



NORE OG UVDAL KOMMUNE

Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak

Nr. 12/19

NUMEDAL HUS AS

c/o Øystein Landsgård
3630 RØDBERG

Deres ref:

Vår ref:
2017/48-10

Saksbeh:
SRJ, 31024615

Arkivkode:
132/2

Dato:
10.04.2019

Utlekking til offentlig ettersyn- reguleringsplan ID2017005 Fjelltjernlia

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan ID 2017005 Fjelltjernlia ut på høring og offentlig ettersyn.

Adkomstløypen fra T8 inn på hovedskiløype i øst skal legges om slik at den ikke berører sonen med MiS registrering. Omlegging med endringen av plankartet må gjennomføres før sluttgodkjenning av plan.

Godkjenning av reguleringsplan ID 2017005 Fjelltjernlia medfører at deler av reguleringsplan ID2015013 Fjellset oppheves og at alt regulert areal mellom Fv120 og eiendomsgrensen til eiendom 137/20 innenfor reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden del 2 oppheves.

Plankart med profiler er datert 09.04.2019, reguleringsbestemmelser er datert 27.02.2019 og planbeskrivelse er datert 26.02.2019. VA- plan er datert 01.11.2018. Detaljer for kryss ved Fv120 er datert 08.04.2019.

Saken gjelder:

Forslag til reguleringsplan ID 2017005 Fjelltjernlia på eiendom gnr. 132 bnr. 2 skal legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Fakta:

På vegne av Kjell Loftsgård har Numedal Hus AS oversendt forslag til reguleringsplan for Fjelltjernlia som ligger mellom Øygardsgrend og Tunhovd til behandling og eventuell utlegging til offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen i tråd med gjeldene kommunedelplan.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 12.01.2017. Kunngjøring om planoppstart ble sendt ut 16.01.17. Det kom inn 4 merknader. Disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

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 langs Tunhovdfjorden mellom Øygardsgrend og Tunhovd på eiendom gnr. 132 bnr. 2. Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 13.04.15. Planområdet dekker område avsatt til fritidsbebyggelse (område 46) og LNF område. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan Nore og Uvdal øst, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget erstatter deler av gjeldende reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden del 2 og deler av reguleringsplan ID2015013 Fjellset. Det varsles videre om at alt regulert areal mellom Fv120 og eiendomsgrensen til eiendom 137/20 innenfor reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden del 2 oppheves. I dag finnes det ikke eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet.

Arealet hvor fritidsbebyggelsen er planlagt er i dag uregulert. Det planlegges 34 nye tomter for fritidsbebyggelse, og disse er i all hovedsak anlagt i tre høydenivå. I planbeskrivelsen angis det at: *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.*

De generelle bestemmelsene i planen gir tillates til en total utnyttelse på BYA 210 m² pr tomt med maksimalt 3 bygninger. Maksimal størrelse for fritidsbolig pr. tomt settes til BYA 150 m², I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m² og inngå i samlet BYA. På tuntomter skal areal på hovedhytte ikke overstige 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres inntil tre bygninger som uthus, anneks eller garasje. Maksimal BYA for andre bygg settes samlet til 84 m². Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m² og inngå i samlet BYA. Total BYA pr. tomt settes til BYA 260 m². Mønehøyden kan være på inntil 6,0 meter for hovedbygning og 4,0 meter for tilleggsbygning.

Planlegger angir at atkomstveiene vil forankres godt i terrenget, og at det er tatt hensyn til plasseringen med ønsket om å bevare landskapets karakter, og samtidig å få til god tomteplassering. Alle vegene i feltet skal planlegges i henhold til landbruksvei i veiklasse 3 etter kommunens krav. Adkomstveger er regulert til 8 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Planlegger angir at hovedveiene i området har en maksimal stigning på ca 4 %. Adkomstvei ned til T2 og T3 har en stigning på ca 10 % etter senkning av terreng. Planlegger vurderer stigningsforholdene som tilfredsstillende. Trasèer for teknisk infrastruktur er vist som illustrasjon i VA-planen. Ledningsnett legges primært i veiskulder, alternativt langs tomtegrenser. Det medtas i avtale mellom grunneier og tomtekjøper at den enkelte tomteeier skal gi rett til framtidig drift og vedlikehold av ledningsnett som går over tomta, det skal også beskrives en byggeforbudsavstand fra ledningstrasè.

Alle hytter innenfor feltet planlegges med høy standard. Det er utarbeidet en vann og avløpsplan for feltet som innehar fellesanlegg for både vann og avløp.

