

SIGDAL KOMMUNE

Bygningsrådet

Telefon: Sigdal (03) 71 01 90

3350 Prestfoss, 16. juni 1986

Universitetets Oldsakssamling
v/mag.art. Tom H. Haraldsen
Fredriksgt. 2
0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001420	18 JUN 86
SAKSB. <i>AEE</i>	ARK.Nr.

OVERSENDELSE AV 3 STK. REGULERINGSPLANER FRA SIGDAL
KOMMUNE.

Vi viser til vår oversendelse av 4.juni 86 av reg.plan
for

1. Ruglandsetermark, gnr. 151/1, 151/4 og 167/1
(Haglebuomr.)
2. Tempelseter, gnr. 143/11 og 12

∕ I tillegg oversendes nå reguleringsplan for Sandvatn
- Jøsli, gnr. 161/1 for behandling.

I medhold av bygningslovens §27. 3.ledd, siste avsnitt,
settes fristen til behandling av disse 3 reg.planene
til 10.august -86.

Med hilsen

K. Baklid
K. Baklid
bygningssjef

Reguleringsplan for fritidsbebyggelse

TEGNEFORKLARING:

25. REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER

Fritidshus

Utleiehytter

ANDBRUKSOMRÅDER

Landbruk

SPECIALOMRÅDER

Lager, søppel, varmestue

Vassforsyning

26. ANDRE BESTEMMELSER

Avkjøring/parkeringsplass/veg

Felles leikeområde

Drifts-slepe, sti

STREKSMBOLER M. V.

..... Planens begrensning

———— Grense for reguleringsformål

..... Byggegrense
Vedtektsgrense etter Generalplan

▲ Tappsteder

▭ Vatn

----- Turløype

▭ Planlagte utbygning områder m/veg i følge utmarksplan



REGULERINGSPLAN, GNR. 161 B. NR. 1

Sigdal kommune
Sandvatn – Jösli
Halvor Juvet
3359 Eggedal

KARTBLAD:

BV054-5-2

M. 1: 50 00

REVISJONER

Dato Sign.

SAKSBEH. IFLG. BYGNINGSLOVEN

Dato

Bygningsrådets vedtak

Utlegging til off. ettersyn

Kommunestyrets vedtak

Stadfestet av

PLANLEGGER **HGJ**

Sak nr. Tegn.nr. Saksbeh.

Juni 1984. Halvor Juvet

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN DATERT
1. JULI 1984 FOR OMRÅDET SANDVAËN - JØSLI, DEL AV EIENDOMMEN
KLEV NEDRE, G.NR. 161 B.NR. 1 - SIGDAL KOMMUNE.

Prgr. 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Prgr. 2

For byggeområdet skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet, før søknad om byggetillatelse behandles. Bebyggelsesplanen skal utformes i samsvar med stadfestet reguleringsplan med bestemmelser.

Planen skal utarbeides på flyfoto i målestokk 1:5.000 eller bedre grunnlag.

Den skal vise plassering og orientering av all bebyggelse, parkeringsplasser, gangvei til samtlige hytter, drikkevannskilder og oppsamlingssteder for søppel.

Prgr. 3

Det skal være minst 2 parkeringsplasser for hver hytte.

Prgr. 4

Det enkelte bygg skal plasseres og utformes i overenstemmelse med reguleringsplan, bebyggelsesplan og reguleringsbestemmelser.

Prgr. 5

Bebyggelsens utvendige materialer og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

Prgr. 6

Bygningene skal ha saltak med takvinkel fra 20 til 26 grader.

Prgr. 7

Bebyggelsen skal være i en etasje. Gesimshøyden må ikke overskride 260 cm over grunnmur og grunnmurhøyden bør ikke være over 100 cm.

Prgr. 8

Ytre rom for hyttene bør anbringes i tilknytning til disse, men frittstående uthus kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn tilsier dette.

Prgr. 9

Gjerder tillates ikke oppsatt.

Prgr. 10

Vegetasjonen i byggeområdet skal søkes bevart mest mulig.

Prgr. 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sigdal kommune.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SANDVATN - JØSLI, DEL AV EIENDOMMEN
KLEV NEDRE, G.NR. 161 B.NR. 1 I SIGDAL KOMMUNE, EIER HALVOR JUVET,
3359 EGGEDAL.

A. PLANBESKRIVELSE.

Reguleringen i hoveddrag til g.nr.161 b.nr.1, Klev nedre i Sigdal for området SANDVATN - JØSLI, eier Halvor Juvet, 3359 Eggedal.

Målsettingen for denne regulerings- og bebyggelsesplanen er å bygge ut utmarksnæringen som en attåtning til tradisjonell jord- og skogsdrift.

Eieren har fra før en godkjent disposisjonsplan fra midten av 60-årene med 80 tomter. Denne planen er nå omtrent ferdig utbygget.

B. BEBYGGELSESPPLAN.

1. Området ligger ved SANDVATN - JØSLI.

Høgdesone ca. 950-1.000 m.o.h. Fra området har en fin utsikt til Gråfjell / Norefjell og over til Eggedals vestsida.

Hyttene vil gli godt inn i terrenget, da både topografi og vegaetsjon er egnet.

Planen omfatter 37 enheter, fordelt på 5 felter med følgende utbygging: 8 utleiehytter, 28 hytter og 1 garasje/maskinhus.

2. Grunnforhold.

Området består av morene, noe fast hellende myr og litt fjell i dagen. For det meste av morene med god infiltrasjonsevne.

Treskikt: Bjørk

Buskskikt: Bjørk

Feltskikt: Dvergbjørk, krekling, røsslyng, skinntryte og blåbær. Noe kvitlyng og molte.

3. Eiendommens / Planområdets størrelse:

Eiendommen Klev nedre er på ca. 8.500 daa.

Planområdet utgjør totalt ca. 2.400 daa, hvorav:

Gammel disposisjonsplan utgjør ca. 570 daa

Ny req. plan utgjør 1.830 ", herav:

Veger, parkering m.m. 30 "

Landbruk inkl. fiskevatn 1.800 "

4. Bruksretter.

Ingen. Eieren eier såvel retten til beite, fiske og jakt.

5. Adkomstforhold.

Adkomsten til området skjer i dag fra RV 287, ca. 9 km ovenfor Eggedal sentrum, ca. 8 km etter skogsbilveg fram til den nordre enden av nedre Kvælsavatn.

Eiendommen er delaktig i vegen med p.t. 25 % i andel.

Adkomsten til hver hytte er sikret i skjøte / festekontrakt.

Parkeringsarealene skal være så store at de utgjør 2 parkeringsplasser for hver hytte.

6. Skogforhold.

Innen utbyggingsfeltene er det kun bjørkeskog av varierende høyde men med god tetthet.

Ved eventuell avvirkning av skogen må ikke hogst utføres på en slik måte at byggeområdets utmarks karakter blir vesentlig forandret.

Grunneieren har rett til avvirkning av alt nyttbart trevirke som tas ut.

I landbruksområdene skal skogbruk drives i overenstemmelse med lov om skogbruk og skogvern.

7. Veger.

Det er ikke tillatt å opparbeide kjøreveg fram til tomtene/hyttene, unntatt for utleiehyttene. Ved framkjøring av byggematerialer, ved o.l. skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark.

8. Vassforsyning.

Det skal ikke innlegges vatn i hyttene, med unntak av utleiehyttene, dersom dette blir aktuelt vil det bli fremmet egen søknad om utsleppstillatelse. Det er rikelig med vatn innen hvert felt, enten i form av bekker, tjern eller oppkommer. Bare de største vassforekomstene er avmerket på kart/flyfoto.

9. Avløp.

Da det ikke skal innlegges vatn i hyttene, blir også spillvatnutslippet minimalt.

