

PLANBESKRIVELSE

**REGULERINGSPLAN FOR SLÅTTELI SETER,
GNR/BNR 34/2 PLAN ID 2017006
Nore og Uvdal kommune.**



Vedtatt i hovedutvalget NMK, utvalgssak 3/180 25.01.2018

1 INNHOLD

1	INNHold	2
2	INNLEDNING	3
2.1	Formål.....	3
2.2	Planstatus	3
2.3	Krav om konsekvensutredning av planen	4
2.4	Topografi og vegetasjon	4
2.5	Eksisterende bebyggelse.	4
2.6	Adkomst	4
2.7	Vilt og biologisk mangfold	5
2.8	Kulturminner	5
2.9	Risiko og sårbarhet (ROS)	5
3	PLANPROSESS	6
3.1	Innkomne merknader til kunngjøringen	6
3.2	Utlekking til offentlig ettersyn.	8
3.3	Planløsning	10
3.4	Arealoppgave.....	10
3.5	Stier og skiløyper	10
3.6	Kulturminner	11
3.7	Adkomstforhold og parkering	12
3.8	Sanitærteknisk standard, vann og avløp	12
3.9	Støy.....	12
3.10	Virkning av planforslaget – naturmangfoldsloven	12
3.11	Virkning av planforslaget – landbruksareal – arealavgang.....	13
3.12	Virkning av planforslaget – landskap.....	13
4	REGULERINGSPLANFORSLAG	14

2 INNLEDNING

Planen er utarbeidet av:

Friis Arkitekter AS, Sentrum 11, 3630 Rødberg på oppdrag fra grunneieren. Plankartet er utarbeidet av Vidda Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar Andre Halling.

Planfremmer er: Trolltjernstulen AS (selskap under etablering). Eiendommen er eid av Tor Olav Røisgård og er en del av arealet til eiendommen Røisgård, gnr/bnr 31/1.

Eiendommen (34/2) utgjør totalt 5394 daa. Dette inkluderer alle arealer (ikke vann).

2.1 Formål

Formålet med planen er å videreutvikle områdets potensiale for hytteutbygging. Det er tidligere godkjent reguleringsplan for området på 31 tomter. Ny plan har et tillegg på i alt 13 tomter.

Ny plan erstatter eldre reguleringsplan. Ny plan ID er 2017006.

Setra Slåtteli omfattes ikke av planen.