Det finnes ingen løyper eller stier som blir brukt til friluftsmål innenfor planområdet i dag. Men det er lagt inn en felles skiløype i kommunens kommunedelplan for stier og løyper. Denne skiløypa ligger i plangrensen mellom eiendom 132/2 og 128/1 og 137/20. Området er ved kartlegging av friluftsområder i Nore og Uvdal kommune klassifisert som stort turområde med tilrettelegging verdsatt som svært viktig friluftsområde. Området er i bruk som friluftsområde av eksisterende hytteeiere, lokale brukere og andre. I vintersesongen er det pr i dag de oppkjørte skiløypene til fjells med løypenettet mellom Langedrag og Slåttelihaugen som er mye brukt. Ellers så er det Tunhovdfjorden med båtliv og fiske og fjellet som er brukt i friluftssammenheng i barmarkssesongen.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, steinsprang eller skred i NVE sitt aktsomhetskart pr 10.04.2019.

Plankart med profiler er datert 09.04.2019, reguleringsbestemmelser er datert 27.02.2019 og planbeskrivelse er datert 26.02.2019. VA- plan er datert 01.11.2018. Detaljer for kryss ved Fv120 er datert 08.04.2019.

Saksbehandlers vurdering:

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

Området er tidligere uregulert med hensyn til fritidsformål og planområdet følger avsatt område 46 for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Nore og Uvdal øst. Planforslaget vil erstatte deler av gjeldene reguleringsplan for ID2015013 Fjellset og alt regulert areal mellom Fv120 og eiendomsgrensen til eiendom 137/20 innenfor reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden del 2 oppheves. Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommunedelplan, og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning.

Planområdet ligger vestvendt til i en høyde på ca. 800 meter over havet. Terrengtet er hellende og i hele området sør for bekken er nylig gjennomført hogst. Planområdet består i all hovedsak av furuskog.

Planforslaget er planlagt tett med flere små tomter med areal på under 800m². Dette stiller høye krav til planlegger ved planlegging av tomter og vei/ infrastruktur i feltet. Veiene vurderes å ha god landskapstilpasning med hensyn til terrengets beskaffenhet. Kommunen stiller krav i ved regulering av hyttefelt at veiene skal planlegges og bygges i henhold til normal for landbruksveier i klasse 3. Tomtene er plassert i tre terrengnivå, ser man på terrengprofilen har planlegger lagt 2+2+4 tomter langs denne aksen.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 10.04.2019. Langs bekken innenfor planområdet ligger den en miljøregistrering i skog der registreringen angir at det er funnet trær med hengselav. Det er tatt hensyn til denne forkomsten og det er ikke lagt tomter eller veier inn i sonen, men det ligger en hovedskiløype og en tilkomst løype innen i sonen. Planområdet ligger innenfor registrert område for villrein i Norefjell – Reinsjøfjell villreinområde i Naturbase. Planområdet er imidlertid lokalisert under 800 moh, området er ikke godkjent som klassifisert leveområde for rein da denne følger kotehøyde 1000 moh. Planforslaget er i tråd med kommunedelplan. Belastningen med etablering av hyttefeltet er vurdert i overordnet plan og 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. Med hensyn til de registreringene som er gjort gjennom skogbruksplanleggingen vurderes det at hovedskiløypen må ligge slik den er lagt inn i kommunedelplanen. Når det gjelder adkomstløypen bør denne legges om slik at den ikke berører sonen med MiS registrering. Denne adkomstløypen bør legges om på sørsiden av tomtene slik at hogsten blir begrenset langs bekken. Endringen av plankartet må gjennomføres før sluttgodkjenning av plan. Den samlede belastningen vurderes å være akseptabel og 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 2017005 Fjelltjernlia ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan ID 2017005 Fjelltjernlia ut på høring og offentlig ettersyn.

Adkomstløypen fra T8 inn på hovedskiløype i øst skal legges om slik at den ikke berører sonen med MiS registrering. Omlegging med endringen av plankartet må gjennomføres før sluttgodkjenning av plan.

Godkjenning av reguleringsplan ID 2017005 Fjelltjernlia medfører at deler av reguleringsplan ID2015013 Fjellset oppheves og at alt regulert areal mellom Fv120 og eiendomsgrensen til eiendom 137/20 innenfor reguleringsplan ID1992316 Nord Øygarden del 2 oppheves.

Plankart med profiler er datert 09.04.2019, reguleringsbestemmelser er datert 27.02.2019 og planbeskrivelse er datert 26.02.2019. VA- plan er datert 01.11.2018. Detaljer for kryss ved Fv120 er datert 08.04.2019.

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.

Kopi til:
Kjell Torstein Loftsgård