Utslipet av spillvatn fra hyttene skal foregå ved at dette føres til steinsatte synkekummer med spredegrøfter. Synkekummene skal ha et rominnhold etter forskriftene. Synkekummene og spredegrøftene skal tildekkes godt med grus og vegetasjon, slik at de ikke skal kunne sees eller at lukt kan merkes.

10. Privetordningen.

Privetordningen i byggeområdene ordnes med komposteringsanlegg. Bygningsrådet godkjenner typen ved byggemeldingen. Avfallet fra komposteringsanlegget skal (kunne) tømmes på tomta eller fraktes bort med renovasjonen.

11. Renovasjon.

En går ut fra at det blir kommunal renovasjon for hytteområdene. Intil dette skjer, skal avfallet, som ikke lar seg brenne, fraktes til den oppsatte boder/containere på parkeringsplassen. Annet avfall skal i henhold til kontrakten, med hytteeierne tas med heim.

12. Kraftforsyning.

I de nærmeste år er det ikke planlagt å framføre strøm til hyttene. Dersom dette blir aktuelt, må fordelingen innen feltene skje ved jordkabel.

13. Byggelinjen.

Bebyggelsen er holdt 50 m fra tjern og større bekker.

14. Stier og løyper.

Nødvendig stier og løyper er påført kart / flyfoto.
Det er tatt hensyn til at det ovenforliggende turterreng ikke er stengt ved en videre utbygging.

15. Generelle bestemmelser.

Det skal holdes god orden omkring hyttene, beborne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene med larm, lukt eller på annen måte.

I spesialområdene kan det settes opp skilt og/eller tavler med felles orienterende opplysninger.

Denne planbeskrivelsen kommer i tillegg til "Regler for hyttebygging i Sigdal Kommune" og dessuten i tillegg til de av Buskerud fylkes stadfestede reguleringsbestemmelser for området SANDVATN - JØSLI.

Planen er utarbeidet av eieren.

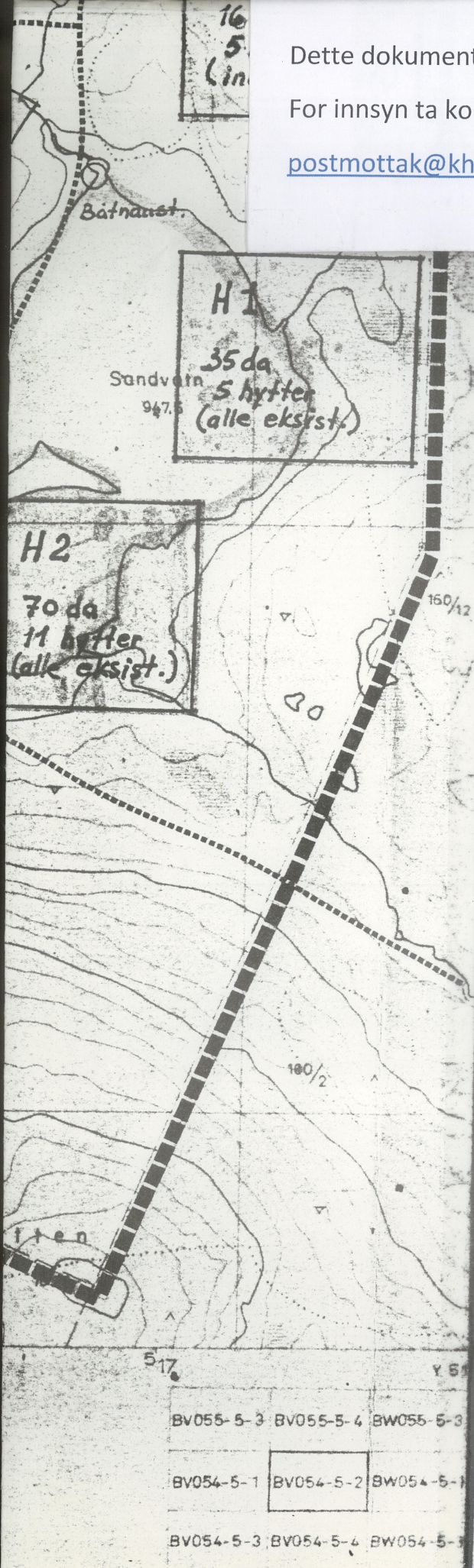
3359 Eggedal, den 1. juli 1984.

.....
Halvor Juvet

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no



BI. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Boliger
- Hytter
- Forretninger, kontor m.v. Service
- 76 Turistbedrift
- Industri
- Offentlige bygninger
- Almennyttig formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk / skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang- / sykkelveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, lekeplass
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass

5. FAREOMRÅDER

-

6. SPESIALOMRÅDER

-

BI. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel / parkering
- "- atkomstveg
- "- Traktorveg

STREKSMBOLER M.V.

- Planens begrensingslinje
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg

- Planlagte bygg
- Eksist bygg som inngår i planen
- P Parkeringsplasser

- Turveg (sommer/vinter)

- Høyspenningsledning

- Parkmessig behandling

- Vann / Drikkevann

- Eksisterende tomter

- bebygde / ubebygde

- Nye tomter

KARTBLAD: BV 054-5-2

EKKVIDISTANSE: 5m

MÅLESTOKK: 1:5000



Reguleringsplan Sandvatn-Jøslisr. 161.1

KOMMUNE

Sigdal

Planforslag

OPPDRAGSGIVER

H. Juvet
3359 Eggedal

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN.
1 gangs behandling i bygningsrådet			
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet			
2 gangs behandling i bygningsrådet			
Evt nytt offentlig ettersyn i tidsrommet			
3 gangs behandling i bygningsrådet			
Formannskapets vedtak			
Kommunestyrets vedtak			
Stadfestet av			

SAKSBEH

DATO

BILAG NR.

RUSH

04.06.86

horaconsult as

BV055-5-3 BV055-5-4 BW055-5-3

BV054-5-1 BV054-5-2 BW054-5-1

BV054-5-3 BV054-5-4 BW054-5-3

SIGDAL BUSKERU

KVÆLSAVATN BV054-5-1



RÅDGIVENDE ARKITEKTER OG INGENIØRER
SAMFUNNSPLANLEGGING, BYGG OG ANLEGG.

Sigdal kommune
Teknisk etat
v/komm.ing. Bakliø

3350 PRESTFOSS

JØSLISRSAMLINGEN	
J. nr 001548	11 JUN 86
SAKSB. PEC	ARK. Nr.

DERES REF.

VÅR REF.

SARPSBORG DEN. 09.07.1986

Vedr. reguleringsplan Sandvatn - Jøslisr. 161.1.

Vedlagt oversendes omarbeidet forslag til reguleringsplan for del av Sandvatn - Jøslisr. 161.1 til offisiell behandling på vegne av grunneier Halvor Juvet.

Planforslaget bygger på tidligere forslag av juli 1984 som er behandlet i enkelte kommunale organer.

Det nye forslaget har tatt hensyn til merknadene i de kommunale organer ved en sterkere konsentrasjon og utfylling i eksisterende hyttefelt. Nye felter som tidligere lå i konflikt med generalplanens vedtektsgrense er tatt ut av planen.

Ved eventuelle behov for flere opplysninger/møte kan grunneier eller undertegnede kontaktes.

Rune Sondre Halvorsen/s/

Kopi: Halvor Juvet
Plan og Næringsavd.
Universitetets Oldss.



Reguleringsplan SANDVATN - JØSLISR.
H.Juvel 161.1 Eggedal
SIGDAL Kommune

- Saksbilag:
1. Besrivelse
 2. Behandlingskj.
 3. Reguleringsbest.
 4. Uttalelser
 5. Vedtak
 6. Oversiktskart
 7. Reguleringsplan
 8. Ideskisse

Reguleringsplan SANDVATN - JØSLISR. H.Juвет 161.1 Eggedal SIGDAL Kommune	BESKRIVELSE juni 1986	1.0
--	--------------------------	-----

Utgangspunkt.

