



REGULERINGSPLAN FOR FRØVOLDSETER Gnr/Bnr 140/6 SIGDAL KOMMUNE

TEGNFORKLARING		LINESYMBOLER	
PBL § 25 REGULERINGSFORMAL			
1. BYGGESOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	FRITIDSBEVYGGELSE	PLANENS BEGRENSNING	FORMÅLSGRENSE
2. FRIMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)	SKULØYPE	REGULERT TOMTEGRENSE	REGULERT SENTERLINJE/VEG
3. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	PRIVAT VEG	REGULERT SENTERLINJE/VEG	EKSIST. VEGRASSE (PÅ KEI NØYAKTIG ANGIT)
	FRILUFTSOMRÅDE	BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG	HYTEPLASSERING (VEILEDENE) GPS-INNVALT FEL
	FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG	FELLESKOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	
	BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG	FELLESADKOMSTVEG	
4. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)			

KARTFORNULAG:
Digitalt kart sendt fra kommunen
Digitalisert og konvertert til SOSI-format av
Asplan Viak AS

Ekvidistans 1 m
Kartmålestokk 1: 2000 (A0)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATE	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		28.08.2002	
1. gangs behandling i planutvalg			
Offisiell offentlig utsegn fra: st			
2. gangs behandling i planutvalg			
3. gangs behandling i planutvalg			
Kommunestyrets vedtak			

PLANEN UTARBEIDET AV: Asplan Viak AS
Innvalgt av: Dyrmyr 35
3611 Kongehavn
TE: 417 59 417

SAKSNR. 101
TEGNERN. VD
SAKSBEH. VD

asplan viak
DATO: 03.01.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

FRØVOLDSETER GNR. 140, BNR. 6

SIGDAL KOMMUNE

Revidert 27.08.2014 tss/sst

Revidert 12.01.2017 tss

1. AVGRENSING AV OMRÅDET.

Det regulerede området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2. REGULERINGSMÅL.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr. 1):

Område for fritidsbebyggelse

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd nr. 6):

Friluftsområde på land

Friluftsområde i vassdrag

Privat veg

Bevaring av bygninger og anlegg

Fellesområder (PBL §25, 1. ledd nr. 7):

Felles adkomstveg/ -parkering

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

Utforming

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets byggeskikk.

Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede trematerialer i mørke nyanser. Lyse farger godkjennes ikke. Det skal opplyses om fargevalg ved byggemelding.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 18 og 30°. Torv, skiferheller eller tretak skal benyttes som takteking.

Oppføring av flaggstenger og gjerder er ikke tillatt i området. Når vern mot beitedyr, eller andre spesielle forhold tilsier det, kan bygningsrådet likevel tillates inngjerding av et mindre område (500 m²) i tilknytning til bebyggelsen. Fri ferdsel skal ikke hindres.

Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne gammel krokfuru. Tynning av annen vegetasjon kan skje dersom dette er nødvendig for tomtas kvalitet. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal minimaliseres og tilbakeføres til opprinnelig terreng ved påføring av skogsjord og opprinnelig vegetasjon, evt. tilsåes. Av hensyn til terreng og vegetasjon kan materialtransport utenfor opparbeidet veg kun skje på snødekt mark.

Sanitærløsning

Det tillates innlagt vann på tomter der det foreligger utslippstillatelse. Der det ligger til rette for det, kan det bygges fellesanlegg for vann og avløp.

3.2 Område for fritidsbebyggelse**Utnyttelse**

Det tillates maksimalt 84 hyttetomter innenfor områdene for fritidsbebyggelse, av disse er 44 tomter nye. På hver tomt kan det oppføres én bruksenhet. Maksimalt bebygd areal pr. tomt er 150 kvm BYA. Største bygg kan være maksimalt 130 kvm BYA.

Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal mønehøyde på 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Uthus må tilpasses hytta mht materialvalg, form og farge.

Plassering

Det skal gjøres minst mulig endringer av naturlig terreng, og tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/ profiler som viser byggets plassering, og angir eksisterende og nytt terreng. Byggesøknaden skal også angi trær som må felles for å realisere byggeprosjektet. Byggegrense for hytter er 8 m fra senterlinje veg.

4. HENSYNSSONE - BERVARINGER AV BYGNINGER OG ANEGG

Det tillates å utvide eksisterende seterbu til maksimalt bebygd areal BYA 130 m².

Det tillates videre å bygge opp en bygning til bruk for fritidsformål på grunnmuren til tidligere fjøs inntil seterbua. Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA 130 m².

Bebyggelsen skal ha en utforming som harmonerer med områdets byggeskikk og ta hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Kulturlandskapet ved setervollen skal søkes bevart.

5. ADKOMSTVEGER OG PARKERING

Reguleringsbredde for felles adkomstveger er 8 m. Vegene skal opparbeides med 3-4 m vegbredde. Anleggelsen av veiene skal gjøres mest mulig skånsom for terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad unngås. Der det er behov for å anlegge skjæringer eller fyllinger skal disse tildekket med opprinnelig skogsjord og vegetasjon, evt. tilsåes. Alternativt kan skjæringer/ fyllinger steinsettes. Skjæringer og fyllinger kan ha en maksimal høyde på 1.5 meter i forhold til eksisterende terreng.

