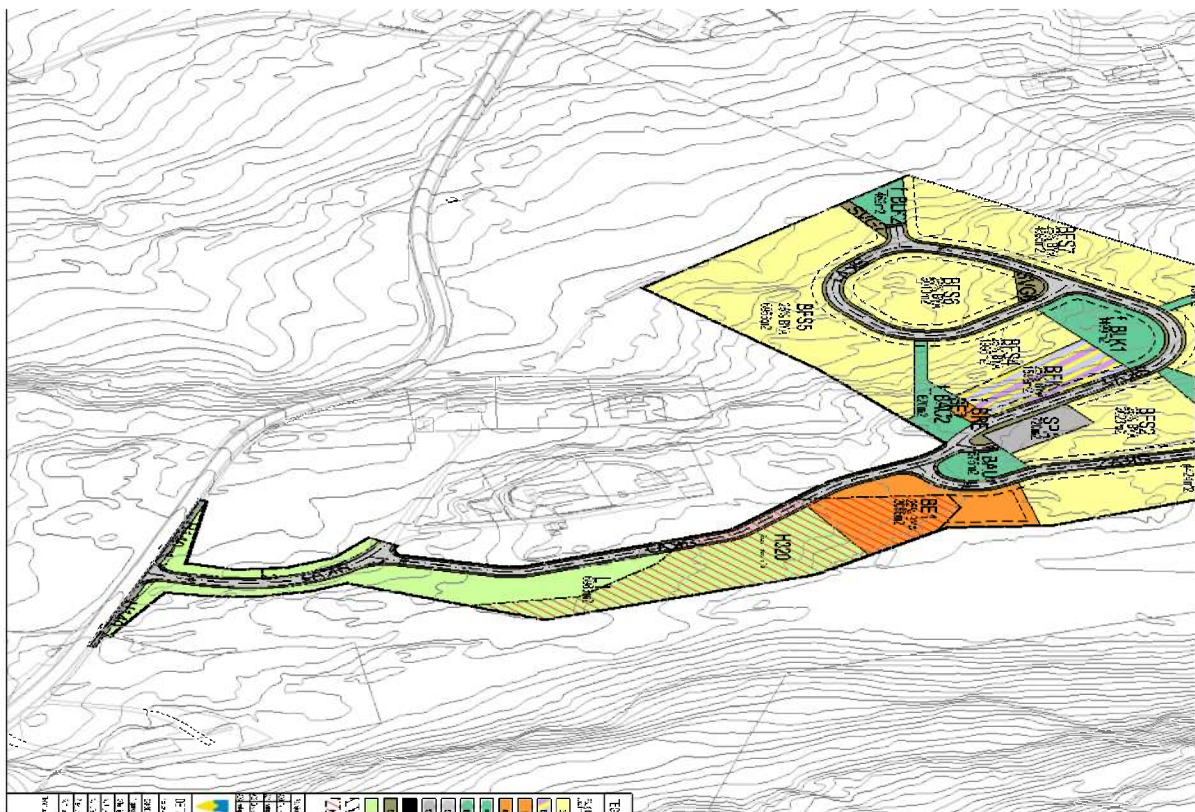
Beskrivelse av delområdene

Småhusbebyggelse BFS 1-7

Boligbebyggelsen er fordelt på 7 felt hvor 1 felt er nord-østvendt mens de øvrige er sør-vestvendt i en relativt slak skråning ned mot et jorde og med utsikt ut over bygda. Tomtestørrelsen vil variere mellom 900 – 2200 m², og er således relativt store. Tomter større enn 1500 m² gis mulighet for å oppføre to boenheter – enten som frittstående boliger eller som tomannsboliger, slik at det maksimalt vil kunne bli 30 boenheter. Det gis også mulighet for å kunne oppføre anneks / verksted ol. på tomtene.

Planen gir gode muligheter for å utnytte solenergi på takflater. De relativt store tomtene gir også mulighet for å kunne innpasse bygningene på tomtene i forhold til terreng slik at det blir minimalt med inngrep.

