



**REGULERINGSPLAN LAUVHAUGEN HYTTEFELT,
DEL AV EIENDOMMEN 145/1, 146/1
I NORE OG UVDAL KOMMUNE.**

PLAN ID 2015005

Planbeskrivelse

NMK SAK 48/17, 08.06.17.

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.....	9
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon.....	9
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	10
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	10
5. Ros-analyse.....	11
5.1 Metode.....	11
5.2 Sannsynlighetsvurdering.....	11
5.3 Konsekvensvurdering.....	11
5.4 Risikomatrise.....	11
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet.....	12
6. Beskrivelse av planforslaget.....	14
6.1 Arealformål og arealoppgave.....	14
6.2 Planløsning.....	15
6.2.1 Bebyggelse- og anlegg.....	15

6.2.2 Samferdselsanlegg - og teknisk infrastruktur.....	15
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	15
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

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av grunneieren, Geir Jostein Bergerud, har Numedal Hus AS, v/ siv. ark Øystein Landsgård, med innleid hjelp fra Vidda Ressurs AS, fått i oppdrag å produsere reguleringsplan for Lauvhaugen Hyttefelt, del av eiendommene gnr/bnr 145/1, 146/1, i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

Planen legger til rette for nye tomter på eiendommen 145/ 1, 146/1, i samsvar med område som i kommuneplanens arealdel er vist som område hvor spredt hyttebygging er tillatt.



Figur 1. Bildet viser deler av ryggen med foreslått hytteområde med eksisterende vei mot Lauvhaugen i forgrunnen.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

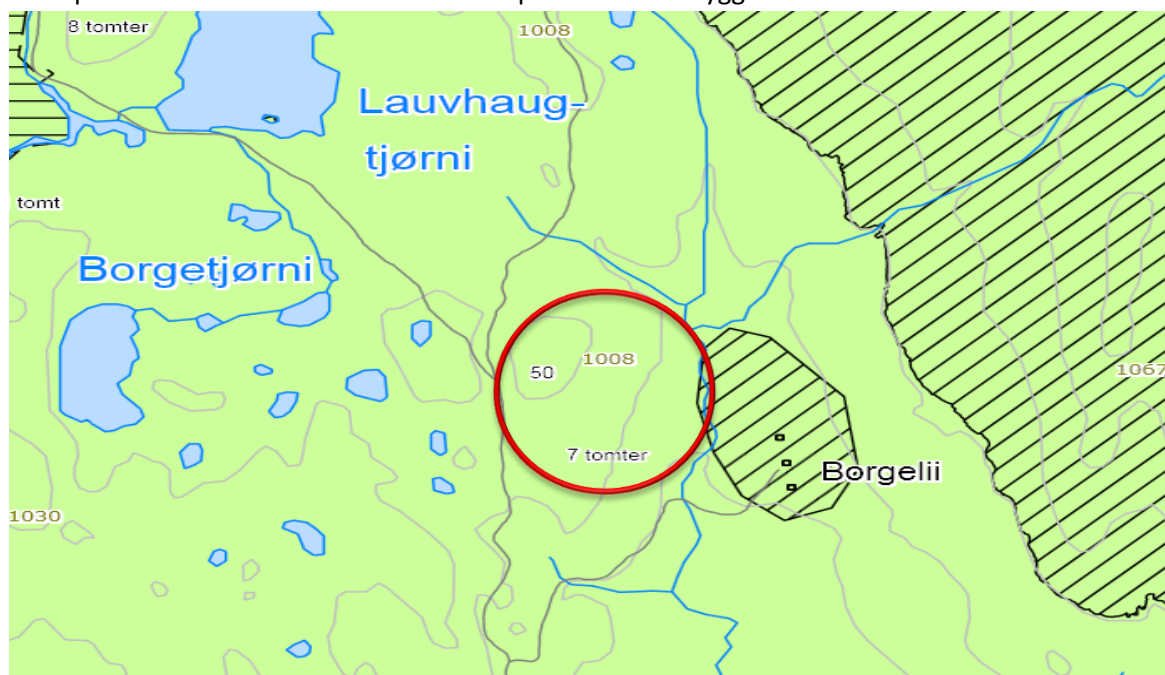
Forslag til reguleringsplan for Lauvhaugen Hyttfelt samsvarer med ny kommuneplan for Nore og Uvdal Øst, (ID2010001, vedtatt 15.04.2015), og bryter heller ikke med statlige eller regionale planer. Ved deling av denne landbrukseiendommen for noen år siden, slo Jordskifteretten fast at de to delene av eiendommen skulle ha tilnærmet samme antall hyttetomter. Den andre delen av eiendommen, som eies av John Bergerud, har tidligere fått godkjent et byggeområde for fritidsbebyggelse og har fått godkjent en reguleringsplan for 13 tomter – de fleste av disse tomtene er utbygget.