Det regulerte området er en del av eiendommen 161.1 til Halvor Juvet, Nedre Klev, 3359 Eggedal i Sigdal kommune.

Området har fra 1960-årene en godkjent Disposisjonsplan på 570 da med 80 tomter, som nå er tilnærmet utbygget.

Målet med det planarbeidet som nå sendes inn til behandling og godkjenning er å videreutvikle utmarksnæringen som attåtnæring til tradisjonell jord/skogbruk og å samordne skogbruk, hyttebygging og utleievirksomhet på en bedre måte. Planområdet er ca. 2400 da og hele eiendommen er på 8.500 da.

Eksisterende forhold.

Beliggenhet: Området ligger ved Sandtvatn - Jøslisr. ca. 950 - 1000 m.o.h. med utsikt til Gråfjell/Norefjell og Eggedals vestsider.

Sandvasseter og Jøsliseter er to vel bevarte setervoller i området.

Tidligere godkjente 80 tomter hvorav de fleste bebygde ligger godt plassert i bjørkeskogen innenfor planområdet.

Det er store og gode parkeringsarealer i området for hyttebebyggelsen og dagsbesøkende.

Området er et fint utgangspunkt for turer i fjellet og løyper/stier er godt innpasset.

Atkomst: Fra Rv.287 ca. 9 km ovenfor Eggedal sentrum går en skogsbilveg 8 km inn til nedre Kvælsavatn. Eienkomsten er delaktig med 25% i veggen, og atkomst sikres i skjøte/festekontraktene for hyttene. Det tas med 2 parkeringsplasser pr. hytte.

Grunnforhold: Området består av morene, noen fast hellende myrer og litt fjell i dagen. Morenen er flere steder god infiltrasjon. Trevegetasjon er dominert av bjørk.

Øvrig vegetasjon er dvergbjørk, krekling, røsslyng, skintryte og blåbær. Noe kvitlyng og molte.

Rettigheter: Grunneier har alene retten til jakt, fiske og beite.

Planforslag:

Byggeområder: Det er lagt vekt på å fylle ut eksisterende byggeområder. Forslaget inneholder 29 nye tomter hvorav 11 stk. er plassert i 3 felter ved Jøsliseter. Resterende 18 tomter er plassert i eksisterende hyttefelt.

Sentralt i området ved helårsveg, vinterbrøytet parkering og framtidig mulighet til god teknisk standard på vann, avløp og strøm er planlagt et utviklingsområde for utleiehytter og service/varmestue.

På noe sikt kan området gi plass til 18 utleiehytter og varmestue/felleshus. Men det vil kreve ordnet forhold for vann, avløp og strøm. Den etappemessige utbyggingen er avhengig av den tekniske/økonomiske løsningen for vann, avløp og strøm.

Turløyper/stier: Det er lagt vekt på å sikre eksisterende løyper og gode turkorridorer i området ved utfylling av eksisterende hyttefelt og plassering/avgrensning av nye felt.

Det vil bli lagt vekt på å følge opp med parkeringsarealer og skilting/rydding for å lette tilgjengeligheten inn i fjellet og skape minst mulig ulempe/sjenanse for hytteiere og turgåere.

Trafikk: Atkomst til områdene er planlagt via fellesveier og traktorstier vist på planen. Parkeringsarealer er sikret i hytteområdenes nærhet. Vinterparkering forutsettes ved vintervei ved Nedre Kvælsavatn. Øvrige stier innenfor selve hyttefeltene må avklares ved detaljplanlegging/situasjonsplan i samråd med grunneier.

Drikkevann: Private hytter skal ikke ha innlagt vann. Det er godt med vann innen hvert felt i form av bekker, tjern, oppkommer eller grunnvannsboring. For utleiehyttene kan det bli aktuelt med innlagt vann. Det vil bli tatt opp i egen søknad sammen med avløpsforholdene når antall hytter er avklart.

Avløp: Private hytter skal ha biologiske toalett med tette kummer. Komposteringsavfallet skal tømmes på egen tomt. Spillvann fra oppvask- og vaskevann skal ledes til synkekummer med spredegrøfter etter forskriftene. Anleggene skal ikke synes eller merkes ved lukt.

For utleiehytter er følgende løsninger aktuelle:

- a) Enkel løsning. Biologisk toalett. Ikke innlagt vann.
- b) Mellomløsning. Biologisk toalett. Innlagt vann med utslipp av bad, oppvask og vaskevann i egnet infiltra-sjonsanlegg eller tette tanker for tømming.
- c) Full teknisk løsning: Vannbesparende toalett og innlagt vann med utslipp til tette tanker for regelmessig tømming.

Løsningene kan samlet inngå i en etappemessig utbygging av området.

Størrelsen på utbyggingen og de kommunale og fylkeskommunale retningslinjer vil være bestemmende for den løsningen som det er aktuelt å søke nærmere godkjenning for.

Kraftforsyning: Det er aktuelt å føre fram strøm i området. Fordelingsnett til bebyggelsen innenfor feltene skal skje ved jordkabel.

Renovasjon: Området skal til enhver tid tilpasse seg de offentlige renovasjonsordningene. Inntil dette skjer, skal ikke brennbart avfall fraktes til søppelboder på parkeringsplassene. Annet avfall skal tas med av hytteeieren i henhold til kontrakt.

Annet: Ved Sandvatn og Jøslivatn er det planlagt ett båthus beliggende der hvor tidligere båthus har stått. Det vil gi bedre mulighet for drift og vedlikehold av fiskevannene.

Ved bygging av veg inn mot Jøsliseter vil det bli anlagt en lav dam ved bekkefareet for å skape et større vannspeil i myrområdet nordøst for setra.

Reguleringsplan SANDVATN - JØSLISR. H.Juvel 161.1 Eggedal SIGDAL Kommune	REGULERINGSBESTEMMELSER juni 1986	3.0
--	--------------------------------------	-----

Planforslag av Saksdokument
Kommunestyrets vedtak av i sak.

0. INNLEDNING

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense. Det regulerte areal omfatter således eiendommen **161.1**

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
7. Fellesareal for flere eiendommer

1. BYGGEOMRÅDER.

1.2 Fritidsbebyggelse.

- a) Områdene skal nyttes til hytter/fritidsbebyggelse.

1.9 Turistbedrift.

- a) Området Tbl skal nyttes til utleiehytter/leiligheter eller lignende turistbedrifter med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og friluftaktiviteter. I området kan innpasses leke-/aktivitetsområder som har tilknytning til bruken av Tbl.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

- a) Områdene skal nyttes til skogbruk og beite. Bygg og anlegg som har tilknytning til landbruksdriften kan innpasses i områdene.
- b) I områdene skal det innpasses skiløyper etter nærmere avtale med grunneierne. Skogsdriften må ta nødvendig hensyn til løypene. Områdene rundt og inntil turistbedriftene må ikke snauhogges. Leke- og aktivitetsområder kan innpasses som har tilknytning til Tbl.

7. ANDRE BESTEMMELSER.

7.2 Bebyggelsens karakter, utforming m.m. (§ 26 nr. 1b)

- a) Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger, sammenkjedet eller i rekker.
I den grad det er teknisk/økonomisk og funksjonelt forsvarlig skal bebyggelsen plasseres i tun/grupper.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak med en vinkel på 22° til 35°. Taket skal ha kraftige vindski, min. 60 cm takutstikk ved raftet og i gavelen. Takbelegget skal ha mørk farge i skalaen grå, brun, sort eller grønn og ha et enhetlig preg for all bebyggelse i samme område/gruppe.
- c) Parkering og garasjeanlegg kan løses i fellesskap.
Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedbygget selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus kan tillates i 1 etasje og 20 m², og skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge.
- d) Kravet til parkeringsdekning for byggeformålene fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- e) Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette foreligge en godkjent bebyggelsesplan eller situasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

Etter bygningsrådets skjønn skal planen vise:

- bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform.
- parkeringsplasser, garasjer, utendørs lagerplass.
- atkomst og interne gangveger/kjøreveger/losse-/lasteplasser.
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon
- intern tomtedeling
- gjerder og forstøtningsmurer
- vann, avløp, belysning, jord- eller luftkabler, tankanlegg.