Det er et mål at bebyggelsen skal ha et enhetlig preg og med bruk av farger og materialer som er naturnære. Bebyggelsen skal utføres med pulttak eller saltak, der regulert møneretning hovedsakelig legges parallelt med terreng der terreng er skrånende. Bestemmelsene setter krav til at utvendig materialbruk skal være i tre, samt enhetlig fargebruk. Dette skal redegjøres for i forbindelse med byggesøknad.



Utsnitt av reguleringsplan

Kombinert formål; bolig / forretning / kontor - BFK

Denne tomten ligger sentralt i området og med nær tilknytning til fellesareal / lekeareal samt parkering. Formålet gir mulighet for etablering av mindre virksomheter som har utgangspunkt og tilknytning til boliggrenda og som vil kunne passe inn i en slik situasjon og bidra til å skape aktivitet i grenda. Aktuelle formål kan være; kreative virksomheter / atelier, mindre kontorer / kontorfelleskap, gjesterom / utleieenheter, ulike former for terapi, gårdsbutikk ol. Det er en forutsetning at virksomhetene i størrelse, trafikkbelastning eller støy passer inn i et boligområde og ikke skaper

sjenanse. Flerbruksformålet gir nødvendig fleksibilitet i forhold til bruk og kan bidra til å skape mer liv og stedbunden næring i boliggrenda.

Lekeplass BLK 1

Området utformes i henhold til retningslinjer for områdelekeplass og slik at det også fungerer som felles uteareal for grenda. Området ligger solfylt med sørvestvendt orientering og med lett skrånende, litt variert terreng.

Lekeplass BLK 2-3

Disse områdene utformes i henhold til retningslinjer for nærlekeplass og kombineres også med turveier gjennom områdene.