Det er ikke tillatt å opparbeide annen kjørbare veg enn det som er vist i planen.

Det skal opparbeides plass til 2 biler per hytte.

6. KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd



SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/1022

GNR 140 BNR 6 REGULERINGSPLAN FRØVOLDSETER

Saksbehandler: Thea Sandsbråten Solum

Arkiv: GNR 140/6

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

11/17 Hovedutvalget for næring og drift

26.01.2017

8/17 Kommunestyret

22.02.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Frøvollseter med gnr 140 bnr 6 og med planid 2014006 og tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og reguleringskart datert 03.01.2017.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.01.2017 sak 11/17

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Frøvoldseter med gnr 140 bnr 6 og med planid 2014006 og tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og reguleringskart datert 03.01.2017.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.02.2017 sak 8/17

Behandling:

Votering:

Hovedutvalget for næring og drift sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven § 27-2 og vedtar reguleringsplan Frøvoldseter med gnr 140 bnr 6 og med planid 2014006 og tilhørende bestemmelser datert 12.01.2017 og reguleringskart datert 03.01.2017.



Saken avgjøres av: Kommunestyret

Vedlegg:

- Oversiktskart 1:50.000
- Plankart datert 03.01.2017
- Bestemmelser datert 12.01.2017

Saksutredning

Konklusjon:

Det er ingen innsigelser fra offentlige instanser, men noen merknader fra naboer. Merknadene går i hovedsak på at det ønskes vei til noen flere av de eksisterende hyttene. Disse veiene vil i tilfelle krysse skiløype, legges i fuktig terreng eller være veldig bratte. Det er ikke innsigelser eller merknader som hindrer at planen kan vedtas.

Bakgrunn og vurderinger:

Grunneier i området er Knut Båsen. Området ligger ved Frøvdseter med adkomst fra Vestbygda. Deler av området dekkes i dag av reguleringsplan Seterhaugane - Frøvdseter fra 1980.

Planen var på offentlig ettersyn med høringsfrist 30.06.2003. Deler av planforslaget lå innenfor vurderingsområdet for barskogvern i Trillemarka- Rollagsfjell og Fylkesmannen hadde derfor innsigelse til planen. I det endelige vedtaket for Trillemarka- Rollagsfjell ble Frøvdseter liggende utenfor verneområdet. Det er utarbeidet en kommunedelplan i ettertid, og arealet hvor Frøvdseter ligger er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Skiløype fra sti- og løypeplan er tegnet inn i kartet og plankartet er digitalisert.

Reguleringsbestemmelsene er justert til dagens tekniske forskrift.

Det ble høsten 2014 varslet at planen ble tatt opp igjen til behandling til naboer i området og offentlige instanser. Det kom inn noen merknader og har vært gjort små endringer underveis i plankartet som har vært på høring til de nærmeste naboene og Fylkesmannen.

Det kom inn følgende merknader;

Erik Røsæg og Vivian Jørgensen (gnr 140 bnr 41)

De synes i det store og det hele at det er en god plan, men vil gjerne ha regulert inn en mulighet for vei helt opp til sin hytte.

Administrasjonens vurdering:

Veien har blitt forlenget underveis i reguleringsprosessen og har vært ute på ny høring til naboer og Fylkesmannen. En vei opp til bnr 41 vil krysse skiløype og sti til Madonnastatuen og blir bratt. Det er ikke ønskelig å få kryssinger mellom skiløype og vei. Erfaringsmessig er administrasjonen skeptiske til sommerveier, da det er vanskelig å følge med på at de ikke blir brøytet. Det er nå bygget en sti til Madonnastatuen som i tilfelle også må krysses.

Fylkesmannen i Buskerud



De har ikke lenger innsigelse til planen pga. vern av Trillemarka, men mener at vei til tomt 123 til 127 vil bli liggende i et våtmarksområde og at denne veien vil ha flere uheldig kryssinger av skiløypa. De ber kommunen vurdere om den planlagte veggen og de fem tomtene bør tas ut av planen. Etter at kommunen har gjort endringer mhp plassering av veg og skiløype, skriver de at endringen er i tråd med merknad fra Fylkesmannen.

Administrasjonene vurdering;

Plankartet er endret slik at skiløypa er lagt i myra der som veggen var tegnet inn, og veien nærmere hyttene der hvor skiløypa var inntegna. Dette fører til at veggen blir lagt utenom myra, bortsett fra lengst i nord der den tar av fra hovedveien. Her er veggen lagt på det tørreste partiet, der hytteeierne krysser over myra i dag for å komme fram til hyttene. Veien til hyttene krysser skiløypa bare en gang og det er nær hovedveien, så dersom det er lite snø, kan skiløperne passere denne veien før de tar på skia. Fire eksisterende hytter vil få mulighet til å bygge vei fram til hytta med denne løsningen. Det ser administrasjonen positivt på da vi veit at folk generelt bruker hytta mer dersom det er vei helt fram.