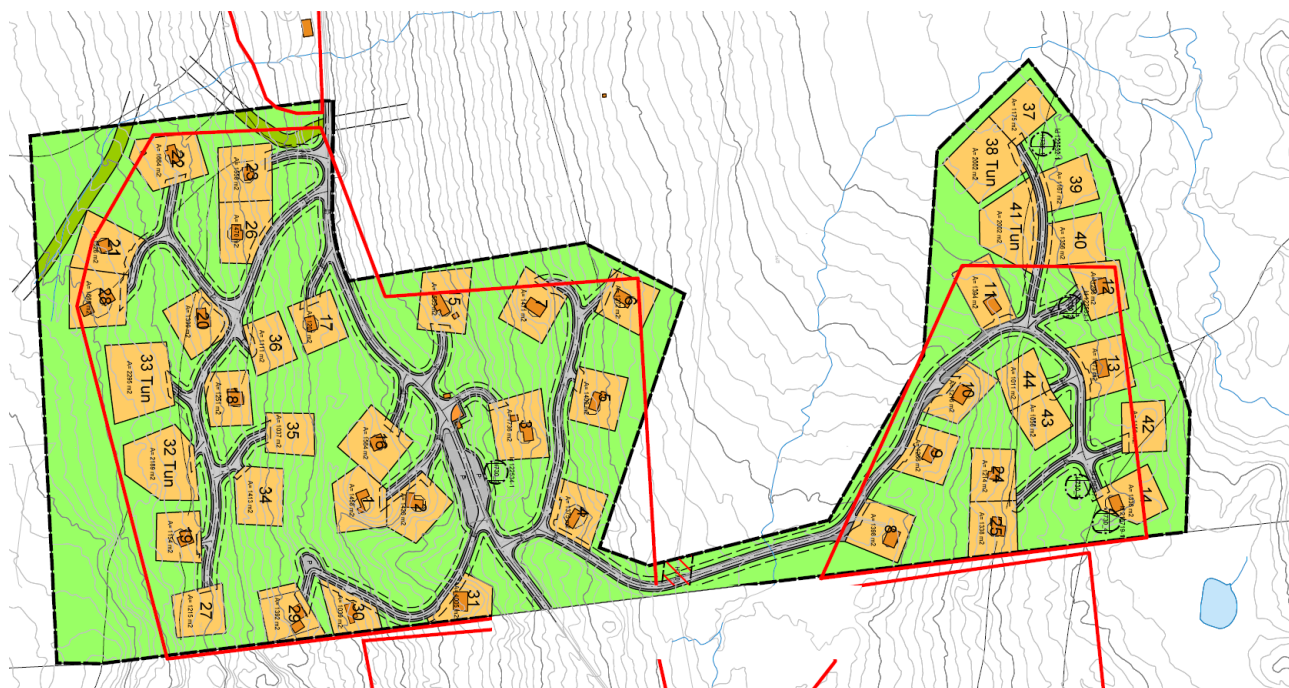
2.2 Planstatus

Området er under regulering innenfor Kommunedelplan for Dagalifjell-Rødberg til byggeområde for fritidsbebyggelse. Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg er sist godkjent 04.09.2017.

Grunneier har spilt inn fortetting og en begrenset utvidelse av reguleringsplan Slåtteli i forbindelse med rullering av kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (innspill 144). I KU er dette innspillet vurdert på følgende måte (side 20): «Fortetting/endring av reguleringsplan behandles ikke i kommuneplan, men fremmes som endring etter at kommuneplanen er godkjent».

På grunn av manglende realitetsvurdering av innspillet (en begrenset økning av arealet) tillates planlegging i tråd med innspillets yttergrenser. Dette forutsetter at landkapseffekten dokumenteres i reguleringsplanen

Det er avholdt oppstartsmøte med Nore og Uvdal kommune 16.01.2017



Kartutsnitt som viser tomter som ligger utenfor kommuneplangrensa. Grensa beskærer til dels også eksisterende tomter.

2.3 Krav om konsekvensutredning av planen

Bestemmelsene om konsekvensutredninger av juni 2009 innebærer at konsekvensutredning skal integreres i arealplanleggingen for saker som avgjøres gjennom plan. I og med at det aktuelle området er lagt inn i kommunedelplanen medfører dette at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Det er foretatt egen vurdering av landskapseffekten i kapittel 3.12.

2.4 Topografi og vegetasjon

Byggeområdet ligger i fjellskogsmark mellom cote 935 og 1005 moh. Området er relativt skrinnet furumo/bergknatter. Myrområder unngås i det vesentligste. I «Skog og landskap» er skogen regnet som uproduktiv skog.

Landskapet har flere «hyller» som egner seg godt for hyttebebyggelse og tomtene vil være tilnærmet flate. Ved dette unngås bratte tomter med store terrenginngrep som vil endre landskapets karakter.

2.5 Eksisterende bebyggelse.

Innenfor området eksisterer det pr i dag 30 hytter/fritidsboliger og en regulert ubebygget tomt. Til sammen 31 regulerte tomter.(tomtene: 1 til 31.

På setervollene er det bebyggelse. Nærmeste avstand til disse vil være ca 70 m til nærmeste regulerte bebyggelse (eksisterende). Ny bebyggelse er ikke foreslått nærmere setervollen.

2.6 Adkomst

Det regulerte området vil ha atkomst fra setervegen gjennom Smådøl.



Utsikt mot det nedre feltet- Hytte nr 3 i forkant.



Slåtteli seter. Setra ligger utenfor planområdet.

2.7 Vilt og biologisk mangfold

www.naturbase.no er undersøkt. Det er ikke registrert områder innenfor planen mht utvalgte naturtyper, prioriterte arter osv.

2.8 Kulturminner

Det er gjennomført kulturminneundersøkelser 15.10.2003 av Buskerud Fylkeskommune. Det ble da registrert 3 kullgroper som alle er vist på plankartet. Dette er sjekket mot Askeladden, hvor ytterligere 2 kullgroper ved tomt 14 ble påvist (eksisterende hytte).

2.9 Risiko og sårbarhet (ROS)

Emne	Forhold eller uønsket hendelser	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	x	
	Er området utsatt for flom/oversvømmelse?	x	
	Er det radon i grunnen?		ukjent
	Annet? (Angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser, som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området:		
	- Hendelser på veg?	x	
	- Hendelser på jernbane?	x	
	- Hendelser på vann/elv?	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	x	
	- Påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	x	
	- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:	x	
	- Til forretning/serviceanlegg?	x	
	- Til alpinanlegg/anlegg for friluftsmål?	x	
	- Til ski-/turløyper?	x	

	- Til busstopp/kollektive forbindelser?	x	
	Brannberedskap:		
	- Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	- Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x	
	- Har området bare én mulig adkomstrute for brannbil?		Det er kun en adkomstrute for områdene
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:	x	
	- Gruver; åpne sjakter, steintipper etc.?	x	
	- Militære anlegg; fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?	x	
	- Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?	x	
	- Annet? (Angi)		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Er det regulerte vassdrag i nærheten, som kan føre til varierende vannstand i elveløp?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet? (Angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:	x	
	- Er tiltaket i seg selv et sabotasjemål?	x	
	- Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærh.?	x	

Kriteriene for vurderingen av vesentlig virkning av miljø og samfunn er vurdert samt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er gjennomført for området som sådan.

