



NORE OG UVDAL KOMMUNE

Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak

Nr. 56/19

GRINAKER UTVIKLING AS
c/o Knut Sterud
Grinakerlinna 144
2760 BRANDBU

Deres ref:

Vår ref:
2016/1019-26

Saksbeh:
SRJ, 31024615

Arkivkode:
20/1

Dato:
12.02.2019

Utlekking til offentlig ettersyn - reguleringsplan ID 2017002 Trolltjernstulen

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan ID 2017002 Trolltjernstulen ut på høring og offentlig ettersyn.

Plankart er datert 12.12.2018, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er datert 13.12.2018. VA planen er datert 01.06.2018.

Saken gjelder:

Forslag til reguleringsplan ID 2017002 Trolltjernstulen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Fakta:

På vegne av Trolltjernstulen Utvikling AS har Grinaker Utvikling AS ved Knut Sterud oversendt forslag til reguleringsplan for Trolltjernstulen i Smøddaldalen på Dagalifjellet til behandling og eventuell utlegging til offentlig ettersyn.

Planforslaget er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3, fremmet av privat tiltakshaver, med hjemmel i samme paragraf (2. avsnitt). Planforslaget er utarbeidet av fagkyndige; jf krav i samme paragrafs 4. avsnitt.

Planområdet ligger ca. 2 km fra FV. 40 i Smådøl på Dagalifjellet i Nore og Uvdal kommune. Planområdet ligger inntil Smådølvegen og i tilknytning til seterområdet, Trolltjernstulen.

Planområdet er i hovedsak avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.2017, området rundt eksisterende seterbebyggelse er regulert til LNF. Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen, og omfattes således ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet omfattes ikke av regional plan for Hardangervidda.

Det er planlagt 38 tomter til fritidsbebyggelse i området. I tillegg omfatter området en eksisterende seter.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post:	Organisasjonsnr.:
Sentrum 16 3630 RØDBERG	31 02 40 00	31 02 40 01	postmottak@nore-og-uvdal.kommune.no	964 950 946

www.nore-og-uvdal.kommune.no

Tomtene kan bebygges med inntil 2 bygninger med totalt 230 m² BRA. Hovedhytte skal ikke overstige 150 BRA, uthus/ anneks skal ikke overstige 40 m² BRA. Det er planlagt 8 tuntomter og disse kan bebygges med inntil 3 bygninger med totalt 360 m² BRA. Hovedhytta kan ha et areal på inntil 160 m² BRA, hytte nr 2 kan ha et areal på inntil 100m² BRA og uthus/ anneks kan ha et areal på inntil 40 m² BRA.

I tillegg kommer 40 m² BRA utendørs parkering for både ordinære tomter og tuntomter. Parkeringsareal skal ikke bebygges.

Hovedbygning kan ha mønehøyde på 6 meter over planert terreng. For tuntomter kan fritidsbolig nr.2 ha 5,5 meter. For anneks/uthus er maksimal mønehøyde satt til 5 meter over planert terreng. Tomt 18, 19, 20, 21, 36, 37 og 38 er maksimal mønehøyde satt til 5,0 meter.

Planen omfatter en setervoll, som i kommunedelplanen er avsatt til LNF. I dag er det en seterbu som benyttes til fast utleie og er en del av næringsvirksomheten på eiendommen gnr. 21 bnr. 1. I forslaget til reguleringsplanen er det planlagt ytterligere en seterbu for utleie på samme setervoll. I forslag til bestemmelser åpnes det for at bygningen kan oppføres på inntil 130 BRA per enhet, med maksimalt tillatt mønehøyde på 4,5 meter over planert terreng.

Seterområdet og deler av planområdet er registrert med dyrkbar jord. Seterbua og vollen på øvre Trolltjernstulen er i dag brukt til utleie og har ikke en arrondering som gjør området lite aktuelt for forproduksjon.

Fyllinger skal ikke være større enn skjæringer. Maksimal høyde på oppfyllinger er 1,5 meter over eksisterende terreng. Forholdet skjæring/fylling settes til 60/40.

Kulturminneregistrering er gjennomført i 2017. Automatisk fredede kulturminner framkommer av plankartet. Hensynet til kulturminner og kulturmiljø har vært en rød tråd gjennom planarbeidet. Det er gjennomført en rekke tilpasninger av veger og tomter for å sikre kulturminner og et større område for bevaring av kulturmiljø.

Området er vurdert med hensyn til risiko og sårbarhet. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema.

Reguleringsplanen åpner for at hyttene kan ha høy sanitærteknisk standard. Det er utarbeidet en VA-plan for området. Det skal etableres felles vannforsyning og avløpsrenseanlegg for planområdet jf. VA-plan.

Adkomsten til planområdet er via Smådølvgen, som er en eksisterende vei med avkjøring fra Fv. 40. Alle veger internt i hyttefeltet planlegges i henhold til landbruksvei i veiklasse 3. Det er vedlagt lengdeprofiler for veiene. Ingen av veiene har en stigning på mer enn 10% (1/10).

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og artsdatabankens artskart 12.02.2019. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen planområdet som er viktig for å opprettholde naturmangfoldet.

Deler av området består av et stort myrlendt område. Området er regulert til grøntområde, friluftsmål og skiløype. Det er ikke lagt tomter ut mot plangrensen mot sør da dette er et åpent område med lite vegetasjon, som er mer eksponert og som munner ut i myrlendt område. Det er innregulert byggegrense mot myr på tomtene 4, 14, 19, 20, 36 og 37.