Forslag til reguleringsplan for Lauvhaugen Hyttfelt burde omfattet 13 hyttetomter, (som tidligere er godkjent for den andre halvdel av eiendommen), men saksbehandlerne i Nore og Uvdal kommune uttaler at de ikke kan anbefale mer enn 7 hyttetomter på eiendommen siden det er antallet som er godkjent i gjeldende kommuneplan for Nore og Uvdal Øst.

Kvalitative vurderinger og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn skal likevel utredes som en del av planbeskrivelsen. 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

I henhold til gjeldende kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst, (ID 2010001, vedtatt 15.04.2015), vises planområdet som LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.



Figur 2. Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst (rød sirkel viser ca. lokalisering av planområdet)

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartmøte med saksbehandler i kommune ble gjennomført 17.06.2015. Mer informasjon kommer etter varsel om oppstart.

3.2 Tidligere merknader

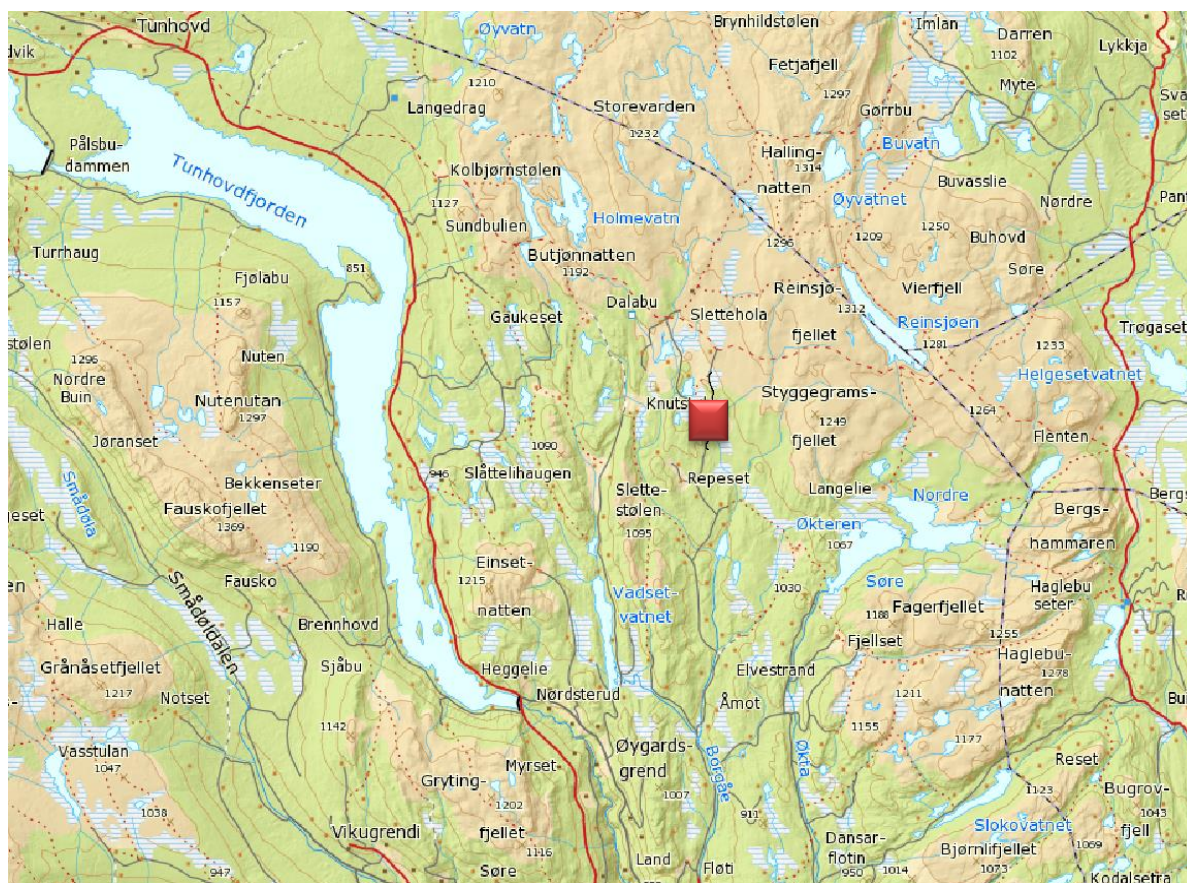
Mattilsynet, mail 10.08.2015	«(...) For å være forberedt på strengere krav i drikkevannsforskriften bør en vurdere om flere brønner i samme område bør koples sammen til et felles vannbehandlingsanlegg. Dette vil på lik linje med at det legges til rette for at alle tomtene innenfor planområdet kopler seg til felles avløpssystem». «Mattilsynet anbefaler følgelig felles systemer for både vann og avløp som alle hytter i dette nye feltet knytter seg til. I et attraktivt friluftsområde som dette er det realistisk at det også kan komme en utvidelse av hyttefeltet som vil utløse krav om godkjenning»	Anbefalingene fra Mattilsynet er ivaretatt i VA-planen.
Buskerud Fylkeskommune, brev 10.08.2015	Det er gjennomført kulturminneundersøkelser for planområdet uten funn av automatisk frede kulturminner. «Vi savner (...) bestemmelser når det gjelder plassering av nye bygninger. Vi anbefaler at nye bygninger underordner seg landskapet (god landskaps-plassering), og at det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger, jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Fritidsboliger i åpne områder eller på høydedrag vil føre til at fritidsboligene vil bli dominerende elementer i landskapet. Fjernvirkning og brutte silhuettlinjer gir en uheldig påvirkning av landskapet.» «Vi ser det svært uheldig at antall fritidsboliger skal økes. Vi mener	Bestemmelser tilknytning plassering av bygninger, god landskapstilpasning, skjæring- og fyllinger og silhuett-virkninger er alle ivaretatt i bestemmelsene. Det er lagt vekt på god plassering av tomter ved befaringer, og ved bestemmelser som får nye fritidsboliger til å underordne seg landskapets hovedformer, og mindre terrengformer. Antall tomter reduseres til det antall tomter som kommunedelplanen legger opp til. J.f. punkt 1.3 i planbeskrivelsen.