Det vil ikke være avgang på jordbruksarealer.

3 PLANPROSESS

Det er avholdt oppstartsmøte med Nore og Uvdal kommune 16.01.2017

Kunngjøring om planoppstart ble sendt ut 18.01.2017 med varsel til offentlige instanser og berørte hjemmelshavere/naboer.

3.1 Innkomne merknader til kunngjøringen

3.1.1 Direktoratet for mineralfovaltning 25.01.2017

Direktoratet har ingen merknader.

3.1.2 Fylkesmannen i Buskerud 17.02.17

Fylkesmannen ber om at det som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Det bes om at hensynet til landskap og andre eventuelle naturinteresser blir vurdert og hensyntatt.

Fylkesmannen ser det som positivt at eksisterende stier og løyper skal ivaretas ved fortetting av hytteområde. Det anbefales at eventuelle endringer av løypenettet blir gjennomført slik at vinteraktiviteter kan utøves med mindre snødekke.

Fylkesmannen ber om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet som en del av planarbeidet og at dette inngår som en del av planbeskrivelsen.

Fylkesmannen anbefaler at videre planlegging vektlegger prinsippene om universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i planutkastet og som bør sikres fulgt opp gjennom egne planbestemmelser.

Vår merknad:

Området er et eksisterende hytteområde som fortettes med 13 tomter. Infrastruktur med strøm, veg, vann og avløp er allerede etablert og nyetableres i samme form som tidligere. Det ligger ikke til rette for fellesløsninger mht energiforsyning, men alle hytter får tilgang til strøm og installerer vedfyringsløsninger. Det kan evt innarbeides et punkt i planbestemmelsene for nye hytter at det skal vektlegges energieffektive bygningsløsninger og at minst 1/3 av energibehovet skal dekkes av fornybar energi (bioenergi/ved – solenergi eller varmepumper).

Mht universell utforming kan det evt innarbeides i planbestemmelsene for de nye tomtene i norddelen av området at det skal vektlegges universell utforming av inne- og uteareal for tomtene 37-38, 41-42. Det er disse tomtene som ligger gunstig til for dette.

3.1.3 Buskerud Fylkeskommune 16.02.17 og 20.02.17

Når det gjelder automatisk freda kulturminner vises det til gjeldende registreringer. Fylkeskommunen ber også om at utbygger tar kontakt med fylkeskommunen før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn for å diskutere hvor ei eventuell utbygging kan finne sted.

Når det gjelder nyere tids kulturminner har ikke fylkeskommunen registrert noe som skal hensyntas.

Vår merknad:

Registrerte kulturminner er lagt inn i plankartet. Planutkastet sendes Fylkeskommunen for kommentarer før planen legges ut til offentlig ettersyn.

3.1.4 Mattilsynet 03.02.17

Mattilsynets merknader er gitt for å sikre at ansvarlige i tidlig planfase utvikler området og tar inn gode løsninger for drikkevann, mest mulig felles løsninger. De etterspør langsiktige løsninger gjennom VA-plan, og bestemmelser i reguleringsplan, og en tydelig organisering av drift og ansvar som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav.

Vår merknad:

Mattilsynets anbefalinger ivaretas gjennom VA-plan for området.

3.1.5 Paul Kveta 19.02.17

Paul Kveta har føderådskontrakt til eiendommen 20/1. Han påpeker at han i denne forbindelse ved framtidig planlegging og utbygging har rett til delta i dette. Særsilt avtale skal opprettes dersom det blir aktuelt, hvilket ikke har skjedd.

Dersom eiendommen, 20/1, blir berørt ovennevnte fakta, så har han ikke jeg blitt varslet om dette.

Vår merknad:

Paul Kveta synes ikke berørt av saken ved at planen dreier seg om eiendommen 34/2. Ut over dette dreier hans merknad som om privatrettslige spørsmål som vi ikke behøver ta stilling til.

3.1.6 Berit og Bjørn Bordvik 23.01.17

Skriver: «Det er ikke så lett å komme med noen synspunkter da det ikke er merket på kartet hvor de 13 tomtene er tenkt. Mulig kanskje dere har glemt å sende med et kart.»

Vår merknad:

Synspunkter på planen kan fremmes ved offentlig ettersyn.