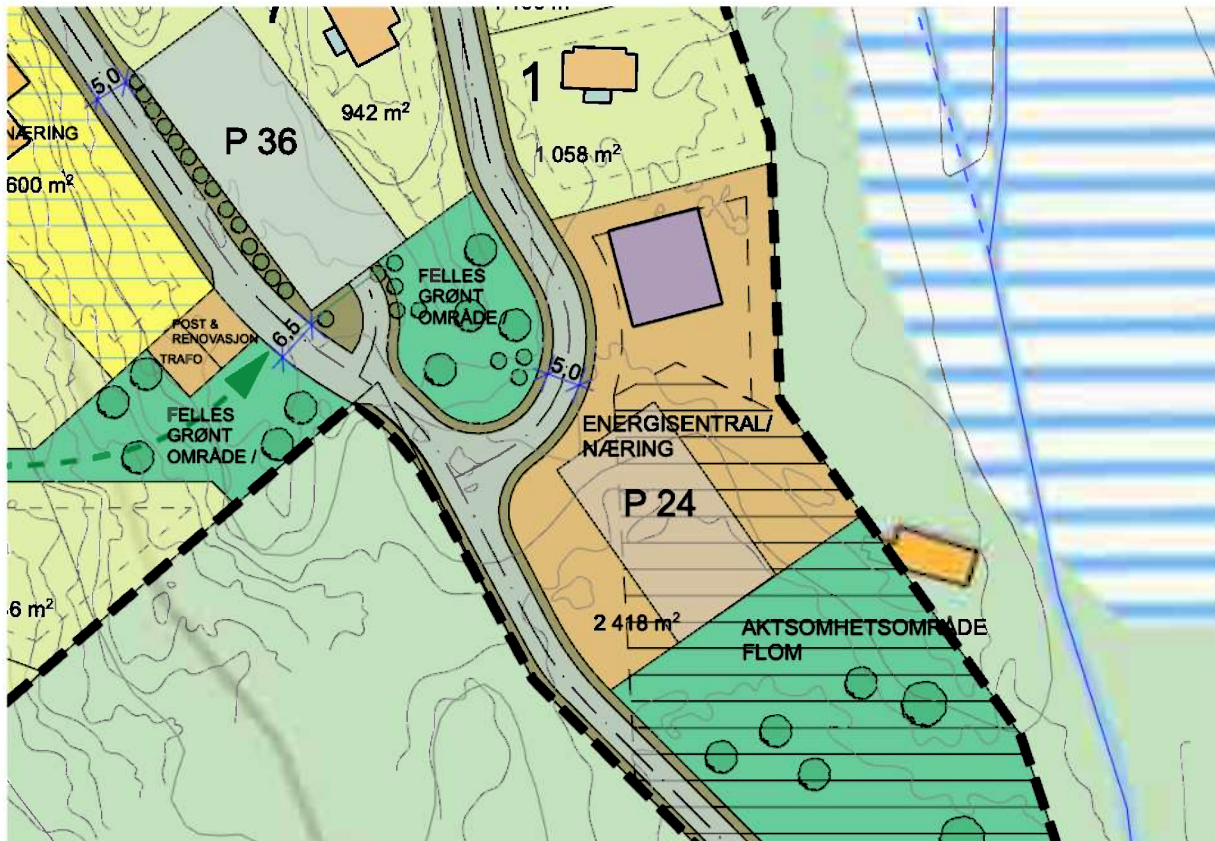
Uteoppholdsareal BAU 1-4

Dette er grønne naturområder som ligger dels i tilknytning til boliggrenda og dels innimellom boligene. Det tillates opparbeidet turveier og benker mm., men hvor områdene skjøttes som naturområder.

Energianlegg BE 1

Det skal legges til rette for mulig installasjon av et nærvarmeanlegg for boliggrenda basert på fornybar energi. Anlegget plasseres på tomt i utkanten av boligområdet slik at transport og aktivitet knyttet til anlegget i minst mulig grad skal være i konflikt med eller skape sjenanse for bomiljøet. Her tillates oppført bygninger, utstyr og opparbeiding i forbindelse med nærvarmeanlegget samt forskjellige verksteder.

Det forutsettes at det her kan anlegges parkeringsplass som sammen med felles parkeringsplass (SPA) tilfredstiller kommunens parkeringsnorm.



Illustrasjon; utsnitt fra illustrasjonsplan.

Renovasjonsanlegg BRE

Sentralt i forhold til adkomst og parkering er avsatt areal til felles renovasjonsløsning. Det er avsatt veiplass for avlasting ved renovasjonsanlegget. Anlegget utformes og organiseres i samråd med renovasjonsselskapet i området og skal framstå ryddig, oversiktlig og estetisk tilfredstillende. Beboere oppfordres til å kompostere matavfall individuelt. Annet avfall i.h.h.t. vanlig prosedyre i kommunen.

Boligene planlegges med energieffektive løsninger og dermed et redusert energibehov i forhold til vanlige hus. Det vil også legges inn anbefalinger om solceller på tak og tilkobling til nett gjennom smartmåler og «Plusskundeordningen». Dette har betydning for dimensjoneringen av nærvarmeanlegget.

Trafikkløsninger

Generelt

Mikkelstjenn økogrend får adkomst fra FV 133 ved å benytte eksisterende adkomst til 4 boliger og føre ny adkomstvei øst for disse og fram til området. Med felles parkeringsplass legges det til rette for at boligområdet kan utføres som bilfrie områder.

Prosjekt «Mikkelstjenn Økogrend» med sine (maks) 30 boenheter vil medføre en økt trafikk på Fv 2820. Denne er imidlertid lite trafikkert (ÅDT 325) og økningen vil ikke forårsake trafikkbelastninger som går ut over trafikksikkerheten. Tilknytningspunktet til Fv 2820 er på en rett veistrekning og oversiktlig. Det er en intensjon om å opparbeide en gangforbindelse mellom boliggrenda og Evje gård og derved bidra til å skape en god forbindelse mellom disse. Internt i boligområdet planlegges det for bilfrie boområder. Kollektivtilbudet er ikke det beste og det bør jobbes for at det blir hyppigere avganger. Det er viktig at skolebussen fungerer.

Det er et mål i samfunnet og spesielt i dette prosjektet å legge tilrette for framtidssrettede løsninger som kan bidra til klimareduksjoner. I forhold til mobilitet innebærer dette muligheter for å gjennomføre aktuelle delebilsordninger og gjerne solenergiladete elbiler. Slike muligheter kan lettere impementeres med felles parkeringsareal og ved innstallasjon av ladestasjon / lademuligheter her.