7.4 Utnyttelse av tomtene. (Jfr. § 26, nr. 1d).

- a) For hytteområdene er det på plankartet påført hvor mange hytter områdene kan inneholde.
- b) Dersom hyttebebyggelsen kan tilknyttes kommunalt vann- og avløps-system, eller annen tilsvarende teknisk løsning som kommunen kan godkjenne, settes bygningenes maksimale grunnflate, inkl. eventuelle uthus til 120 m². I motsatt fall settes tilsvarende tall til 70 m².
- c) Området Tbl kan utnyttes med 18 utleiehytter/leiligheter med samlet sengetall (faste senger) på 6 x 18 = 108 stk.

7.6 Fellesareal for flere eiendommer. (Jfr. § 26, nr. 1f).

- a) Kjøreatkomst til turistbedrift og hytter (fritidshus) kan skje via felles atkomstveger som vist på planen. Vegene kan også nyttes som driftsveg i landbruket.
- b) Vegers stigningsforhold skal ikke overskride 1:8.



- c) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg og parkering skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- d) I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).
- e) Parkeringsplassen i området kan nyttes av turistbedriften og hyttene (fritidshusene) etter en nærmere fastlagt avtale/ordning. Bilkjøring fra parkeringsplassen og videre kan reguleres med bom. Garasjer/carport kan innpasses i området.

7.9 Ubebygde arealer. (Jfr. § 26, nr. li).

- a) Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenende for den offentlige ferdsel.
- c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.
- d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

8. FELLESBESTEMMELSER.

- 8.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene (B.l. § 28 nr. 3).
- 8.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Reguleringsplan SANDVATN - JØSLISR. H.Juvel 161.1 Eggedal SIGDAL Kommune	UTTALELSER juni 1986	4.0
--	-------------------------	-----



Reguleringsplan SANDVATN - JØSLISR. H.Juvet 161.1 Eggedal SIGDAL Kommune	VEDTAK juni 1986	5.0
--	---------------------	-----



Skinnalen

Sandnes

Dronninggutunnes

Eggedal



Skinnatten

33

on Sandr

9

Teigsn.

Stodals

Sandvassr.

Snarfossen

Kleivsr.

Skarassr.



Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no



BI. § 25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Boliger
- Hytter
- Føretninger, kontor m.v. *Service*
- Turistbedrift
- Industri
- Offentlige bygninger
- Allmenntilg. formål

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- Jordbruk / skogbruk

3. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørveg
- Gang-/sykkelveg, fortau

4. FRIOMRÅDER

- Park, lekeplass
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass

5. FAREOMRÅDER

-

6. SPESIALOMRÅDER

-

BI. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- Felles avkjørsel / parkering
- atkomstveg
- Traktorveg

STREKSYSMBOLER M.V.

- Planens begrensningsslinje
- Grense for reguleringsformål
- Byggegrense
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje regulert veg
- Planlagte bygg
- Eksisitt bygg som inngår i planen
- Parkeringsplasser
- Turveg (sommer/vinter)
- Høyspenningledning
- Parkmessig behandling
- Vann / Drikkevann
- Eksisterende tomter
- bebygde / ubebygde
- Nye tomter

KARTBLÅD: *BV 054-5-2*
 EKVIDISTANSE: *5 m*
 MÅLESTOKK: *1:5000*

(KLEIVSETRA)

Elveforbygning, tunneler	R	Fornminne
Inntak og utløp	R	Ur, steinrøys
Grunne	R	Steinbrot
Pelebunt med løse	R	Grustak, sandta
Sjømærke, ly	R	Markslagsgrens
Høgeste reg. vst. i reg. vavn	+ + +	Gravplass
Høgeste berggn. flom v.st.	⊕ ⊕ ⊕	Hage, park
laveste reg. vst. i reg. vavn	=	Fulldyrka jord
Høgte fotog. dagen i ureg. vavn	≡	Overflatedyrka
Høgeste reg. flom v.st.	≡	Gjødsla beite
laveste reg. vst. i ureg. vavn	≡	Barskog
Kontur i terreng	≡	Lauvskog
høgeste reg. vst. eller høgte	≡	Blandingskog
laveste reg. vst. i ureg. vavn	≡	Anna jorddekt

Reguleringssplan Sandvatn Jostliv. 161.1

Planforslag

KOMMUNE: *Sigdal*

OPPDRAGSGIVER: *H. Juvet*

3359 Eggedal

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	REV.DATO	SIGN.
1 gangs behandling i bygningsrådet			
Utlekking til offentlig ettersyn i tidsrommet			
2 gangs behandling i bygningsrådet			
Evt. nytt offentlig ettersyn i tidsrommet			
3 gangs behandling i bygningsrådet			

Formannskapets vedtak
 Kommunestyrets vedtak
 Stadfestet av

borgconsult as

RÅDGIVENDE ARKITEKTER OG INGENJØRER
 Sandesundsveien 21, 1700 SARPSBORG. Tlf. (031) 53803
 53700

SAKSBEH: *RUSH* DATO: *04.06.86* BILAG NR: *7.0*

TEGNER: SAKSNR.

Utskrift av møtebok

20/5.86
DATO:

J. NR.: 185786

KOPIL TIL: *Rush*

BORGKONSULT A/S SARPSBORG

for Sigdal kommunestyre

I møte den 13. mars 1986

Av 25 medlemmer var 25 tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 16/86 REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN KLEV, NEDRE, GNR. 161 BNR. 1. EIER: HALVOR JUVET, 3359 EGGEDAL.

Saken er oversendt fra bygningsrådet med følgende vedtak:

"Bygningsrådet ser positivt på den fremlagte planen, men finner ikke å kunne fremme forslag til reg.plan på dette tidspunkt.

De 5 hyttene nord for Sandvatn bør sløyfes/flyttes.

Generalplanen skal være retningsgivende for reguleringsarbeidet. Bygningsrådet er innstilt på å ta saken opp på nytt etter at ytterligere utbygging i området er vurdert i generalplanrevisjonen. Ut fra bygningslovens § 27 pkt. 2 oversendes derfor planen til kommunestyret som avgjør om forslag til reg.plan for vedkommende område skal fremmes. "

Saken er behandlet av formannskapet på møte den 6. mars d.å. som sak nr. 55/86.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet tilrår at reguleringsplan Sandvatn - Jøsli, del av eiendommen Klev, nedre, gnr.161 bnr. 1, kan fremmes for videre behandling i samsvar med bygningslovens § 27 3.ledd. Før dette skjer, ber en bygningsrådet vurdere om noen hytter må utelates eller flyttes for ikke å komme i konflikt med kommunestyrets tidligere uttalelse til "Arealbruksplan for Norefjell/Gråfjell-området", jfr. kommunestyresak 41/85.

Formannskapet tilrår at kommunestyret vedtar Rådmannens forslag.

Enst. vedtak:

Formannskapets tilråding vedtatt.

Rett utskrift:

H. Juvet
.....

Utskrift sendes: Fylkesmannen i Buskerud
Halvor Juvet
✓ Sigdal bygningsråd
Sigdal landbruksnemnd

Ref

Generalplanutvalget i Sigdal

Ad. Hytteutbygging - Halvor Juvet.

Generalplanutvalget behandlet på sitt møte 25/6-85 oversendt brev fra Halvor Juvet av 8/4-1985; samt oversendt søknad fra Samfunnsteknikk v/Tor Bergersen av 7/1-83, hvormed fulgte kartskisse påtegnet 3 hytteområder for ialt 17 hytter.

Denne søknad er tidligere behandlet av generalplanutvalget og antall hytter ble redusert til 12.