3.1.7 Elisabeth Tandberg 01.02.17

Skriver: «Jeg går ut fra at det som interesserer de enkelte hytteeier mest - nemlig plasseringen av de 13 tomtene - foreløpig ikke er klart? Jeg regner med at informasjon om dette vil bli gitt de berørte parter så snart planen er mer konkret».

Vår merknad:

Synspunkter på planen kan fremmes ved offentlig ettersyn.

3.1.8 Slåtteli hytteeierforening v/Kari Harneshaug 31.01.17

Skriver: «Som leder av hytteforeningen på Slåtteli har jeg fått flere spørsmål ang.de tretten hyttetomtene, som skal legges ut. Det er ønskelig å få se en tomteplan, slik at hytte eierne får se hvor det er tenkt å legge tomtene. Fint om den kan sendes til meg.»

Vår merknad:

Synspunkter på planen kan fremmes ved offentlig ettersyn.

3.1.9 Tor Magne Hougen 24.01.17

Skriver: «Jeg er eier av Eiendom 0633-34/17. Og er utelukkende positiv til de planlagte 13 nye tomter, fjellet har plass til mange fler og det blir fint.

Om mulig ønsker jeg spesielt informasjon og gjerne være med i prosess, dersom det er tenkt plassering av nye tomter innenfor 100 meter fra 34/17's tomtegrenser.

Dette gjelder også om det i forbindelse med fortettingen planlegges endringer i adkomst og VA-tekniske, som omfatter min nåværende vei, felles strøm tilførsel som går over min eiendom eller annet som opplagt vil berøre eiendoms kvaliteten

I planlegging er det også mulig å få med for eksempel fiberoptisk Internett?»

Vår merknad:

Synspunkter på planen kan fremmes ved offentlig ettersyn. Spørsmålet om fiberoptisk internett avklares med tiltakshaverne og er ikke tema for reguleringsplanen.

3.1.10 Audun Grønvold 10.03.17

Skriver: Jeg ser av det nye plankartet at tomtestørrelse og utmåling i terrenget ikke stemmer med det vi har avtalefestet. Dette burde vel rettes opp? Tomt 21 og 28 er på henholdsvis 1000 m2 og 2000m2. Vi informerte gunneier om dette på befaringen og han så ingen problemer med å justere. Du finner kopi av originalpapirer vedlagt.

Vår merknad:

Vi har ingen innvendinger til dette og planen er rettet opp i samråd med innspillet.

(Merknaden kom mellom oppstartsvarselet og utlegging til offentlig ettersyn og ble uteløst i prosessen. Rettelsen er foretatt i etterkant).

3.2 Utlegging til offentlig ettersyn.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 28.08.2017. Ved fristens utløp var det kommet inn følgende merknader:

Ragnhild Øhrn, 21.09.2017: (tomt 19)

I vår leiekontrakt står følgende: "Leieretten omfatter bare den grunn som bebyggelsen står på, men bortleieren forplikter seg til ikke å bebygge eller la andre bebygge grunn som ligger nærmere hytten (skorsteienen) enn 40 m i retning nord, øst og vest, og i retning syd ikke nærmere enn 100 m." Denne bestemmelsen vil begrense plassering av bebyggelsen på tomt 32. Jeg ber derfor om at det i plankartet legges inn en byggegrense på denne tomten med retning nord/syd 40 meter fra vår pipe.»

Vår merknad:

Merknaden imøtekommes og tomt 32 er justert iht dette.

Bergfinn Tveit 20.09.2017 (tomt 17)

VA-plan.

I følge ny VA-plan skal alle hytter, både nye og gamle, få en ny moderne standard for behandling av gråvann og svartvann. Dette er helt nødvendig med tanke på at området blir kraftig fortettet med 13 nye hytter. Vi mener at en tett tank for svartvann er å foredra framfor biodo da biodo krever en høy grad av tilsyn for å fungere, spesielt for anlegg høyt til fjells og som brukes mye vintertid. Vi vill at det settes en tidsfrist for når den nye VA-standard skal være ferdig for alle hytter, inklusive de gamle.

