



**REGULERINGSPLAN SUNDBOLIEN HYTTEOMRÅDE,
BYGGEOMRÅDE 49.1 OG 49.2, DEL AV EIENDOMMEN
127/1
I NORE OG UVDAL KOMMUNE.**

PlanID 2016002

Planbeskrivelse

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent.....	4
1.2 Hensikt.....	4
1.3 Konsekvensutredning og planprogram.....	5
2. Planstatus.....	5
3. Planprosessen.....	6
3.1 Prosessen.....	6
3.2 Tidligere merknader.....	6
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.....	8
4.2 Bebyggelse og infrastruktur.....	8
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon.....	8
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	9
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	9
5. Ros-analyse.....	10
5.1 Metode.....	10
5.2 Sannsynlighetsvurdering.....	10
5.3 Konsekvensvurdering.....	10
5.4 Risikomatrise.....	10
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet.....	11
6. Beskrivelse av planforslaget.....	15
6.1 Arealformål og arealoppgave.....	15
6.2 Planløsning.....	15
6.2.1 Bebyggelse- og anlegg.....	15
6.2.2 Samferdselsanlegg - og teknisk infrastruktur.....	16

6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	16
6.2.4 Andre forhold - strømforsyning og sanitærteknisk standard.....	16
7. Plankart.....	17
8. Virkninger av planforslaget.....	18
8.1 Virkninger på landskapsbildet.....	18
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	18
8.3 Flomfare.....	18

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av grunneieren, Terje Erik Loftsgård, har Numedal Hus AS, v/ siv. ark Øystein Landsgård, med innleid hjelp fra Vidda Ressurs AS, fått i oppdrag å produsere reguleringsplan for Sundbolien Hyttefelt 49-1 og 49-2 ved Tunhovdfjorden, del av eiendommene gnr/bnr 127/1 i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

I tillegg til eksisterende fritidsbebyggelse, vil planen legge til rette for nye tomter på eiendommen 127/ 1.



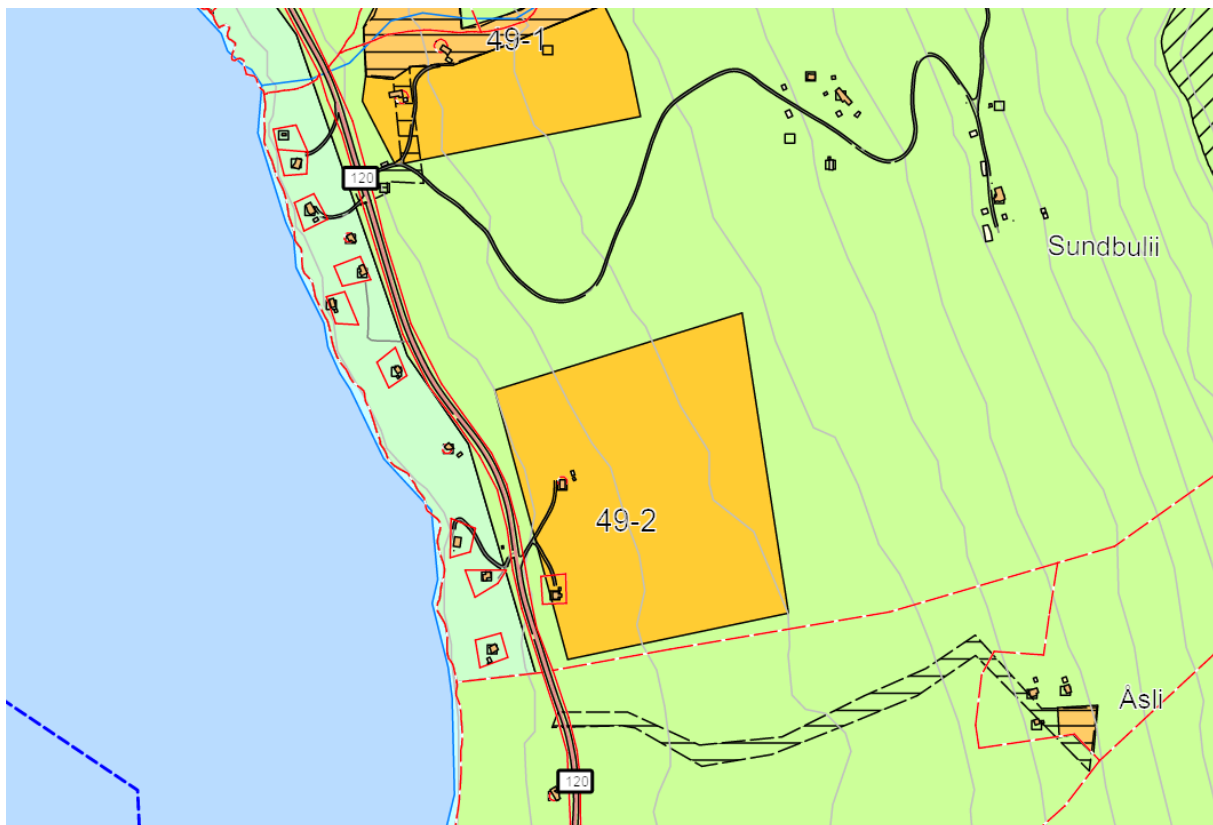
Figur 1. Fra foreslått tomt 19 tatt mot nord.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Planen omfattes ikke av krav til planprogram og tilhørende konsekvensutredning, da den følger nåværende kommuneplans arealdisponering. Selv om planen på grunnlag av dette ikke vil konsekvensvurderes, skal det likevel foretas en kvalitativ vurdering og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planstatus

Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst, (plan ID 2010001, vedtatt 15.04.2015), viser området som byggeområde for fritidsbebyggelse. All foreslått bebyggelse i forslag til ny reguleringsplan, ligger innenfor byggeområde 49-1 og 49-2 for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Nore Øst.



Figur 2. Utsnitt av kommunedelplan for Nore Øst.

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartmøte med saksbehandler i kommune ble gjennomført 11.02.2016.

3.2 Tidligere merknader

Fylkesmannen i Buskerud, brev 27.06.2016	«Fylkesmannen ber planlegging ivareta og utrede støy, friluftsliv, naturmangfold, grønnsstruktur, vassdrag, landskap, barn og unge, samfunnssikkerhet og beredskap og samordnet bolig-, areal- og transport» Ber om at støyhensyn ivaretas i tråd med tabell 3 i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2012. Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 skal gjennomgås, og redegjøres for. «Plassering og utforming av bebyggelse og veier må tilpasses terreng- og landskapsmessige forhold. Fylkesmannen ber spesielt om at størrelse og høyde på bygninger blir nøye vurdert og eventuelt differensiert» Ivaretagelse av friluftsinnteresser, dvs. at stier og løyper ivaretas, samtidig som de sikres god tilgjengelighet for allmennheten.	Morfologiske prinsipper mellom bebygde- og ubebygde arealer er nøye gjennomtenkt, med planlegging av en helhetlig grønnsstruktur, dvs. at naturmark og åpne områder mellom bebyggelsen bevares, og binder området sammen med friluftsområdene rundt. Naturmangfoldloven gjennomgås i eget kapittel, og en del av temaene behandles også som en del av ROS-analysen. Bevaring av naturmark. Planlegger vektlegger føringer og prinsipper i Den Europeiske Landskaps-konvensjonens i planleggingsarbeidet. Stier og løyper kartlegges ved befaring, og tas vare på. Det legges opp til en samleløype som koordineres med de andre eiendommene i området
Buskerud Fylkeskommune, brev 29.06.2016 og 30.08.2016	Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i 2016, og det ble ikke funnet noe automatisk fredede kulturminner. «Det bør likevel gå fram av reguleringsføresegnene at dersom det først under anleggsarbeid skulle framkomma automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jmf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd»	Kulturminneloven § 8, 2 ledd er lagt inn i bestemmelsene.

Statens Vegvesen, 24.06.2016	Planarbeidet må avklare om det er mulig å utbedre eksisterende avkjørsler til Fv. 120, til vegnormalstandard eller om annen plassering må vurderes. Det må utarbeides teknisk detaljplan som viser utbedring av avkjørselen som grunnlag for å regulere nødvendige arealer.	Merknaden er ivaretatt i Planarbeidet.
Mattilsynet, mail 10.08.2015	«Det må ikke åpnes for at hver eier får mulighet til å borre på egen tomt. ..Planområdet ved Tunhovdfjorden vil oppnå et antall abonnenter som utløser et krav om godkjenning av drikkevannsforsyningen». «For å være forberedt på strengere krav i drikkevannsforskriften bør en vurdere om flere brønner i samme område bør koples sammen til et felles vannbehandlingsanlegg. Dette vil på lik linje med at det bør legges til rette for at alle tomtene innenfor planområdet kopler seg til felles avløpssystem». «Mattilsynet anbefaler følgelig felles systemer for både vann og avløp som alle hytter og fastboende i dette nye feltet blir tilknyttet».	Anbefalingene fra Mattilsynet blir ivaretatt i VA-planen.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.

Planområdet ligger mellom cote 755 og cote 780 langs Fv. 120, Tunhovdveien, i Nore og Uvdal kommune.