Sammenligner en de 3 nevnte hytteområder ovenfor med områder for hytter inntegnet på senere mottatt reguleringsplan undertegnet av Halvor Juvet 1/7-84, har utvalget merket seg at dette delvis omfatter utbyggingsområder som overlapper hverandre.

På denne bakgrunn har generalplanutvalget fattet følgende vedtak:


"Generalplanutvalget annullerer tidligere vedtak om godkjenning av 12 hyttetomter."

Nytt vedtak:

I følge innkommet søknad og reguleringsplan undertegnet av Halvor Juvet 1/7-84, vil generalplanutvalget anbefale utbygging av 13 hytter nord og vest for Jøslivatnet og 10 hytter nord for Jøsliseter. I likhet med bygningsrådet, vil ikke utvalget gå inn for 5 hytter nord for Sandvann. Når det gjelder 8 utleiehytter av høy standard nord for nedre Kvælsavatn, kan generalplanutvalget gå inn for disse, såfremt bygningsrådet finner det er forsvarlig å gi tilatelse til innlagt vann.

Sigdal, 26. juni 1985

For Generalplanutvalget
Agnar Skadsdammen (sign.)


Håvard Nymo

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sigdal	Bygningsrådet	Prestfoss	18. juni 1985
<p>Sak nr. SAK NR. 72/85 REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMEN KLEV NEDRE, GNR. 161 BNR. 1 HALVOR JUVET, 3359 EGGEDAL</p> <p>Ovennevnte har oversendt bygningsrådet et forslag til reguleringsplan for eiendommen Klev Nedre. Planen omfattes av 13 hyttetomter nord og vest for Jøslivatnet, og 10 hyttetomter nord for Jøsli-seter, videre 5 hyttetomter nord for Sandvann. Når det gjelder utleiehytter, ønsker han å sette opp 8 nord for nedre Kvælsavatn. Utleiehyttene er tenkt oppført i høyere standard (innlagt vann). Den tidligere omsøkte varmestuen er også inntegnet på planen (sak 6/84). Generalplanutvalget har i møte den 12.3.84 gått inn for at søker maksimalt kan gis 12 hyttetomter.</p> <p>Saken var oppe i Sigdal bygningsråd den 26. mars d.å. hvor saken ble utsatt til befaring. Fra Juvet mottar en et kopi av brev av 8.4.d.å. stilet til generalplanutvalget i Sigdal. Dette er kommentar til antall hytter generalplanutvalget har lagt seg på. Brevet ble i sin helhet referert i bygningsrådet den 23.4.85. Forøvrig vil en bemerke at Juvet søkte i forbindelse med generalplanrevisjonen den 24.9.81 og 7.1.83 om 17 tomter, og det er det som er vurdert av generalplanutvalget. Planen av 1. juni 1984 er således ikke vurdert i generalplansammenheng. Bygningsrådet bør befare saken i marka før vedtak fattes.</p> <p>Forslag til vedtak:</p> <p>Bygningsrådet finner ikke å kunne fremme forslag til reguleringsplan på dette tidspunkt. Det er ikke samsvar mellom antall nye tomter i reguleringsplanen og den innsendte søknaden til generalplanutvalget i.f.m. generalplanrevisjonen. Generalplan skal være retningsgivende for reguleringsplanarbeidet. Bygningsrådet er innstilt på å ta saken opp på nytt etter at ytterligere utbygging i området er vurdert i generalplanrevisjonen. Så ut fra bygningslovens §27 pkt. 2 oversendes derfor planen til kommunestyret som skal avgjøre om forslag til reguleringsplan for vedkommende område skal fremmes.</p>			
Sign.	Utskrift sendt til		

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
---------	--------------------------	----------	-----------

Sak nr.

sak nr. 72/85 fortsetter:

Bygningsrådets vedtak:

Bygningsrådet ser positivt på den framlagte planen, men finner ikke å kunne fremme forslag til reg. plan på dette tidspunkt.

De 5 hyttene nord for Sandvatn bør sløyfes/flyttes.

Generalplanen skal være retningsgivende for reguleringsarbeidet. Bygningsrådet er innstilt på å ta saken opp på nytt etter at ytterligere utbygging i området er vurdert i generalplanrevisjonen. Ut fra bygningslovens §27 pkt. 2 oversendes derfor planen til kommunestyret som avgjør om forslag til reg.plan for vedkommende område skal fremmes.

Sign.

SIGDAL KOMMUNE

Bygningsrådet *SS.*

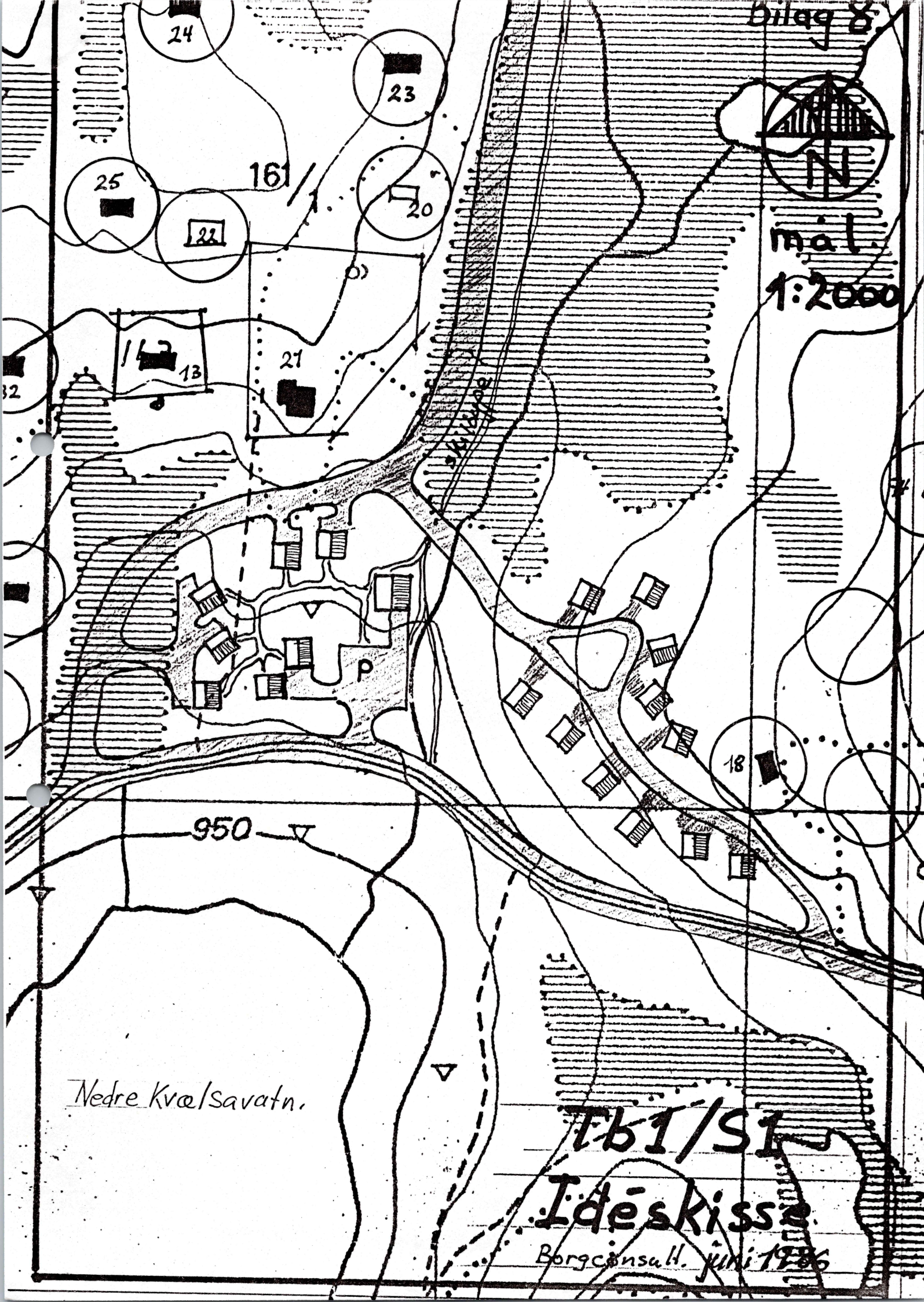
Utskrift sendt til

Kommunestyret til behandling
Generalplanutvalget
Halvor Juvet

Bilag 8



mal.
1:2000



24

23

25

16

20

22

13

21

18

950

Nedre Kvælsavatn.