	at en slik konsentrert bebyggelse strider mot formålet med spredt fritidsbebyggelse, og at kvaliteten i landskapet vil bli redusert ved dette økte antallet. Vi anbefaler at videre planarbeid skjer i tråd med kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst». Anbefaler at det ikke tillates gjerde rundt fritidsboligene da dette kan endre landskapsbildet negativt. Foreslår at dette endres i tråd med kommeplanens arealdel.	Planlegger mener at inngjerding rundt bebyggelse for beitedyr bør tillates, da det kan bli problematisk med beitedyr for nær bebyggelsen. Nylig vedtatt kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst 2015-2027 har følgende bestemmelse; «Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det bør settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet»
John Bergerud, telefonsamtale	Ber om at planarbeidet tar hensyn til beitedyr.	Følgende tekst er tatt med i planbestemmelsene: «Det kan etter søknad, gis tillatelse til inngjerding av et mindre areal rundt fritidsboligen for å hindre at beitedyr kommer tett innpå fritidsbolig og uteplass, og for å gjøre det mulig å benytte områdene rundt- og mellom tomtene til beiting for husdyr».
H.R Astrup Skogforvaltning, Skjatvet Gård, (Eiendomsforvalter Hallstein Flesland) Brev 28.07.2015	«Jeg ber om at planområdets plassering kontrolleres i forhold til eiendomsgrense mot øst. (...) Reguleringsområdet bes avsluttet med minimum 5 meters avstand til denne grensen». «Som medeier i Briskerud veisameie, forutsetter jeg videre at ettersom det fremgår av det tilsendte materialet at det planlegges å bruke veien til Briskerud/Sletthallen som adkomst til Reg.området, må det forhandles om «innkjøp» i denne veien for den utvidede bruken denne reguleringsplanen vil medføre. Det må også avklares hvilken andel av vedlikeholdet av denne veien, både sommer og vinter, de som etablerer seg i det nye hytte-feltet skal betale».	Reguleringsplan har 5-meters grense mot naboeiendom. Dette er et privatrettslig forhold som vi forutsetter blir ordnet mellom partene.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på østsiden av eksisterende vei til Briskerud og Lauvhaugen, og ligger på ca. cote 1000 syd for Lauvhaugtjønn på østsiden av vei til Briskerud og Lauvhaugen i Nore og Uvdal kommune. All foreslått bebyggelse ligger innenfor LNF-område hvor fritidsbebyggelse er tillatt, i kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.