Mikkelstjenn Økogrend er et prosjekt som søker å bidra til reduksjon av klimagassutslipp. Dette gjelder også transport hvor det vil bli etablert løsninger for å redusere bilbruken. Bildeleordninger, samkjøring, elektriske biler og sykler, samt mulighet for å knytte bosituasjonen og arbeid / aktivitet til boliggrenda og Evje Gård tilsier en redusert bilbruk og tilsvarende redusert behov for parkering. I tilsvarende prosjekter (eksempelvis Hurdal Økolandsby) har en parkeringsnorm på 1,0 pr. boenhet vist seg å være tilstrekkelig. I praksis er behovet her så lavt som 0.7 – 0.8. Med dette som grunnlag anlegges felles parkeringsplass med 30 parkeringsplasser og en parkeringsnorm på 1.0.

Kjørevei SKV

Tilknytning skjer til Fylkesveg 2820. Eksisterende adkomst til 4 boliger benyttes og nytt kryss opparbeides med siktliner mm. Vei opparbeides i henhold til veidirektoratets veinormal N100, som «Lokal vei» L1, med veibredde = 5.0 meter og reguleringsbredde på minimum 8.0 meter. Vei føres fram til felles parkeringsplass – før boligområdet starter. Veien føres så videre med samme standard inn i området og svinger seg nedover i området og ender opp i en ringvei nederst. Det legges opp til en maksimal stigning på 1:12, men med aksept for mulige mindre avvik som følge av detaljoppmåling og prosjektering. Det etableres snuhammer ved veiender.

Annen veigrunn – grøntareal SVG

Langs kjørevei anlegges grøntareal med minimum 1.5 meter på hver side. I dette inngår også arealer avsatt til snødeponi.

Parkeringsplass SPA

Det etableres to felles parkeringsplasser sentralt i området som gir en parkeringsnorm = 2.0 plasser pr. bolig. Områdene er valgt ut fra at de gir kortest mulig vei til boligene, beholder konseptet med bilfrie områder og utnytter områder som ikke krever store inngrep i naturen. I hovedsak vil maks avstand til parkeringsplass fra de forskjellige tomtene være 150 meter, med kun 2 -3 tomter som vil ha noe mer.

Arkitektur og miljø

Miljøprofil

I dette ligger et fokus på «kretsløpsløsninger» med bruk av naturmaterialer, lokale ressurser og fornybare energikilder. Målsetting at prosjektet så langt teknisk / økonomisk mulig gjennomføres som et klima- og energinøytralt prosjekt.

Økologisk byggeskikk

Det er en målsetning at husene i økogrenda/-landsbyen skal bygges med økologiske materialer, så lokalt produsert som mulig. Det skal være et fokus på «Kretsløpsløsninger» med bruk av naturmaterialer, lokale ressurser og fornybare energikilder. Målsetting at prosjektet så langt teknisk / økonomisk mulig gjennomføres som et klima- og energinøytralt prosjekt i seg selv og sett i en sammenheng med Evje Gård.

Husene skal passe inn i kulturlandskapet arkitektonisk. Husene skal tilpasses terreng slik at de fysiske inngrepene blir redusert så mye som mulig. Det skal benyttes naturmaterialer med utvendig kledning i tre som et hovedmateriale. Det tillates innstallert solenergianlegg på takflater. Fargepaletten skal være basert på naturfarger og slik at området framstår som helhetlig.

Gjennomføringen av prosjektet planlegges i samarbeid med Gaia Arkitekter som fokuserer på bærekraftig arkitektur og økologiske byggemetoder. (www.gaiaarkitekter.no)



Illustrasjon; Hurdal Økolandsby. Boligtun 1.