Tb1/S1
Ideskisse

Borgensall. juni 1906



UNIVERSITETETS
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2
OSLO 1

Gårds/bruksnavn Sandvatn-Jøsli	
G.nr./br.nr. 161/1	
Kommune Sigdal	Fylke Buskerud
Sogn	Prestegjeld
Eier/bruker, adr.	
Gjelder: Befaring i anledning Regulerings- plan for Sandvatn-Jøsli	
Flyfoto	Kartref.
Innber./rapport/reg. ved: Kathy Elliot	Dato 16. august 1986

Reguleringsplanen ble befart 9.7.86 av student Jørgen Haavardsholm og undertegnede.

Planen utgjorde ialt seks områder regulert til hyttefelt. De fem områdene som lå nord for Nedre Kvølsavatn og vest og nord for Jøslivatn var små, kuperte og bevokst med busker og småbjørk- Et sjette felt lå syd/øst for Sandvass-
sætre med godt utsyn over landskapet rundt Sandvatn og Nedre Kvølsavatn. Her ble flere prøvestikk tatt med tanke på eventuelle steinalderboplasser, men uten positivt resultat. Heller ingen registreringer ble gjort i de øvrige planområder.

Kathy Elliot

UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Sigdal kommune,
Bygningsrådet,
3350 Prestfoss.

OSLO, 19. august 1986.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 1420/86 THH/GI.

REGULERINGSPLAN FOR SANDVATN - GJØSLI, GNR. 161, BNR. 1,
SIGDAL KOMMUNE, BUSKERUD.

Planområdet ble befart 9. juli 1986 uten at det ble gjort
funn av fornminner innen planområdet.

Vi har derfor ingen merknader til planen. Vi må imidlertid ta
det forbehold at det kan finnes ukjente fornminner innen
området, f.eks. graver uten synlig markering eller boplasser
under flat mark. Skulle noe slikt komme frem under anleggs-
arbeidene, må disse midlertidig stanses og Universitetets
Oldsaksamling straks varsles.

Planene for Uglandsetermark og Tempelseter er til behandling.
Såsnart dette arbeidet er avsluttet, vil vi komme med en
uttalelse.

Vi vil imidlertid få lov til å bemerke: I Deres brev av
16. juni d.å. gir De oss, i medhold av bygningslovens § 27,
3.ledd, siste avsnitt, en uttalelises- og behandlingsfrist til
10. august d.å.. Denne frist er dessverre noe for knapp.
I henhold til kulturminnelovens § 9 har vernemyndigheten en
uttalelisesfrist på inntil 3 måneder.

Med hilsen

Arne Emil Christensen
bestyrer

Tom H. Haraldsen
mag.art.

Kopi: Fylkeskonservatoren i Buskerud.

SIGDAL KOMMUNE

Bygningsrådet

Telefon: Sigdal (03) 71 01 90

3350 Prestfoss, 21. august 1986

Universitetets Oldsakssamling
v/mag.art Tom H. Haraldson
Fredriksgt. 2
0164 OSLO 1

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001776	25 AUG 86
SAKSB. AEC	ARK.Nr.

En har nå fått søknad fra Halvor Juvet om godkjenning av reguleringsplan for Sandvassområdet. I den forbindelse lurte vi på om Dere kunne se på denne planen når det gjelder forminner.

Vedlagt følger kopi av plankartet. Hvis ytterligere opplysninger ønskes så står vi til tjeneste.

Med hilsen

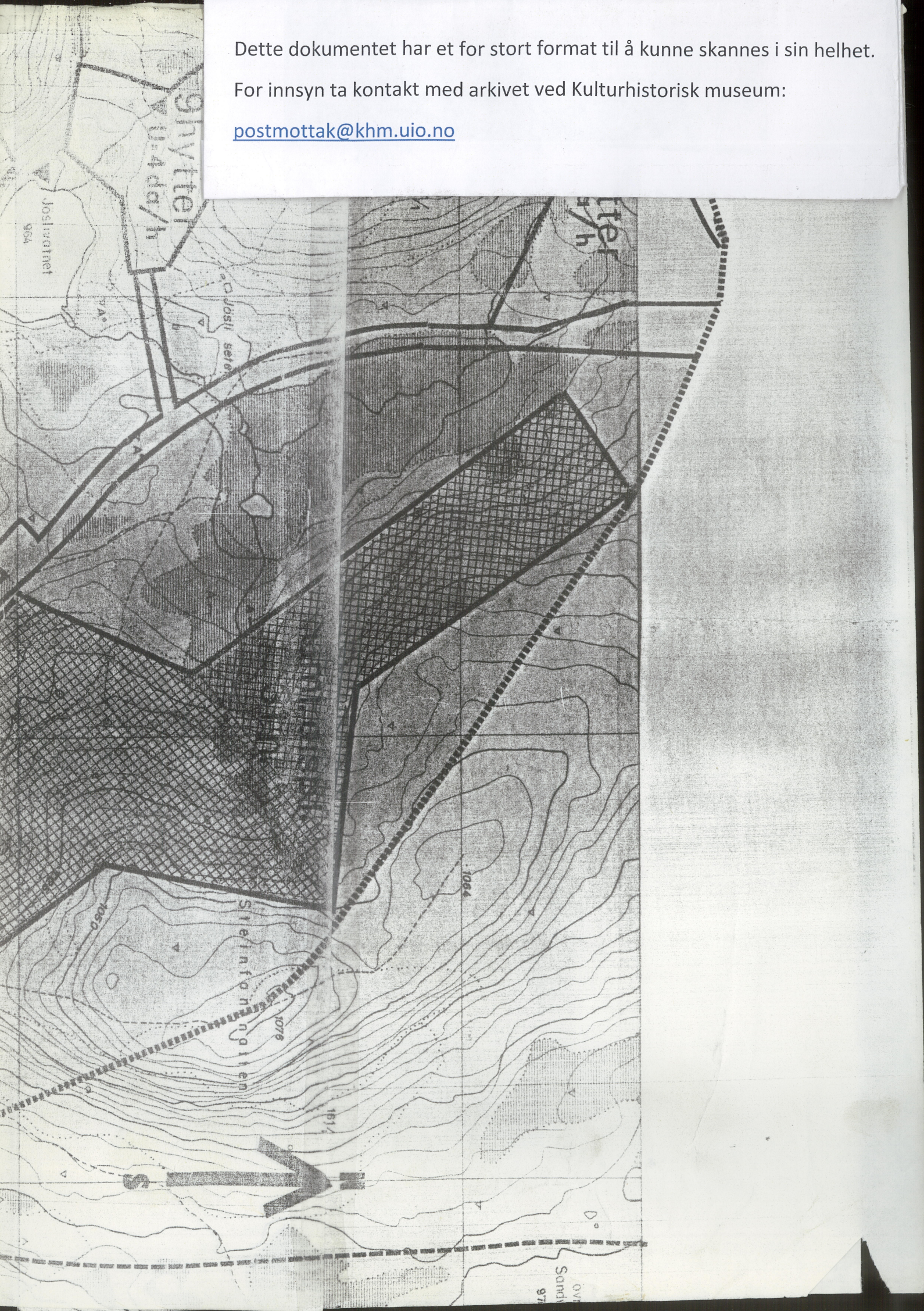

P.L. Adamsen
avd.ing.

