



Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 21.11.2017
Arkiv : L12
Saksmappe : 2015/411
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Kristine Østhassel

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016007 Børkjebuin

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	07.12.2017	82/17

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016007 Børkjebuin på gnr./bnr. 30/3.
Planområdet ligger øverst i Smådøl.

Fakta:

Forslag til reguleringsplan 2016007 Børkjebuin ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved kommunalsjefens delegerte vedtak 652/17 datert 30.06.17. Planforslaget er utarbeidet av Numedal Hus AS ved siv. Ark. Øystein Landsgård og Vidda Ressurs AS på vegne av Børkjebuin Sameie v/ Morten Tandberg Eriksen.

Området er tidligere uregulert, og det er ingen eksisterende hytter innenfor plangrensen. Det planlegges 30 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt et mindre område for masseuttak. Planområdet ligger på ca. 935-990 meter over havet. Terrenget er småkupert med innslag av myrer.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.17, og er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger ikke innenfor regional plan for Hardangervidda.

Planen åpner for inntil 3 bygninger per tomt med hovedhytte på inntil 150 m2 BYA. Dersom hovedhytte er mindre enn 150 m2 BYA kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 150 m2 BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/anneks/garasje på inntil 20 m2 BYA.

For tomtene 2, 4, 4B, 5, 8 og 11 kan det settes opp inntil 4 bygninger per tomt med hovedhytte på inntil 200 m² BYA. Dersom hovedhytte er mindre enn 200 m² BYA kan det oppføres to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres uthus/garasje/anneks på inntil 20 m² BYA.

Maksimal mønehøyde settes til 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng for hovedhytte og 4 meter for tilleggsbygninger. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over opprinnelig terreng.

Det legges til rette for et mindre masseuttak/massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i stein- og grusforekomstene.

Kulturminneregistrering er gjennomført i 2016. Det ble registrert tre kullgroper. Kullgropene er automatisk fredet kulturminner og framkommer av plankartet. Et kulturminne ligger på tomt 14 og er markert som «bestemmelsesområde #1».

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

Reguleringsplanen åpner for at hyttene kan ha høy sanitærteknisk standard. Det er utarbeidet en VA-plan for området datert 05.10.17. Reguleringsbestemmelsene åpner gjennom en rekkefølgebestemmelse for at det kan tillates etablert enkeltanlegg for VA i en oppstartsfase. Om dette tillates skal alle fritidsboliger knytte seg til fellesanlegg for VA når fellesanlegg etableres, også de som tidligere har fått godkjent enkeltanlegg. Det kan maksimalt godkjennes 10 stk. enkeltanlegg før fellesanlegg bygges. Det er planlagt felles vannforsyning fra borebrønner i fjell. Antall borehull er avhengig av fjellet som vanngiver, og vil styres av både kapasitet og kvalitet. I planen er det skissert inn 5 borebrønner.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart den 30.06.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet.

Planområdet ligger i et attraktivt friluftsområde som benyttes både sommer- og vinterstid. Kjørkjeslepa – en gammel ferdselsåre mellom Dagali og Uvdal Stavkirke – går gjennom planområdet. Denne er avsatt til grønnstruktur i reguleringsplanen.

Det er inngått utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur.

Innen høringsfristen 20.09.17 ble det mottatt 3 uttalelser:

Mattilsynet 15.09.17:

Mattilsynet forventer at det skal legges til rette for felles drikkevannsforsyning ettersom hyttene er tenkt etablert med høy standard. De påpeker at det på lik linje med at hytteeierne er forpliktet til å koble seg til avløp og strøm, må det ligge en forpliktelse til å opprette og kreve tilkobling til felles drikkevannsforsyning.

Mattilsynet etterspør justeringer av tekst i VA-planen slik at det tydeligere fremgår at felles vannforsyning skal etableres. De henviser spesielt til side 5 «Forslag VA løsning – Anbefalinger» og videre i kart på s. 9. I tillegg etterspør Mattilsynet at det foretas justeringer i planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser punkt 2, slik at disse blir tydeligere på at felles vannforsyning er løsningen som skal benyttes.

Videre forutsetter Mattilsynet at planbestemmelser og planbeskrivelse er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen mhp. løsninger for vann og avløp. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nye boringer og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.

Fylkesmannen i Buskerud 15.09.17:

Fylkesmannen gir planfaglige anbefalinger om at det utarbeides terrengprofiler som grunnlag for kommunens helhetlige vurdering av tomtenes arrondering og bebyggelsens plassering med bakgrunn i hensynene til landskap, natur og grønnsstruktur.