Figur 3. Lokalisering av planområdet, (rød firkant).

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet består i dag av 2 bygde fritidsbolig og resten ubebygd areal. Influensområde består av kulturlandskap med spredt fritidsbebyggelse. Det er opparbeidet vei til eksisterende fritidsboliger. Siden veien og kryss med Fylkesveien har lav standard har vi valgt å lage en ny avkjøring fra Fv. 120 og ny adkomstvei til ny bebyggelse.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

I følge Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er planområdet en del av landskapsregionen «Fjellskogen i sørnorge» hvor vegetasjonen i hovedsak er furu, med innslag av litt andre treslag. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng, mose og lav.

Planområdet er en del av et storskala landskap, beliggende på Tunhovdfjordens østside i et øst-vestlig landskapsrom ved Tunhovdfjorden. Terrenget er lett kupert, hellende terreng med bra solforhold. Området består av en god del bunnmorene.



Figur 4. Karakteristisk vegetasjon.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i 2016.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Innenfor planområdet går det ingen stier eller turdrag i dag.

Det er diskutert med grunneiere i området muligheter for å få til en løype i skogsterrenget ovenfor byggeområde 49-2 helt til Langedrag.

5. Ros-analyse

5.1 Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet til utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». Det vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. Alle punktene på «sjekklisten» gjennomgås. Noe av dette vil videre bli utdypet under kapittelet om virkninger av planforslaget.

5.2 Sannsynlighetsvurdering

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3	Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.
4	Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

5.3 Konsekvensvurdering

1	Ufarlig	Ingen personskader. Ingen skader på miljø.
2	En viss fare	Få og mindre personskader. Mindre skader/lokale skader på miljø.
3	Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid mindre enn 1 år.
4	Farlig	Alvorlige skader. Alvorlige miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid på mer enn 1 år.
5	Katastrofalt	En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade.

5.4 Risikomatrise

	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

Forklaring til risikomatrise:

Akseptabel risiko – grønt felt. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes.

Vurderingsområde- gult. Bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Uakseptabel risiko – rødt. Tiltak iverksettes; reduseres til nivå gult eller grønt.

5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet

Naturbaserte hendelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Snø, eller steinskred?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Området har liten helning og er skogbevokst, sjansene for snø- eller steinskred vurderes som svært usannsynlige.
Utglidning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Ja	Mindre sannsynlig			Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser verdier «høy» innenfor planområdet. Radonkartet er et regionalt kart som brukes for å gi et grunnlag for en første vurdering av radonfare, og er derfor ikke ment å være brukt på tomtenivå. Det må gjøres nødvendige tiltak i forbindelse med oppføring av bygninger, f.eks. bruk av radonduk hvis det viser seg at målingene er over tillatt grense.
Flom?	Ja	Mindre sannsynlig	Kritisk		Langs bekk nord i planområdet ligger en aktsomhetssone for flom. All bebyggelse er holdt utenfor denne sonen.
Vindutsatt?	Nei				

Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Ja	Mindre sannsynlig	Kritisk		Et scenario kan f.eks. være brann i tilknytning til fritidsbebyggelsen, bål/ grilling, etc. Brannvann sørges det for ved montering av kumringer uten bunn i tilknytning til bekk nord i planområdet.
Annet?	Nei				

Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Sårbar flora eller fauna?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		I bestemmelsene er det tatt hensyn til bevaring av naturmark.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Lite sannsynlig	En viss fare		Det skal gjennomføres kulturminneundersøkelser i området. Kulturminneloven §8. andre ledd.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Planområdet ligger i en svak helning. For å unngå uheldig eksponering vil det vektlegges god landskapstilpasning for bebygde omgivelser og bevaring av vegetasjon.
Annet?	Nei				

Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup, gruver, sjakter etc.?)	Nei				
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Nei				
Trafikkarfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Eksisterende avkjørsel til Fv. 120 vil benyttes til adkomst Viktig at frisisiktsoner opprettholdes.
Forurensning, luft og grunn?	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		Avløpsvann må føres til godkjent renseanlegg innen planområdet.
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomstruter for utrykningskjøretøy, ved brann etc.?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		God adkomst. Forutsetter vinterbrøytet veg.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		God adkomst. Forutsetter vinterbrøytet veg.
Er området forurensset fra tidligere bruk?	Nei				
Er tiltaket i seg selv et terrormål, eller finnes det steder i nærheten?	Nei				
Støyforhold?	Nei				

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealformål og arealoppgave

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Sosi 1110 Boligbebyggelse (13235.205 m²)
- Sosi 1120 Fritidsbebyggelse (48842.608 m²)
- Sosi 1420 Skiløypetrasé (17461.603 m²)
- Sosi 1610 Lekeplass (2581 m²)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Sosi 2010 Veg (18723.512 m²)
- Sosi 2019 Annen veggrunn – grøntareal (346.234 m²)

Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- Sosi 5130 Friluftformål (105948.419 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg

I dag finnes det 2 eksisterende fritidsboliger innenfor planområde 49-1 og 2 innenfor 49.2. På eiendommen 127/ 1, område 49.2, er det vist 22 nye tomter, og på område 49.1 3 nye tomter for fritidsboliger og 1 boligtomt for eier av eiendommen. Utnyttelse til bolig er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel for området. Begrunnelsen for likevel å medta en boligtomt er nåværende eiers ønske om å ha en base for drifting av hytteområdet også etter at sønnen har overtatt gården. I planprosessen har det vært viktig å finne godt egnede tomteplasseringer, som har forutsetning for å kunne tilpasses eksisterende terreng ved at skjæring og fylling vil kunne utføres på en mest mulig skånsom måte ved opparbeidelse av tomt. I denne sammenheng legges det også vekt på mest mulig bevaring av naturmark og det opprinnelige terrenget innenfor tomtegrensene.

Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 150 m². Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres tilleggs bygning innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/ garasje med bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².

Totalt kan det etableres inntil 210 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

For tomtene 29 – 33 kan settes opp inntil 4 bygninger pr. tomt. Areal på hovedbygning skal ikke overstige 200 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/ anneks/ garasje på inntil 20 m² BYA.

Totalt kan det etableres inntil 260 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på 6 meter over gjennomsnittlige ferdig planert terreng for hovedhytte (4 meter for tilleggs bygning), og en takvinkel mellom 23 og 33 grader.

Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene. Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomstveiene vil forankres godt i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønsket om å bevare landskapets karakter, og samtidig å få til god tomteplassering. Adkomstveg er regulert til 8 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Veiens stigningsforhold og utforming er akseptabel i henhold til universell utforming.

6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Det er ønskelig å bevare mest mulig av den naturlige vegetasjonen rundt tomtene. Dette vil både danne en grønn buffer mellom fritidsboliger, og også skape en kontinuitet av naturmark fra fritidsbebyggelsen til friluftsområdene utenfor planområdet. Bevaring av naturmark rundt bebyggelsen er også et viktig ledd for å hindre uheldige silhuett-virkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet.

6.2.4 Andre forhold – strømforsyning og sanitærteknisk standard

Eksisterende fritidsboliger har ikke innlagt vann. For nye fritidsboliger skal det tilrettelegges for høy standard med strøm, vann og avløp. Vann skaffes gjennom grunnboring. Utslipp av avløpsvann vil føres til flere renseanlegg som vil bli lokalisert på egnede steder, fellesanlegg vil bli vurdert der det er egnet – VA- planen vil beskrive dette. Fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg.

Figur 5. Plankart.

8. Virkninger av planforslaget

Planen skal ikke konsekvensvurderes, men det vil likevel gjennomføres kvalitative vurderinger av noen av temaene fra ROS-analysen og lovpålagte vurderinger i henhold til naturmangfoldloven.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Planlegger mener at ny fritidsbebyggelse ikke vil ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser. Fritidsbebyggelsens plassering er vurdert gjennom befaringer, og det er funnet tomter som muliggjør en landskapstilpasset bebyggelse med minst mulig terrenginngrep. Området ligger i en slak helning, med tett med vegetasjon, og terreng som stiger svakt mot nord og øst i bakgrunnen. Planlegger mener at det derfor ikke vil være en negativ eksponering av fritidsboligene, og ingen silhuetteeffekt.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det kreves en redegjørelse for naturmangfoldet gjennom naturmangfoldloven kapittel II, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser.

Under planleggingen er det likevel tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig.

Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Planlegger mener at dette er en tilstrekkelig undersøkelse for at den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6 er overholdt, samt at området har fått en vurdering etter den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for i NML § 10.

8.3 Flomfare.

Forbi område 49-1, lengst nord på Plankartet, har bekken som renner forbi utbyggingsområdet 2 løp. Det virker som det er gjort tiltak for å lede mer av vannet til det løpet som ligger nærmest eksisterende fritidsbebyggelse. Det synes tryggere og mer fornuftig og gjøre tiltak for å lede det meste av vannet til det løpet som går lengst vekk fra eksisterende fritidsbebyggelse. Det forutsettes at dette gjøres slik at flomfare i bekkeløpet nærmest eksisterende bebyggelse elimineres. Det er derfor ikke nødvendig å lage Planbestemmelser knyttet til flomfare innenfor planområdet.

10.08.2017

Siv. ark Øystein Landsgård