VEDLEGG:

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no



Utskrift av møtebok

for Sigdal kommunestyre

Klein med
9/16/1

i møte den 10. september 1987

Av 25

medlemmer var 25

tilstede (medregnet møtende varamedlemmer).

Sak 58/87 Reguleringsplan Sandvatn - Jøsliseter, gnr. 161 bnr. 1.

Grunneier: Halvor Juvet, 3359 Eggedal.

Fra møte i Sigdal bygningsråd 26.05.87 har formannskapet mottatt saksutskrift.

Formannskapet behandlet saken i møte 13/8-87, sak 183/87, hvor rådmannens forslag til vedtak var:

"Formannskapet slutter seg til bygningsrådets vedtak i sak 69/87 og tilrår at kommunestyret vedtar reguleringsplanen slik bygningsrådet her foreslår med sluttbehandling i samsvar med bygningslovens § 27 pkt. 4 og 6."

Formannskapet tilrår at kommunestyret vedtar rådmannens forslag. Det forutsettes at jordlovens § 55 gjøres gjeldende i området regulert til utleiehytter, jfr. vedtak i Fylkeslandbruksstyret.

Enst. vedtak:

Formannskapets tilråding vedtatt.

Rett utskrift:

B. Eriksson

Utskrift sendt: Halvor Juvet

Sigdal bygningsråd

Landbruksnemnda i Sigdal

Utskrift av møtebok

for Sigdal formannskap

i møte den 13. august 1987

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 183/87

Reguleringsplan Sandvatn - Jøsliseter, gnr. 161 bnr. 1.
Grunneier: Halvor Juvet, 3359 Eggedal.

Fra møte i Sigdal bygningsråd 26.05.87 har formannskapet mottatt følgende saksutskrift:

SAK NR. 69/87 REGULERINGSPLAN SANDVATN - JØSLISETER
 GNR. 161, BNR. 1
 GRUNNEIGER: HALVOR JUVET, 3359 EGGEDAL

Denne private reguleringsplan for Halvor Juvet er sist behandla i bygningsrådet den 26.09.86, sak 90/86, der den blei vedtatt for kunngjøring og offentlig ettersyn på vilkår av en del forandringer i planen. Kunngjøring av planen blei sendt Bygdeposten, OT & BS og Fremtiden den 17.09.86, og planen blei samtidig oversendt div. offentlig nemnder/myndigheter for uttalelse.

Halvor Juvet har i brev av 18.10.86 meddelt at 18 hytteeigere innen planområdet er varsla og kvittering for rek. sending vedlagt.

✓ Dokumentliste og nye saksdokumenter nummerert fra 18 - 33 er kopiert opp og lagt ved sakslista for bygningsrådets faste medlemmer.

Følgende har etter off. ettersyn kommet med uttalelser/merknader/protester;

✓ Sigdal viltnemnd (bilag nr. 18) har behandla planen i møte den 19.nov. -86 som sak 17/86. Viltnemnda uttaler at de har ingen vesentlige merknader til reguleringsplanforslaget.

✓ Sigdal landbruksnemnd (bilag 19) har i sak 61/86 fra møte den 01.12.86 følgende uttalelse:

"En har ingen vesentlig landbruksmessige motforestillinger til reguleringsplanen."

✓ Buskerud Fylkeslandbruksstyre (bilag 33) behandla planen i møte 23.03.87, sak 143J/1987 og fatta følgende vedtak:

"Buskerud Fylkeslandbruksstyre slutter seg til merknadene fra fylkeslandbrukssjefen og kan tilrå reguleringsplan Sandvatn - Jøsliseter, gnr. 161 bnr. 1 i Sigdal under forutsetning av at jordlovens §55 gjøres gjeldende i område regulert til utleiehytter."

Fylkeslandbrukssjefens merknader var slik:

"Landbruksnemnda har i sak 82/1985 ikke hatt noen merknader til et utbyggingsomfang på 17 hytteatomter.

Føreliggende plan omfatter 23 hyttetomter for private hytter samt 18 utleiehytter og ett servicebygg. Landbruksnemnda har ingen vesentlige merknader til denne plan.

Reguleringsplanen for Sandvatn - Jæslisetet ligger innenfor kommunedelplan Norefjell - Gråfjellområdet som fylkeslandbrukskontoret har fått tilsendt. Den vil bli behandlet på fylkeslandbruksstyrets møte i mai. Fylkeslandbrukssjefen mener at enkelt saker burde vært stilt i bero inntil arealdisponeringen var formelt avklart i kommuneplan. Imidlertid er reguleringsplanen lagt ut til offentlig behandling og landbruksmyndighetene må derfor gi en uttalelse.

Føreliggende reguleringsplan omfatter i hovedsak en utfylling av eksisterende hytteområder. I tillegg kommer et område med utleiehytter.

Hele planområdet er fra før så sterkt bygget ut med hytter at jordbruksinteressene (beite) må antas å være sterkt redusert. En videre utbygging synes derfor ikke å ha noen vesentlig betydning i den forbindelse. Eiendommen er imidlertid å betrakte som en landbruks eiendom hvor utmarksnæringen har stor økonomisk betydning. Av den grunn mener fylkeslandbrukssjefen at i det området som reguleres til utleiehytter må jordlovens § 55 gjøres gjeldende."

Bygningssjefens kommentar:

Spørsmålet om denne reg.planen skulle fremmes for videre behandling eller vente på formell avklaring på overordna retningslinjer i rev. kommuneplan (generalplan) er tidligere behandla i Sigdal kommunestyre den 13.03.86, sak 16/86. Kommunestyret vedtok at planen skulle fremmes for videre behandling. En viser ellers til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/85 vedr. egengodkjenning av reguleringsplaner og forholdet til jordloven.

Gunnar Kjelstad (bilag 20) uttaler i brev av 08.11.86 at det vil bli en meget sterk konsentrasjon av hytter i felt H9. Han er hytte avmerka som nr. 60. Kjelstad er videre lite begeistra for alle utleiehyttene og de påtenkte veier og parkeringsplasser.

Else og Leif Emblem (bilag 21) skriver i brev av 10.11.86 at den reviderte reguleringsplan viser en altfor sterk utbygging og fortetting av Sandvatn - Jæslisetet-området, også i H9-området hvor de har hytte (nr. 55). De meiner planen vil adelegge nær-områder som i dag benyttes som skibakker og turleier, og at spesielt en hytte er plassert i åpent og for høyt terreng, over og bak deres hytte ved eneste turveg til fjells i denne del av terrenget.

E. Schätt-Rivers (bilag 22) har i brev av 10.11.86 innvendinger mot planlegging av en rekke utleiehytter i terrenget nord for Nedre Kvalsavatn. Se vedlagte kopi.

Karin Semb (bilag 23) bemerker i brev av 11.11.86 at H9-feltet har fått en altfor høg utnyttelsesgrad, og utleiehyttene sannsynligvis vil forringe dette herlige fjellområdet.