Plankart

Vår hytte, nr. 17, har i følge plankartet blitt tildelt et areal på 1207 m2 innenfor en regulert tomtegrense. Nå har vi en bygslet tomt/tomtefeste, men har forstått at den nye planen forutsetter en regulert tomtegrense. Vi vil at det gjøres en ny revisjon av plankartet så at tomtegrensa for vår tomt endres med utvidelse mot øst, men framfor allt mot vest der det finnes mye mark til nærmeste naboer. Ønsker et samråd innen det bestemmes hvor hytta på tomt nr. 36 skal plasseres på tomta»

Vår merknad:

De aktuelle problemstillingene vedr. avløpsløsninger hensyntas i utarbeidet avløpsplan. Planen opererer med byggeområder for fritidsbebyggelse hvor det er søkt å ta hensyn til framtidige utbyggingsmuligheter for eksisterende hytter. Det er opp til grunneier å avgjøre hvor store tomtene skal være innenfor byggeområdet hvis tomter skal fradeles.. Ønsket om et større område mot vest og øst imøtekommes. Det innebærer at grense mot nord kortes noe inn. Bebyggelsen på tomt 36 skal være innenfor byggegrenser på 4 m fra eiendomsgrense, og det er ikke rimelig at nabotomter skal influere på plasseringen inne på tomta.

Buskerud Fylkeskommune 25.10.2017.

«Me ser at det er teke omsyn til 5 kolgroper innanfor planen sine grenser. Kolgropene er bandlagt etter kulturminnelova underlagt omsynssoner H730. Dette er bra.

Me kan ikkje sjå at det er knytt føresegner til omsynssone H730. Me ber om at dette vert teke med i planen, og forma slik: «Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kullgroper. Det må ikkje forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene utan tillatelse frå kulturminnemyndigheten.»

Me ser at ein og har valgt å legge kolgropa Id 122533-1 ved tomt 12 i ei omsynssone, og altså ikkje endre vegen. Me kan akseptere dettte, sjølv om me villle kunne stilt oss bak ein dispensasjon her og. Me reknar med kolgropa uansett kan takast vare på slik ho ligg all den tid vegen er bygd ferdig her og ingen nye tiltak er planlagt.»

Vår merknad:

Føresegner for omsynssoner legges inn i planbestemmelsene (§ 8.1) Vi registrerer at kulturminnemyndigheten aksepterer løsningen vedr kolgrop id 122533-1.

Fylkesmannen i Buskerud 23.10.2017

«Området er som beskrevet i planbeskrivelsen sårbart for uheldig utbygging. Fylkesmannen ser det derfor som svært positivt at det er stilt strengere bestemmelser for byggehøyder og fylling/skjæring enn i flere andre reguleringsplaner i kommunen. Vi ser med fordel at fortettingen kunne vært vist med 3D bilder av området. Ut over dette har vi ingen ytterligere merknader til planforslaget.»

Vår merknad:

Fylkesmannen ser positivt på forslaget, men kunne ønsket seg 3D bilder. Det er imidlertid ikke framsatt som noe krav i saken og blir ikke fulgt opp.

Mattilsynet 26.10.2017

«Planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, er tydelig på at alle nye fritidsbolig skal ha innlagt vann og avløp i tråd med VA-planen.

Det er avgjørende at VA-planen også er så presis at dette er løsningene som skal benyttes og at prosjekteringen skal legge til rette for fellesanlegg på vann som skal benyttes.

Detaljprosjektering av anlegg, og kartlegging av kapasitet og kvalitet på vann fra brønnene, skal være gjort før byggestart.

Registrering av vannforsyninger skal også skje før byggestart.

Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen med hensyn på løsninger for vann og avløp. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nyeboringer og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.

Da formålet med planen er å videreutvikle området med hytter er det viktig å tenke langsiktig og legge til rette for felles vannforsyninger som kan dekke behov for drikkevann til flere hytter. Det må tas høyde for at også etablerte hytter uten innlagt vann kan ønske å koble seg til på sikt.

Vi minner om Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg som peker på kommunen sitt ansvar i vannforsyninger. Gjennom nasjonale mål for vann og helse, punkt 3, ligger et krav om å vurdere felles vannforsyning der kvaliteten lettere kan kontrolleres. Det skal vurderes muligheten for å knytte nye og eksisterende vannforsyninger sammen slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessig kostnads- og driftseffektive enheter.

Mattilsynet gir uttalelse med forutsetning om at bestemmelser i planen blir mer tydelig, og at de blir fulgt. Det betyr at vi vurderer innsigelse til planen dersom utbygger ikke følger opp våre planfaglige råd.

Vår merknad:

Mattilsynets merknader ivaretas ved innføring av rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsen § 9.1 med presiseringer om at detaljprosjektering, kartlegging av kapasitet og kvalitet, samt registrering av vannforsyninger skal skje før byggestart.

3.3 Planløsning

Planforslaget viser plassering i alt 44 tomter for fritidsbebyggelse.

31 av tomtene er tidligere regulert/godkjent.

30 av tomtene er bebygde

13 av tomtene er nye.