Kommunalteknikk

Det finnes ikke kommunale / offentlige anlegg for vann eller avløp i området, så det forutsettes at dette løses som lokale anlegg. Det er utarbeidet en rapport; «Hovedprosjekt – Vann og avløp for boligfelt – Mikkelstjenn Økogrend. Sigdal Kommune. Rapporten er utarbeidet av Hydrogeologi og AvløpsRådgivning og BraVA rådgivning (HyBra). (Des. 2018). Som del av denne ble det utført enkle grunnundersøkelser for å finne egnede områder for infiltrasjon, samt observasjoner med tanke på vannforsyning for boligfeltet. (Vedlegg nr. 8).

Lokal vannforsyning

Dette kan løses enten ved borebrønner i fjell. For å konkludere med løsning må det prøvebores og derved anslå antall brønner.

Lokal avløpshåndtering.

Dette løses som et fellesanlegg for hele boliggrenda, som et lokalt, biologisk (kjemisk) anlegg. Områder som er undersøkt for infiltrasjon anbefales ikke brukt på grunn av løsmassenes sammensetning, tetthet og generelt høy grunnvannstand. Anlegget kan planlegges som en etappevis/trinnvis utbygging i takt med marked og etterspørsel. Utarbeidelse av en detaljert søknad om utslippstillatelse med dimensjonering og prosjektering vil inngå i den videre planlegging av prosjektet.

Tilgjengelighet.

Det legges til rette for at det i felles utearealer og lekeplass opparbeides slik at det gjøres universelt tilgjengelig.

5 Virkninger av planforslaget

- Overordnet plan.
Prosjektet er i overenstemmelse med kommuneplan og i tråd med offentlig målsetninger for bomiljø, klima- og miljøtiltak.
- Landskap
Prosjektets karakter med småhusbebyggelse og relativt store tomter, beliggende i en slak sørvestlig skråning ned mot et jorde og med skog og åser i bakkant vil danne et stedstilpasset og forsiktig innslag i et kulturlandskap.
- Arkitektur og estetikk
Det legges føringer i form av plassering i terreng, takform, materialbruk og fargebruk som vil gi området et naturnært og helhetlig preg.
- Kulturminner og kulturmiljø
Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innen området. Det er lite bebyggelse i nærområdene.
- Forhold til krav i Naturmangfoldsloven.
Det ligger ingen registreringer i kommunens naturtypekart eller viltkart for reguleringsområdet. Det er heller ikke Nibioregistreringer omkring biologisk mangfold eller registreringer i artsdatabanken (<https://artskart.artsdatabanken>) som begrenser planene for Mikkeltjenn Økogrend. Prosjektet vil ikke ha negativ effekt i forhold til naturmangfoldloven.
- Rekreasjonsinteresser
Prosjektet legger ikke hindre for allmen ferdsel og bidrar tvert imot til at folk i grenda har rike muligheter og nærhet til rekreasjon- og naturområder.
- Uteområder
Det avsettes til felles grøntområder av forskjellig kategori i planen; lekearealer, fellesarealer, uteoppholdsarealer og annen veggrunn – grøntarealer. Tomtene er dessuten relativt store og gir plass til opparbeiding av hager.
- Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning, kollektivtilbud
Det er utarbeidet en trafikkanalyse som redegjør for trafikkbelastning og trafiksikkerhet som følge av prosjektet. Felles parkering og bilfritt bomiljø vil gi en trafiksikker løsning og det vil også bli skiltet ekstra. Gangforbindelse ned til FV 2820 og bussforbindelse gir trygg skolevei.
- Barns interesser, RPR for barn og planlegging
I og omkring planområdet er det mange muligheter for barn til å utvikle seg gjennom fritidsaktiviteter. Dette vil det stimuleres til gjennom tilrettelagt lekeplassareal i planområdet. I tillegg en også tilhører mye av grunnen utenfor planområdet opp mot Uksåsen og ned mot gårdstunet Evje Gård. Det vil gi barn muligheter til fri utfoldelse på store naturområder. Ettersom beboere i Økogrenda også vil bli involvert i dyrking av mat og evt. dyrehold på sommerfjøsstykket (hønsehold etc.) vil dette ytterligere gi muligheter for meningsfull og lærerik fritid for barn.