- Leif N. Landrø (bilag 24) protesterer i udatert brev mottatt 14.11.86 mot reguleringsplanen, spesielt fortetningsplanene av området H9.
- "Såvidt jeg kan se ligger 8 av de nye tomtene foran min hytte og i synsfeltet fra min tomt. Disse nye tomtene ligger dessuten i meget åpent terreng med praktisk talt ingen vegetasjon i form av skog."
- Landrø påpeker også at utnyttingsgraden innen område H9 blir mye større enn de øvrige.
- Ole Øren (bilag 25) protesterer i udat. brev mottatt 17.11.86 mot at det planlegges plassert 2 nye hytter like ved hans hytte, og mot øvrige påtænkte utleiehytter og bygging av veger. Se brevet. Han har hytte nr. 33 inntil ny veg og område for utleiehytter.
- Rinda Wedo Rolfstad (bilag 26) sier i sitt brev av 18.11.86 at ettersom han tidligere har fått avslag på utbygging av tomter på sin eidegom (gnr. 163 bnr. 3), så protesterer hun mot den framlagte plan. Hun ser ingen forskjell på sitt utbyggingsområde og det som nå er planlagt på gnr. 161/1.
- Jan Bille (bilag 27) protesterer i brev av 18.11.86 på at Tove-sameiets nabo på kommersielt grunnlag skal tillates videre utbygging, mens det for Tovesameiet gjelder full framtidig byggestopp.
- Sandvassmarka Hyttevel v/Torvald Vaage (bilag 28) uttaler i brev av 19.11.86 bl.a.:
- "Sandvassmarka Hyttevel som organiserer 40 av hytteeierene i området ble orientert om den nye reguleringsplanen for området på Velets årsmøte lørdag den 25. oktober i år. Ing. Halvorsen fra Borgconsult A/ orienterte om det nye reguleringsutkastet og medlemmene reagerte meget kraftig på den delen av forslaget som omfatter bygging av inntil 18 utleiehytter og varmestue. Vi mener dette vil kunne forringe nytteområdet i betydelig grad."
- I sin konklusjon foreslår Sandvassmarka Hyttevel at Halvor Juvet får tillatelse til å bygge privathytter i et antall som foreslått i generalplanen, d.v.s. 31 tomter/hytter for salg/feste (23 + 8 stk).
- Fritz Fjeldheim (bilag 29) vil gjennom sitt skriv av 19.11.86 på det sterkeste anmode om at oppføring av de planlagte utleiehyttene ikke blir tillatt. Videre er han imot de planlagte nye hyttene i område H9.
- Per Thorp (bilag 30) skriver i brev av 26.11.86 at han slutter seg til den protest som er framsatt av Sandvassmarka Hyttevel når det gjelder bygging av utleiehytter og varmestue.
- Per Knudsen (bilag 31) på tomt nr. 13 protesterer "på det sterkeste" mot de planlagte utleiehyttene og en slik tett utnyttelse av Tb 1-området.
- Borgconsult A/S v/Søndre Halvorsen (bilag 32) har i brev av 29.01.87 på vegne av Halvor Juvet vurdert de innkomne merknader til den foreslåtte reg.plan ut fra de forutsetninger og intensjoner som er grunnlaget for planen. Se brevet.

Bygningssjefens kommentar:

De innkomne merknadene/protestene dreier seg stort sett om ulemper ved utleiehyttene/varmestue og om det uheldige ved fortetting av H9-området. En har derfor samlet opp merknadene for de kommenteres/vurderes.

Ifølge planleggeren har planforslaget lagt vesentlig vekt på å innpasse og sikre tur- og løypenettet i området, og å unngå å plassere hytter/hyttefelt som kan ha negativ virkning på den frie ferdselen. I tillegg er det lagt vekt på å bedre allmennhetens ferdsel ut fra området.

H9 - området:

Nye hytter er i det vesentlige plassert som utfylling av eksisterende romslige hyttefelt. På den måten unngår en å ta i bruk områder som i dag er utsikts- og naturområder for flaire av de eksisterende hyttene. Hyttefelt H9 har fått de fleste nye hyttene ved utvidelse av eksisterende felt og bare 4 hytter som utfylling.

En er enig i at den nye tomte ovafor hytte nr. 55 og 65 bør strykes fra planen (1030 m.o.h.). For å redusere konfliktene med eksisterende hytteeigere tilrås også at de 2 nye tomtene nærmest hytte nr. 56 og 60 utgår. Dette betyr at område H9 i det vesentlige blir utvida (ikke fortetta) med nye hytter på andre sida av en kalle i forhold til eksisterende hytter.

Område H 10 er utvida med 2 nye hytter som er plassert høgt oppe over eksisterende hytter på ca. 1030 m.o.h., over tregrensa. Nye hytter her vil, sett fra område H9, danne silhuettvirkning over åskammen. Disse 2 nye hyttene bør utgå fra planen.

En vil forøvrig bemerke at det er ei eksisterende hytte i felt H9 som ikke er tegna inn på planen (mellom hytte nr. 62 og 63). Det er det altså 15 godkjente hyttetomter fra før, ikke 14.

Øvrige nye hytter på planen tilrås godkjent. Ved å stryke de 5 ovenfornevnte tomtene, blir det altså innenfor planområdet 81 eksisterende hyttetomter og 18 nye tomter. Dette er innenfor de rammer som Sigdal generalplanutvalg har gått inn for ved utarbeidelse av kommunedelplan for Norefjell - Gråfjell for perioden 1986 - 95.

Utleiehytter/varmestue.

Den tidligere disposisjonsplanen vedr. hyttebygging på gnr. 161/1, godkjent av Sigdal bygningsråd som sak 148/86, viser et område ved vegen ovafor Nedre Kvalsavatn benevnt som "Disp. til andre formål". På denne bakgrunn skulle det ikke komme som noen stor overraskelse for hytteeigere i området at grunneigere nå planlegger varmestue og utleiehytter.

I kommunedelplan Norefjell - Gråfjell har generalplanutvalget gått inn for å legge tilrette for utbygging av turistbedrifter/utvikling av servicebedrifter i 4 områder, hvorav Sandvass-seterområdet er det ene. En finner ikke grunn til å endre på reg.planforslaget på dette punkt. Bygningsrådet har imidlertid ikke godkjent inntil 18 utleiehytter. Bygningsrådet har i sak 90/86 vedtatt at:

"Antall utleiehytter bør vurderes meir grundig i en bebyggelsesplan. Vurderingen av antallet bør skje bl.a. ut fra hvilke sanitær standard en satser på, hvilke muligheter det foreligger for rensing av avløpsvatn."

Planleggeren i Borgconsult A/S sier i sin vurdering av protestene bl.a. at utleiehyttenes "miljøforsøplende" egenskaper er skremmende overdrevet, da det her er planer om langsiktig åremålsutleie og ikke weekend/ferieuke utleie.

Veg og/parkerings.

For å redusere på inngrepene i naturen og i eksisterende hytteområde tilrås at ny veg i område H6 forbi hytte nr. 30 og 31 sløyfes. Inngrepene med vegutbygging forbi hytte nr. 27, 28 og 29 kan reduseres ved å anlegge p-plassene midt mellom hytte nr. 26 og 29.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet tilrår at det foreliggende forslag til reguleringsplan, sist rev. 15.09.86, blir vedtatt med de endringer som er nevnt i bygningsssjefens kommentar ovenfor.

Reguleringsbestemmelsene tilrås andra i samsvar med

brev dat. 04.08.86 fra Plan- og næringskontoret, Buskerud Fylkeskommune, jfr. pkt. 3.

Vilkårene for å kunne egengodkjenne planen i kommunen ser ut til å være tilstede dersom kommunestyret i sitt vedtak tilkjenner at det er enig i at jordlovens §55 skal gjøres gjeldende i område regulert til utleiehytter/varmestue.

Saken oversendes Sigdal formannskap/kommunestyre for sluttbehandling i samsvar med bygningslovens §27 pkt. 4 og 6.

Bygningsrådets vedtak:

Forslaget enst. vedtatt.

Utskrift sendt til

Sigdal formannskap/komm. styre til behandling
Hytteeigere/naboer som har fått merknader
Sigdal generalplanutvalg, Sigdal landbruks-
nemnd/Buskerud Fylkeslandbruksstyre, Sigdal
Viltnemnd, Buskerud Fylkeskommune
Borgconsult A/S, Halvor Juvec H

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet slutter seg til bygningsrådets vedtak i sak 69/87 og tilrår at kommunestyret vedtar reguleringsplanen slik bygningsrådet her foreslår med sluttbehandling i samsvar med bygningslovens § 27 pkt. 4 og 6.

Formannskapet tilrår at kommunestyret vedtar rådmannens forslag. Det forutsettes at jordlovens § 55 gjøres gjeldende i området regulert til utleiehytter, jfr. vedtak i Fylkeslandbruksstyret.