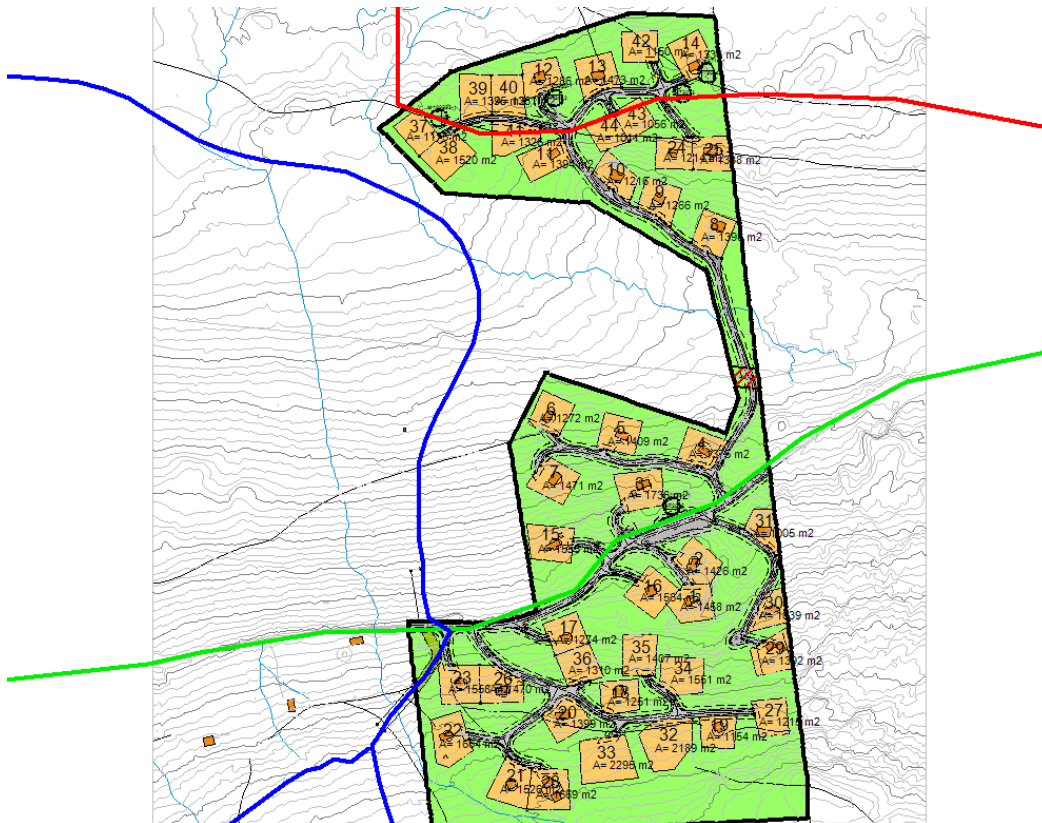
3.4 Arealoppgave

Eiendommen utgjør totalt 5394 daa. Planområdet utgjør samlet: 199,4 da.

3.5 Stier og skiløyper

Området er i bruk som friluftsområde av eksisterende hytteeiere på tilstøtende arealer, lokale brukere og andre. I vintersesongen er det oppkjørt skiløype som tangerer planområdet. Skiløypa er vist på plankartet der denne krysser planområdet.

En sommersti som tangerer området i sørvestre hjørne er lagt inn i plankartet (ref. Ski- og løypeplan).



Utsnitt sti og løypeplan.

Grønn strek representerer sykkeltrase som går på Smådølvegen. Planen representerer ingen endringer. Rød strek representerer turveg. Planen berører ikke turvegens tilknytninger til planområdet på vei inn eller ut av dette, men det vil være naturlig å henvise turvegens brukere til vegen i hyttefeltet internt i dette. Del av «Kjørkjeslepa, som går gjennom planområdet, er vist på plankartet. Slepa skal i de regulerte områder bevares slik den framstår i dag, og det kan ikke iverksettes tiltak som kan forringe eller ødelegge denne slepa.

3.6 Kulturminner

Buskerud Fylkeskommune har registrert området for kulturminner og det er påvist 3 kulturminner (kullgroper) innenfor planområdene. Ytterligere 2 kullgroper ved tomt 14 er påvist (eksisterende hytte) gjennom Askeladden.

Det er i prosessen vært kontakt med Buskerud Fylkeskommune vedr. kulturminnene, og i e.post av 28.07.17 skriver arkeolog Håvard Hoftun:

«Me kan ikkje akseptere at kullgrop Id 122533 ved tomt 12 vert liggjande slik det er tenkt. Eit kvart inngrep her, både med fjerning av veg og oppføring av ny, vil kunne skjemme og øydelegge denne. Denne må leggest i eit bestemmelsesområde og søkast frigjeven i høyringsfasen. Sjå vedlegg for utforming av bestemmelsesområde.