- Sosial infrastruktur, skolekapasitet, barnehagekapasitet, annet
Det finnes også en rekke fritidstilbud for barn og unge i Sigdal gjennom organiserte idrettslag, foreninger og klubber. Foreldre samarbeider om disse tilbudene og dugnadsånden i kommunen er god.
- Energibehov, energiforbruk
Det planlegges lavenergiboliger med mulighet for solenergiløsninger på takflater og et nærvarmelegg på bioenergi. Tilsammen vil dette dekke det vesentligste av energibehovet.
- ROS
Det er gjennomført ROS-analyse. Konklusjonen av ROS-analysen er at prosjektet kan gjennomføres med liten til moderat risiko, forutsatt at skisserte tiltak iverksettes. Forhold knyttet til ras, flom, luftforurensning, forurensning i grunnen mm. er ikke vurdert som problematisk ved gjennomføring av planen. For å redusere problemer med støy i anleggsperiode vil det bli gjennomført restriksjoner.
- Jordressurser/landbruk
Planområdet er registrert som LNF – område, men er dels fjellgrunn/ uproduktiv, lite verdi som utmark, etc. Prosjektet vil ha positiv effekt i forhold til å øke deltagelsen og kapasiteten til å drive Evje gård.
- Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo, annet
Gjennom borebrønner i fjell eller løsmasse vil området bli sikret vann med god kvalitet.

Det vil bli bygget et biologisk/kjemisk renseanlegg i tråd med VA-plan/fagrapport hvor det blir søkt om utslippstillatelse for rensed avløp til Simoa. Renseanlegget vil oppfylle alle krav til renseseffekt og vil bli fulgt opp med serviceavtale og måleprogram.

Det installeres trafo på området som er dimensjonert for prosjektet.

- Økonomiske konsekvenser for kommunen
Tilflytting av 25 – 30 familier i Sigdal og muligheter for nyetablering av mindre virksomheter vil gi økte skatteinntekter til kommunen. Prosjektet vil ikke utløse behov for kommunale investeringer eller ekstra kostnader.

Igjenom Mikkelstjenn vil kommunen bli tilført et konkret visningsprosjekt med en tydelig miljøprofil - som demonstrerer en helhetlig innfallsvinkel til bærekraft og miljøbevisst boligutvikling og som vil skape positive og framtidrettede ringvirkninger i Sigdal
- Konsekvenser for næringsinteresser
Gjennomføringen av Mikkelstjenn Økogrend innebærer bygging av infrastruktur samt 25 – 30 boliger og med investeringer i størrelsesorden 80 – 100 M. Målsetningen om stor grad av lokale ressurser tilsier relativt store lokale ringvirkninger.
- Interessemotsetninger
Det er ikke avdekket noen potensielle interessemotsetninger ved å gjennomføre prosjektet.
- Konsekvenser for klima og det ytre miljø.
Prosjektet har en klar klima- og miljøprofil som også er forankret i Evje gård. Gjennomføringen vil søke de fremste klima- og miljøløsningene og bidra til å skape en

bredere interesse for dette. Evje gård vil få et forsterket fokus og ressurser til å gjennomføre miljøtiltak som del av driften og i forhold til landbruk generelt.