Fylkesmannen gir videre planfaglige anbefalinger om å legge inn utfyllende reguleringsbestemmelser om høyspentanlegg, faresone H370_1 for tomt 12 og 13.

Buskerud Fylkeskommune 15.09.17:

Automatisk freda kulturminne

Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne i medhald av kulturminnelova § 8, 4 ledd.

Konflikt med id 216721: kolgrop

Om planforslaget i høve til kulturminneomsyn

Det føreslegne reguleringsforslaget er i direkte konflikt med ei automatisk freda kolgrop innafor tomt 14 – *fritidsbebyggelse*. Kulturminne er lagt i ei bestemmelsessone # 1 slik at dei kan søkast frigjevne før planvedtak.

Merknader til fylkeskommunen

Me syner til tidlegare oversende rapport for vidare informasjon om kulturminne. Fylkeskommunen meiner å ha nok kunnskap om kolgroper i området til at aktuelle kolgrop kan dispenserast for utan ytterlegare vilkår om undersøking. Det at to og vert lagt av til vern, talar for at me kan akseptere at ei vert fjerna i dette området. Buskerud fylkeskommune finn etter ei samla vurdering at reguleringsplan for Bjørkebuin kan godkjennast utan vilkår om ytterlegare arkeologisk undersøking av kolgrop id 216721 før tiltak i høve planen blir realisert. Tilstrekkeleg dokumentasjon er allereie gjennomført i samband med registrering utført av oss.

Følgjande tekst skal takast inn i «Fellesbestemmelser» i reguleringsplanen:

«Det råka kulturminnet, id 216721, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernast utan ytterlegare arkeologiske undersøkingar».

Nyere tids kulturminne

Vi kjenner ikke til nyere tids kulturminner av nasjonal eller regional verdi som vil bli berørt av tiltaket. Vi har tillit til at kommunen vurderer hensynet til eventuelle kulturminner av lokal verdi, og vurderer nær- og fjernvirkning av tiltaket.

I henholdt til Mattilsynet sine uttalelser er fellesbestemmelsene revidert for å tydeliggjøre at hytteeierne forplikter seg til å koble på fellesanlegget for VA når det etableres. I tillegg er det i VA-planen tydeliggjort at felles vannforsyning er planlagt.

I henholdt til Fylkesmannens anbefalinger har planlegger laget terrengprofil og endret planbeskrivelsen i punkt 8.1.

Planlegger har etter Fylkesmannens anbefalinger om å legge inn utfyllende reguleringsbestemmelser om høyspentanlegg H370_1 tatt inn punkt 4.1.3 «Høyspentanlegg» inn i planbestemmelsene.

Planlegger har i henhold til kommentarer fra Buskerud fylkeskommune tatt inn teksten «det berørte kulturminnet, id 216721, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankart, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.»

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan Børkjebu plan id 2016007 legges frem for vedtak i hovedutvalget NMK jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget tilrettelegger for 30 nye tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg omfatter planforslaget et mindre masseuttak. Området er tidligere uregulert og det er ingen eksisterende hytter innenfor reguleringsplanen. Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.17, og er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger ikke innenfor regional plan for Hardangervidda. Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommunedelplan, og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning.

Planforslaget vurderes å ha god landskapstilpasning med hensyn til terrengprofil.

Planområdet ligger på ca. 935-990 meter over havet. Terrengen er småkupert med innslag av myrer. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabankens artskart den 20.11.17. Det er ikke funnet informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare arter på henholdsvis rødliste innenfor planområdet. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til lovens § 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 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 rett for å sluttbehandle reguleringsplan id 2016007 Børkjebu.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk reguleringsplan id 2016007 Børkjebu. Planbeskrivelse, plankart er datert 14.11.17 og reguleringsbestemmelser er datert 22.11.17.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 07.12.2017:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 07.12.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk reguleringsplan id 2016007 Børkjebu. Planbeskrivelse, plankart er datert 14.11.17 og reguleringsbestemmelser er datert 22.11.17.

Vedlegg

- 1 Plankart revidert 14.11.2017
- 2 Planbeskrivelse revidert 14.11.2017
- 3 Planbestemmelser 22.11.17
- 4 Profil terreng
- 5 VA Plan-Børkjebu revidert og underskrevet 05.10.2017
- 6 Veglinje profil 27.06.2017
- 7 Veglinje profil 27.06.2017
- 8 Veglinje plan 27.06.2017