«Dei andre kulturminna ligg ved eksisterande tiltak og me kan akseptere at dei vert verna slik dei ligg teikna.»

Bakgrunnen for dette var at det i det oversendte planforslaget var foreslått en endring av vegtraseen ned til tomt 12 (av hensyn til kulturminnet). Vi har endret dette slik at vegen ligger som i dag. Da er situasjonen slik den var i gjeldende reguleringsplan for området, og vi mener det da ikke er grunnlag for å kreve at kulturminnet blir plassert i et bestemmelsesområde. Dette er i ettertid bekrefta av kulturminnemyndigheten (ref 3.2).

3.7 Adkomstforhold og parkering

Atkomst skjer fra etablerte adkomster fra Smådølvegen. Som hovedprinsipp skal parkering skje ved hyttene, men det er også tilrettelagt for felles parkering nede ved Smådølvegen for hyttene på vestsiden av Smådølvegen.

Atkomstveger er i all hovedsak etablert, men det er regulert inn atkomst fra eksisterende vegnett til tomtene 24 og 25, 37-41, 21,28 ,32, 33, 34,35, 34, 19 og 27.

Vi har sjekket stigningsforholdene på veg og med få unntak er alle vegene 1:10 eller slakere. Unntakene gjelder mindre partier med bratthet ned mot 1:8. Dette vil normalt ikke være problematisk, spesielt pga. at disse områdene ikke befinner seg i kurver.

3.8 Sanitærteknisk standard, vann og avløp

Nye tomter kan tilrettelegges for høystandard med felles vannforsyning og avløpsrenseanlegg, men ut fra et faglig VA ståsted anbefales det ikke å planlegge infiltrasjonsanlegg i områdene siden vi allerede har brønner/vannkilder i nærheten. Det er tilrettelagt for strømforsyning i området.

Det er utarbeidet egen vann- og avløpsplan for områdene; VA plan Slåtteli seter, datert 06.07.2017. Det er i planbestemmelsene påpekt at: Detaljprosjektering av anlegg og kartlegging av kapasitet og kvalitet på vann fra brønnene, skal være gjort før byggestart. Registrering av vannforsyninger skal også skje før byggestart.

Område for felles renovasjonsløsning er vist på plankartet (søpplebu).

3.9 Støy

Problemstillingen er ikke relevant.

3.10 Virkning av planforslaget – naturmangfoldsloven

Loven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.

I henhold til naturmangfoldsloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§8: Kunnskapskravet – Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utbyggingen:

- 1) Artsdatabanken og Naturbase.
- 2) NGU Løsmassekart –
- 3) Sefrak-registreringer (BFK)

§9: Føre var-prinsippet – Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Eiendommens eiere er opptatt av å ta vare på kulturlandskapet og naturmangfoldet.

§10: Samlet belastning – Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli, og er utsatt for, nå og i fremtiden.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til å kunne ta stilling til tiltaket. Vi vurderer tiltaket til ikke å påvirke naturmangfoldet.

§12. Miljøteknikker og lokalisering – For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessige resultater benyttes.

Det planlegges ikke tiltak hvor det vil foreligge behov for å begrense eller unngå skader på naturmangfoldet.

~

Samlet sett vurderes tiltaket ikke å ha betydningsfull negativ påvirkning av naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet. Utfra dette anses ikke tiltaket å være lokalisert i eller komme i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjøre en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.

Ut ifra en samlet vurdering kan vi ikke se at tiltaket kommer i strid med Naturmangfolds-lovens kapittel 2.

3.11 Virkning av planforslaget – landbruksareal – arealavgang.

Planforslaget innebærer ikke arealavgang av jordbruksareal.

3.12 Virkning av planforslaget – landskap.

Bebyggelsen plasseres i landskap slik at hytter ikke bryter horisont eller blir påtrengende landskapsmessige elementer. Det vektlegges at bygninger ikke skal ha mer enn en etasje og ikke ha oppbygg i form av loftstuer, oppløft, arker ol. Maksimal mønehøyde settes til 5,5.