- Avveining av virkninger

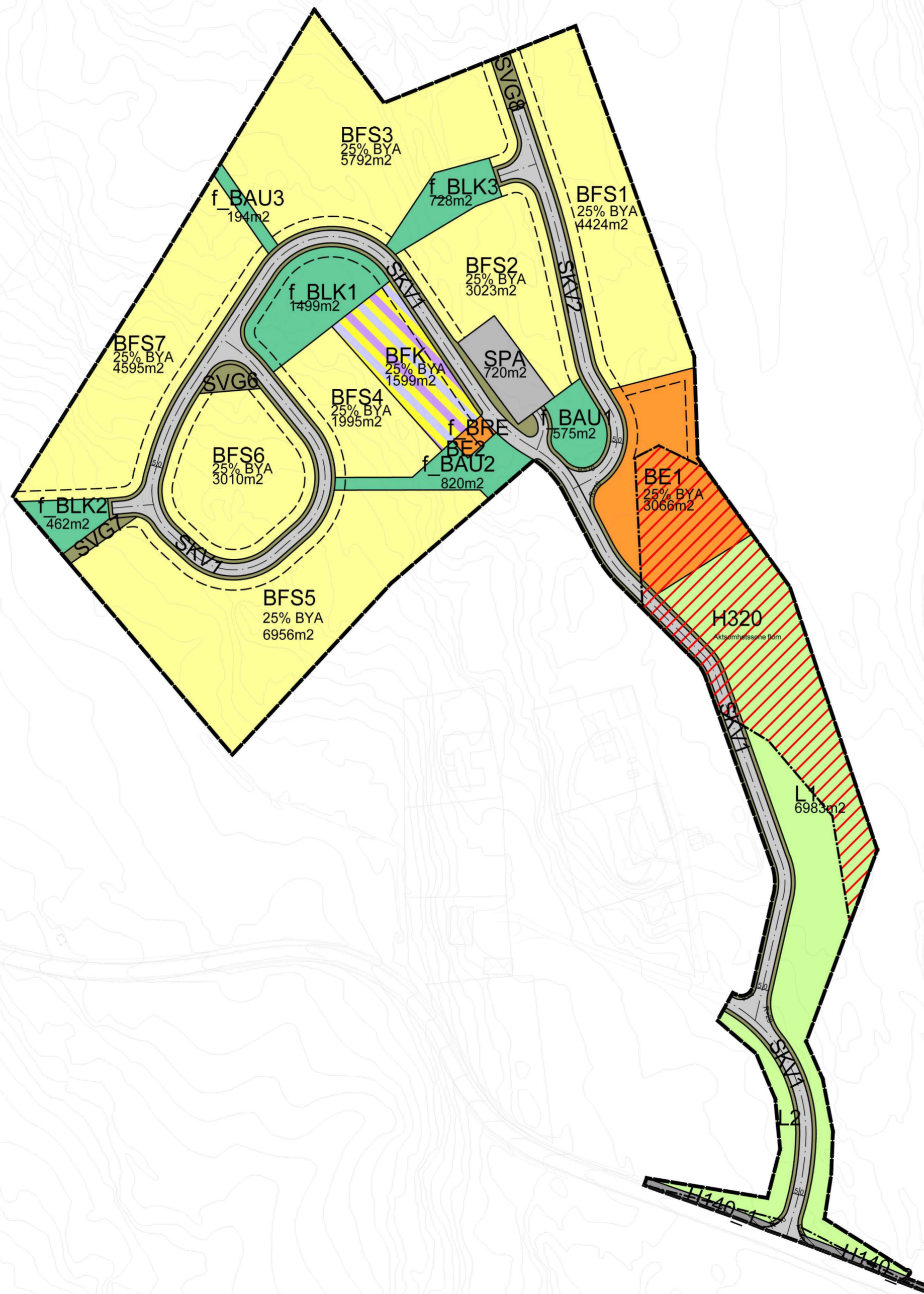
Gjennomgang av prosjektets virkning viser med tydelighet at prosjektet, som er i tråd med kommuneplanen, vil ha mange positive virkninger i nærmiljøet og i kommunen. Prosjektets bærekraftprofil vil kunne bli en ressurs for kommunen. Prosjektet er ikke i konflikt med naturvern- eller antikvariske interesser.

6 Avsluttende kommentar.

I en situasjon hvor vi står overfor store miljø- og klimautfordringer som krever en omstilling i skala og i en hastighet som verden aldri har sett før, vil Mikkelstjenn Økogrend nettopp være et bidrag til å utvikle løsninger som fremmer nettopp en slik utvikling. Mikkelstjenn Økogrend vil bestå av bærekraftige boliger i et bo- og levemiljø som inkluderer fellesløsninger og dyrkningsmuligheter i tilknytning til Evje gård. Prosjektet vil være positivt for Evje gård, for kommunen og nærmiljø og i den globale sammenheng.