Figur 3. Planområdet (rød firkant).

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet består i dag av et ubebygd område med tett vegetasjon av bjørk. Influensområde består av kulturlandskap med spredt fritidsbebyggelse lenger inn mot fjellet, og setre østover og nordover. Det er eksisterende vinterbrøytet vei til Briskerud og Sletthallen, beliggende inntil områdets vestside. Vei til området foreslås fra denne veien, via vei til Lauvhaugen seter.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge Norsk Institutt for bioøkonomi (NIBIO) ligger planområdet på grensen til landskapsregionene «Fjellskogen i Sør-Norge» og «Lågfjellet i Sør-Norge» med vegetasjonssoner innenfor nordboreal/subalpin til lavalpin sone. Planområdet ligger i lett kupert terreng i et nordlig-sørlig landskapsrom.

Vegetasjonen består av tett fjellbjørk, og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Løsmassedekke har en god del bunnmorene-avsetninger, med islett av fjellblotninger og steinsamlinger enkelte steder.



Figur 4. Karakteristisk vegetasjon i området – bildet er tatt fra tomt T1 og sydover.

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. Området ligger innenfor forvaltningsområde for gaupe (miljostaus.no, naturbase.no og skogoglandskap.no).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det forutsettes gjennomført kulturminneundersøkelse i 2015/ 2016.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Fra Briskerud, Sletthallen og Lauvhaugen går det stier opp mot fjellområdene og innover disse. Stisystemet gir adkomst for eksisterende fritidsbebyggelse, sammen med veiene i nærheten, til gode turmuligheter for hyttefolk. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes det godt egnede turområder for hyttefolk, for det meste i uberørt naturmark. Fra planområdet, (langs ubrøytet vei til Lauvhaugen), kjøres det opp skiløype opp i fjellet mot Korpenatten med koblinger til løypesystem i Nes og Flå.

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-analyses nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Snø, eller steinskred?	Nei				
Utglidning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Nei				
Flom?	Nei				
Vindutsatt?	Nei				
Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Nei				
Annet?	Nei				

Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyses nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Sårbar flora eller fauna?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Bevaring av naturmark er hjemlet i bestemmelsene.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Lite sannsynlig	En viss fare		Arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres. I dag er det ingen registrerte kulturminner.

Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Vektlegger god tomte- og bygningsplassering.
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				
Trafikkkfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Adkomst skjer fra veg med svært lite trafikk. Alle kryss gjøres oversiktlig og trafikkikkert.
Forurensning, luft og grunn?	Nei				
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		Lang veg fra brannstasjon, men det er god adkomst. Forutsetter vinterbrøytet veg.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Brannbil med vanntank er nødvendig. 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 1120 Fritidsbebyggelse (10558.434 m²)

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

- Sosi 2010 Veg (2936.944 m²)

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

- Sosi 5130 Friluftsmål (15304.339 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg

I dag finnes det ingen eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet. På eiendommen 145/ 1, 146/1 er det vist 13 nye tomter. Alle de nye tomtene vil lokaliseres rundt felles atkomstvei.

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.

På vanlige tomter kan det settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 150m². 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 på bruksareal (BYA) på inntil 20m². Utendørs parkering skal opparbeides med 36 m² BYA. Totalt BYA pr. tomt settes til BYA 210 m².

På de to tuntomtene kan det settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 200m². Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres tilleggs bygning innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/garasje på bruksareal (BYA) på inntil 20m². Utendørs parkering skal opparbeides med 36 m² BYA. Totalt BYA pr. tomt settes til BYA 260 m².

Bygninger skal oppføres med saltak og en takvinkel mellom 23 og 33 grader.

I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på 6 meter over gjennomsnittlige ferdig planert terreng for hovedbygning (4 meter for tilleggs bygning).

Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene.

Det legges opp til biloppstillingsplasser pr. tomt.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomstveien 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 6 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Veiens stigningsforhold og utforming er akseptabel i henhold til universell utforming.