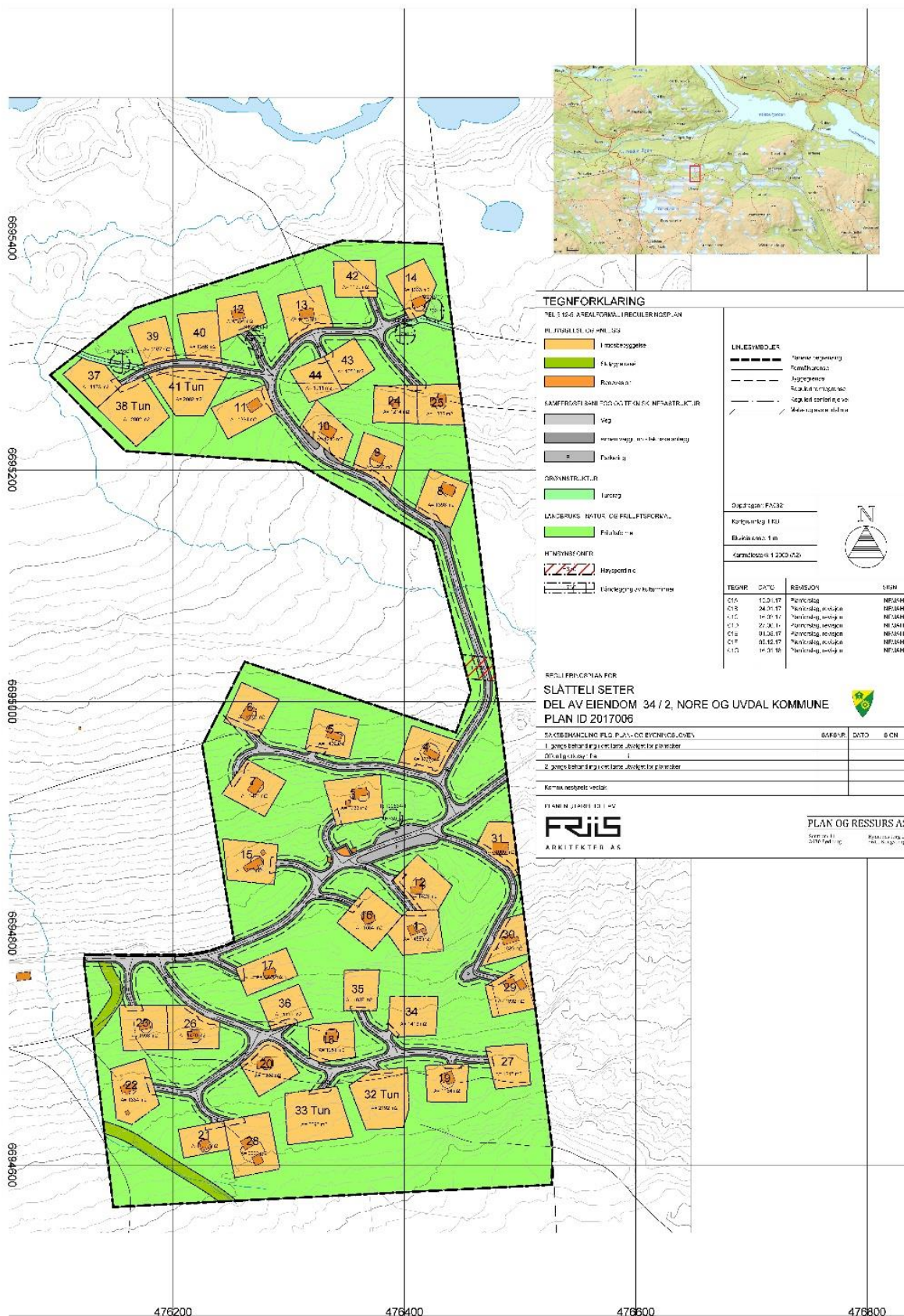
Området anses som vel egnet for hyttebebyggelse, og det er lagt vekt på at plasseringen ikke skal virke ruvende i landskapet. Høyere liggende tomter er lagt inn mot høyere landskapselementer i den grad dette er mulig.



I det nedre, nordvestre området hvor ny bebyggelse ligger utenfor kommuneplanavgrensningen, blir denne bebyggelsen liggende i et område med til dels stor og gammel skog, og på en flat furumo. (ref inntegnet område med rød elipse.) Det vises til redegjørelse for dette under pkt 2.2.

Bebyggelse på dette området blir liggende svært diskret plassert og vil verken bryte noen horisont eller være framtreddende på noe vis. Det kan sammenliknes med tomt 11, rett til høyre for elipsen, mens eksisterende hytte nr 10 (lenger til høyre) ligger langt mer eksponert enn disse vil gjøre.

4 REGULERINGSPLANFORSLAG



NB Plankartet er formisket i beskrivelsen!

Plan fremmet	16.03.2017
Rev §5.1	05.05.2017
Rev	16.08.2017
Rev etter offentlig ettersyn	05.12.2017
Rettet etter innspill fra Grønvold (side 8)	16.01.2018
Vedtatt i hovedutvalget NMK, utvalgssak 3/180	1.02.2018