7 Vedlegg

0. Følgerev (epost)
1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse (denne)
4. Varslingsannonse
5. Varslingsbrev med adresselister
6. Innkomne innspill
7. ROS analyser (ihht avklaringer i oppstartsmøte)
8. VA plan / rapport
9. Illustrasjonsplan, snitt, sol/ skyggediagram, 3D illustrasjoner
10. Notat, Arkeologiske registreringer
11. Trafikkanalyse



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

Areaformål	Boligbebyggelse - fritliggende (1111)
BFS	Boligbebyggelse - fritliggende (1111)
BKB	Bolig/forretning/kontor (1802)
BE	Energiareal (1510)
BRE	Felles renovasjonsareal (1550)
BLK	Lekeplass (1610)
BAU	Annet uteoppholdsareal (1690)
SKV	Felles kjøreveg (2011)
SPP	Parkeringsplass (2082)
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
SVG	Annen veggrunn - grøntareal (2019)
L	LNRF areal (5100)
H140	Friskt (H140)
H320	Aktsomhetsområde Flom (H320)

LINJESYMBOLER

—	Planens begrensning
---	Formålgrensning
---	Regulert byggegrensning
---	Regulert senterlinje vei
---	Frisktslinje
---	Høydekurve

Kartgrunnlag basiskart: FKB DATA
 Basiskart hentet fra: Norkart
 Uttaks dato basiskart: 18.01.2020
 Fremstilling basiskart: Gråtoner
 Koordinatsystem: EUREF89- Utm sone 32
 Høydegrunnlag: NN2000
 Ekvivalens høydekoter: 1 m
 Kartmålestokk: 1:1500 (A2)

Revisjonshistorikk	Dato	Utført av
A00 Digitalisering av plan fra Gaia	24.02.2020 AS	
A01 Innlagt område for trafostasjon	29.04.2020 AS	
A02 Endret noen arealer til felles	19.06.2020 AS	
A03 Innlagt aktsomhetsområde for flom og justert BFS1 og BE1. Innlagt byggegrensning på BE1	18.09.2020 AS	

Sigdal kommune

DETALJREGULERING FOR MIKKELSTJENN ØKOGREND Nasjonal arealplan-ID 2018002

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i hovedutvalget for næring og drift			
Offentlig ettersyn fra ... til ...			
Ny 1. gangs behandling i hovedutvalget for næring og drift			
Nytt offentlig ettersyn fra ... til ...			
2. gangs behandling i hovedutvalget for næring og drift			
Kommunestyrets vedtak			

Planen utarbeidet av	Koding til SOSI-standard:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Siv.ark. Rolf Jacobsen Gaia Prosjekt				



Tomte nummer	Gnr	Bnr	Tomteareal (m ²)	Prisantydning	Dokumentavgift	Kjøpers omkostninger	Pris ink omkostninger
5	93	1	1331,000	1500000,000	37500,000	38590,000	1538590,000
6	93	1	1010,000	875000,000	21870,000	22960,000	897960,000
9	93	1	1306,000	1250000,000	31250,000	32340,000	1282340,000
11	93	1	1030,000	1010000,000	25250,000	26340,000	1036340,000
12	93	1	1567,000	1490000,000	37250,000	38340,000	1528340,000
13	93	1	1447,000	1380000,000	34500,000	35590,000	1415590,000
14	93	1	1582,000	1500000,000	37500,000	38590,000	1538590,000
15	93	1	1352,000	1300000,000	32500,000	33590,000	1333590,000
16	93	1	1474,000	1400000,000	35000,000	36090,000	1436090,000
17	93	1	1563,000	1490000,000	37250,000	38340,000	1528340,000
18	93	1	1388,000	1330000,000	33250,000	34340,000	1364340,000
19	93	1	1236,000	1200000,000	30000,000	31090,000	1231090,000
20	93	1	950,000	950000,000	23750,000	24840,000	974840,000
21	93	1	1046,000	1030000,000	25750,000	26840,000	1056840,000
22	93	1	1562,000	1480000,000	37000,000	38090,000	1518090,000
23	93	1	1448,000	1390000,000	34750,000	35840,000	1425840,000