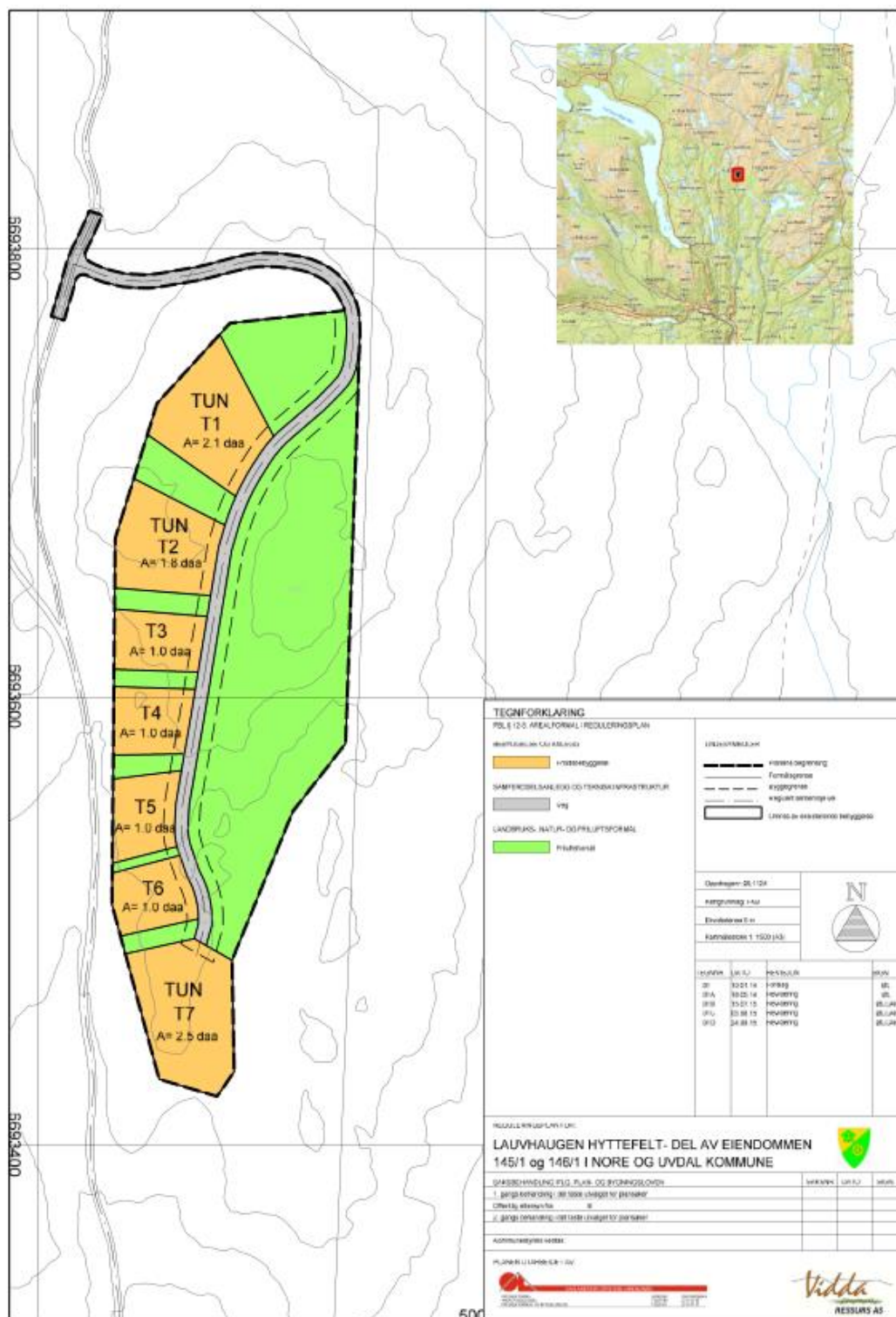
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

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

For nye fritidsboliger skal det tilrettelegges for høy standard med strøm, vann og avløp. Vann skaffes gjennom grunnboring. Utslipp av avløpsvann vil føres til et eller flere renseanlegg som vil bli lokalisert på egnede steder. Fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg – det ligger i dag strømtilførsel langs vei til Briskerud, Sletthallen

7. Plankart



Figur 5. Plankart.

8. Virkninger av planforslaget

Det er vurdert at planen ikke skal 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. Fritidsbebyggelse vil tilpasses eksisterende terreng ved å underordne seg landskapet, og med en tomteplassering med minst mulig terrengforming. Planområdet ligger i en svært slak helning, og eksponering av fritidsboligene vil være av et minimalt omfang, og med liten fjernvirkning forøvrig. Se fig. 4 som viser området sett fra tomt T1 og sydover mot tomt T2 – bildet viser at området er tilnærmet flatt og er dekt med kraftig og tett vegetasjon.

I pkt. 6.2.3 beskrives at vegetasjonen skal bevares mellom 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.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Naturmangfoldloven kapittel II setter krav om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, 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, også innenfor private tomter, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig.

20.04.2017

Siv. ark Øystein Landsgård