Planområdet ligger i et attraktivt friluftsområde som benyttes både sommer- og vinterstid. På sommerstid er området benyttet til turgåing, bærplukking og fiske. Eksisterende tursti fra seterområdet Trolltjernstulen og sørover er tatt inn i planforslaget. Ved denne stien like sør for planområdet er det satt opp en større gapahuk som er populær for både jegere og friluftsfolk. På vinterstid skal det etableres en lokal skiløype i myrområdet vist på plankartet. Det vil sikre brukere av området en enkel tilgang til skiløypa som er knyttet til større løypenett på Dagali fjellet.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, steinsprang eller skred i NVE sitt aktsomhetskart per 04.12.2018.

Plankart er datert 12.12.2018, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er datert 13.12.2018. VA planen er datert 01.06.2018.

Saksbehandlers vurdering:

Jf plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 skal forslag til reguleringsplan sendes på høring, og legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget tilrettelegger for 38 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt en ny utleieenhet på arealet avsatt til LNF med spredt næring. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelfplan for Dagalifjell med Rødberg, og omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

Etter merknader fra Fylkesmannen i Buskerud og dialog med kommunen er det foretatt en rekke endringer i det opprinnelige plankartet. Dette for å ivareta tilliggende vassdrag og myrområder. Det opprinnelige forslaget er redusert med to tomter, noen av tomtene er trukket vekk fra myrområdet og det er lagt inn byggegrense mot myrområdet for noen tomter. På bakgrunn av at området delvis har lite skog, har planlegger revidert planbestemmelsene og forslag om å redusert mønehøyde til 5 meter over planert terreng for tomt 18-21 og 36-38.

Kommunen setter minimumskrav til landbruksvei i klasse 3 for veier i hyttefelt. Alle veier i planområdet har en stigning på under 10 % (1/10). Avkjøringen fra Smådølsveien og inn i planområdet har en stigning på 8,3%. Det er viktig at avkjørselen blir opparbeidet med god avslaking inn i krysset. Av veiprofilene ser det ut som veien skal senkes fra opprinnelig terreng med ca 1 meter fra ca P80 til P230. Dette virker ikke som noe god løsning i forhold til inngrep og avkjøring til tomtene, dette gjelder bl.a planlagt avkjørsel til T13 og T14. Videre er det i reguleringsbestemmelsene lagt inn en bestemmelse om at vei over myrområdet V1 skal anlegges i form av fiberduk på eksisterende markdekke av hensyn til mulig drening av myrlendt området. I vedlagt veiprofil er V1 vist nedsenket i terrenget, ref profil P180-P270. Dette må rettes før sluttgodkjenning. Med å endre overnevnte forhold, vurderes planforslaget å ha akseptabel landskapstilpasning med hensyn til plassering veier. Hovedkryss/avkjøring fra V1 til Smådølsveien må utføres i tråd med utforming av landbruksveier i klasse 3.

I planbeskrivelsen er det foreslått inngjerding av hyttefeltet for å forhindre konflikt med beitedyr. Kommunen har vært i dialog med tiltakshaver og velger å stille oss positive til tiltaket om utformingen på gjerdet blir sikkert for beitedyr og vilt. Ettersom gjerdetype vil bli viktig i en slik sak, inntas en bestemmelse om at tiltakshaver kan søke tillatelse etter søknad til kommunen.

Området er kulturminneundersøkt i 2017. Automatisk fredede kulturminner framkommer av plankartet. De fleste kulturminnene er sikret med hensynssoner i planforslaget. I VA planen er det lagt opp til kryssing av LNF område med VA nettet. Denne infrastrukturen kan se ut til å komme nær eller i konflikt med kulturminne regulert med bevaringssone H730_10 og H730_12. Det vises for øvrig til uttalen fra Buskerud Fylkeskommune av 16.02.2018.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Sentralt i området finner vi et delvis stort myrområdet. Det er ikke planlagt hyttebebyggelse her og det er foretatt en rekke justeringer for å bevare området. Over myrområdet skal det etableres en vei. For å sikre at myrområdet ikke dreneres ut skal veien anlegges på markdekket med fiberduk. For å sikre gjennomføring av at veien etableres riktig, må det inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at veien etablert før det gis byggetillatelse eller fradelingstillatelse på tomt 24-38. Det er i VA planen planlagt kryssing av dette myrområdet på to punkt samt i overkant. Det vil være viktig at denne etableringen av VA nettet ikke

medfører drenering av myra. Utover dette er det ikke registrert naturtyper eller arter i tilknytning til planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt.

I henhold til § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å legge forslag til reguleringsplan ID 2017002 Trolltjernstulen ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan ID 2017002 Trolltjernstulen ut på høring og offentlig ettersyn.

Plankart er datert 12.12.2018, planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser er datert 13.12.2018. VA planen er datert 01.06.2018.

Målfrid Toeneiet
konstituert kommunalsjef

Sten-Rune Jensen
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

Delegasjonshjemmel:

Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Vedlegg:

Plankart datert 12.12.2018

Reguleringsbestemmelser datert 13.12.2018

Planbeskrivelse datert 13.12.2018

Lengdeprofiltegning V1-V6

VA Plan datert 01.06.2018