Statens vegvesen

De har ingen merknad til reguleringsplanen.

Direktoratet for mineralforvaltning

De har ingen merknader til reguleringsplanen.

Anne og Olav Sørholt (gnr 140 bnr 29)

De ønsker at veien nord i planområdet mellom bnr 41 og 35 skal forlenges og så gå sørover igjen til hans hytte.

Administrasjonens vurdering:

Veien er forlenget noe slik at den kommer opp mot plataet hvor bnr 29 ligger. Oppe på dette plataet er det myrer og fuktig terreng. I tillegg ligger det et lite vann her. Administrasjonen ønsker derfor ikke å legge veien helt fram til bnr 29. Forlengelse av veien har vært på høring til de nærmeste naboene og Fylkesmannen som ikke har merknad til endringen.

Anne Undall og Leif-Trygve Nyheim (gnr 140 bnr 35)

De mener at området hvor deres hytte ligger har sjeldne kvaliteter uten trafikk og veier og ønsker ikke private veier i området. De har forstått det slik at eksisterende hytter ikke kan bruke nye veier som kommer i området og etterlyser parkeringsplasser for eksisterende hytter. De er i mot at det er plassert tomt 37 i nærheten av deres hytte. De mener også at det bør kunne tillates hytter med annen takform enn saltak og at det tillates for høy utnyttelse av området.

Dersom det bygges vei forbi dem, ønsker de å benytte parkeringsplass nær sin tomt.

Administrasjonens vurdering;

Veiene i plankartet er markert som private veier, og det betyr at de ikke er offentlige. Det betyr ikke at eksisterende hytter i området ikke kan benytte de nye veiene. Eksisterende hytter må gjerne benytte disse veiene etter avtale med grunneier. Det er avmerket en vei vest for bnr



35 som de kan benytte. Denne har vært på høring Tomt 37 er ikke en ny tomt, men en gammel tomt som er med fra forrige reguleringsplan. I planen fra 1980 er det avsatt 30 hyttetomter innenfor dette området, mens kun 26 av dem er bebygde. Tomt 37 er ei gammel tomt som ble fradelt rundt 1980, og er ikke ei ny tomt.

De nye bestemmelsene tillater bebyggelse på 150 kvm pr tomt. I gjeldende plan er ikke utnyttelsen på tomtene nevnt, og det vil si at det kan bygges totalt 135 kvm slik som det står i gjeldende kommuneplan. Økningen til 150 kvm er ikke veldig stor, men er gjort for å tilpasse seg dagens ønsker for hyttebygging. De eksisterende hyttene vil også kunne bygges på og følge nye bestemmelser. Når det gjelder takform, er det en fordel at tak i områder hvor det kan komme mye snø, ikke er flate.

Kristin Thorud og Petter Drefvelin (gnr 140/28)

De lurer på forskjellen på runde og firkantede tomter. De har forslag til ny trasee for vei til hytta si og skriver at mange av de gamle hyttene ikke er bygd for å tåle tunge tak som torvtak, men regner med at dette gjelder for nye bygg.

Administrasjonen vurdering;

Dersom tomta deres er avmerka som rund, betyr det antagelig at den ikke er innmålt og Sigdal kommune veit i tilfelle ikke hvor grensene går. Det finnes antagelig et skjøte hvor grensene er beskrevet. Når det gjelder å legge veien lenger innover mot hytta deres, så gjelder samme vurdering som til Sørholdt sitt innspill. Det vil ikke komme krav om at gamle hytter endrer taktekking. Dette gjelder for nye bygg.

Buskerud Fylkeskommune

Det var ikke foretatt arkeologiske registreringer i området, men registreringen ble foretatt sommeren 2016. Det ble ikke funnet automatisk fredede kulturminner, men Fylkeskommunen ber om at det lages en hensynssone rundt setervollen på Frøvollsetra med egne bestemmelser slik at seterpreget blir ivaretatt.

Administrasjonens vurdering;

Bestemmelser og plankart blir endret slik Buskerud Fylkeskommune foreslår.

Reidar Setnes og Beate Løken Setnes (gnr 140 bnr 61)

De ønsker en stor biloppstillingsplass rett ved tomt 39. De ønsker også en stikkvei forbi tomt 39 til sin hytte.

Administrasjonens vurdering;

Stikkvei til bnr 61 har vært på høring til de nærmeste naboene og Fylkesmannen i Buskerud. Det er ikke merknad til denne stikkveien, og den blir derfor tegnet inn i plankartet. Nabo, eier av tomt 39, ønsker også denne veien ifølge Setnes.

Vurdering etter naturmangfoldlova:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i



henhold til §§ 8-12 skal vurderes. Naturdatabasen er sjekket og det er ikke registreringer som viser at viktige arter eller naturtyper blir påvirka.

NVE sitt skredkart er sjekket med tanke på steinsprang, snø-, flom- og jordskred. Det er deler av et par av veien som ligger innenfor området avmerket som aktsomhetsområde for flom. Disse veiene er allerede bygd. Det er også noen områder i vest som er avmerket som aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Her er det svært bratt og ikke lagt inn tomter.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplanen vedtas.