Vidda RESSURS AS



Reguleringsplan Hallandsfjellet

Gnr/Bnr 198/1,2,3,4,9- 199/3- 200/5,7,11,26 og 201/2

i Nore og Uvdal kommune

1 INNHOLD

1 INNHOLD 2
2 INNLEDNING 3
2.1 Hensikt 3
2.2 Planstatus 3
2.3 Utbyggingsavtale 4
2.4 Konsekvensutredning 4
2.5 Planområdet, eksisterende forhold 4
2.6 Eksisterende bebyggelse 5
2.7 Adkomst 5
2.8 Topografi og vegetasjon 5
2.9 Vilt og biologisk mangfold 5
2.10 Risiko og sårbarhet 5
3 PLANPROSESS 6
3.1 Innkomne merknader til kunngjøringen 6
4 PLANFORSLAGET 8
4.1 Planløsning 8
4.2 Arealoppgave 8
4.3 Adkomst og parkering 8
4.4 Stier og skiløyper 9
4.5 Sanitærteknisk standard, vann og avløp 9
4.6 Kulturminner 9
4.7 Universell utforming 9
4.8 Leik 9
4.9 Midlertidig utslipp 10
4.10 Landskapsanalyse 10
4.11 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget 13
5 Reguleringsplanforslag 14
6 Sti og løypekart 15

2 INNLEDNING

Planen utarbeides av: Vidda Ressurs AS, Sentrum 11, 3630 Rødberg på oppdrag fra i alt 10 grunneiere.

Tabell 1: Oversikt over grunneiere og eiendommer

EIER	ADRESSE	Gnr/Bnr
Laila Skui	*Åmotveien 131, 3408 Tranby*	200/7
Julius Grøtjorden	*3630 Rødberg*	200/5 og 11
Egil Eide	*3629 Nore*	198/9
Thor Buberg	Prestanesbakken 57, 4262 Avaldsnes	198/4
Håvard Halland	*3630 Rødberg*	199/3
Ove Hvilsten	*3630 Rødberg*	198/2
Geir Brugaard	*Observatorie gt. 7 5005 Bergen*	201/2
Lars Inge Enerstvedt	*3629 Nore*	198/3
Gerd Halland	*3630 Rødberg*	198/1
Halvard Halland	*3630 Rødberg*	200/26

Denne reguleringsplanen har vært gjennom en omfattende og bred arbeidsperiode. Området har blitt gjennomgått og alle tomter og viktig infrastruktur er vurdert. På bakgrunn av innmålte egnede tomter ble det utarbeidet et skisseforslag. Skisseforslaget er gjennomgått i felt med landmålingsutstyr og veier, tomter, tomtegrenser og byggegrenser vurdert og evt revidert.

Reguleringsplan Hallandsfjellet ligger rett utenfor det tradisjonelle seterområde og seterdalen tilhørende Åsbøgrend/ Hallandsgrenda. Grunneierne har i planprosessen hatt stort fokus på kulturlandskapet inne i seterdalen og fulgt opp intensjonene fra kommunedelplanen med å holde god avstand til bla setervoller.

Gjennom prosessen valgte man å bytte navn på området fra Seterdalen til Hallandsfjellet. Dette er ikke gjort for å gå vekk fra områdets bruksprege med setre og seterbebyggelse, men fordi Hallandsfjellet har mer særpreg og er unikt stedsbundet til området.

2.1 Hensikt

Planen skal legge til rette for videre utvikling av byggeområdene i nord innfor kommunedelplan Myrset – Ånesgården for fremtidig fritidsbebyggelse. De 10 grunneierne innenfor området jobber med en modell for utstrakt grunneiersamarbeid i form av et grunneierstyrt selskap for utbygging og drift av felles infrastruktur, evt salg og videre utvikling av området.

2.2 Planstatus

I kommunedelplanenen for Myrset –Ånesgården vedtatt i kommunestyret 16. mars 2009, sak nr. 17/09 er området avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og service/næringsområde. Det foreslåtte byggeområde er beliggende innenfor det areal som i kommuneplanen er foreslått som utbyggingsområde. Der kommunedelplan følger eiendomsgrenser er disse justert etter innmåling av eiendomsgrenser i felt med landmålingsutstyr. Reguleringsplanen grenser i sør mot reguleringsplan for Seterdalen III, foreslått regulering vil ikke komme i konflikt med denne reguleringsplanen.

2.3 Utbyggingsavtale

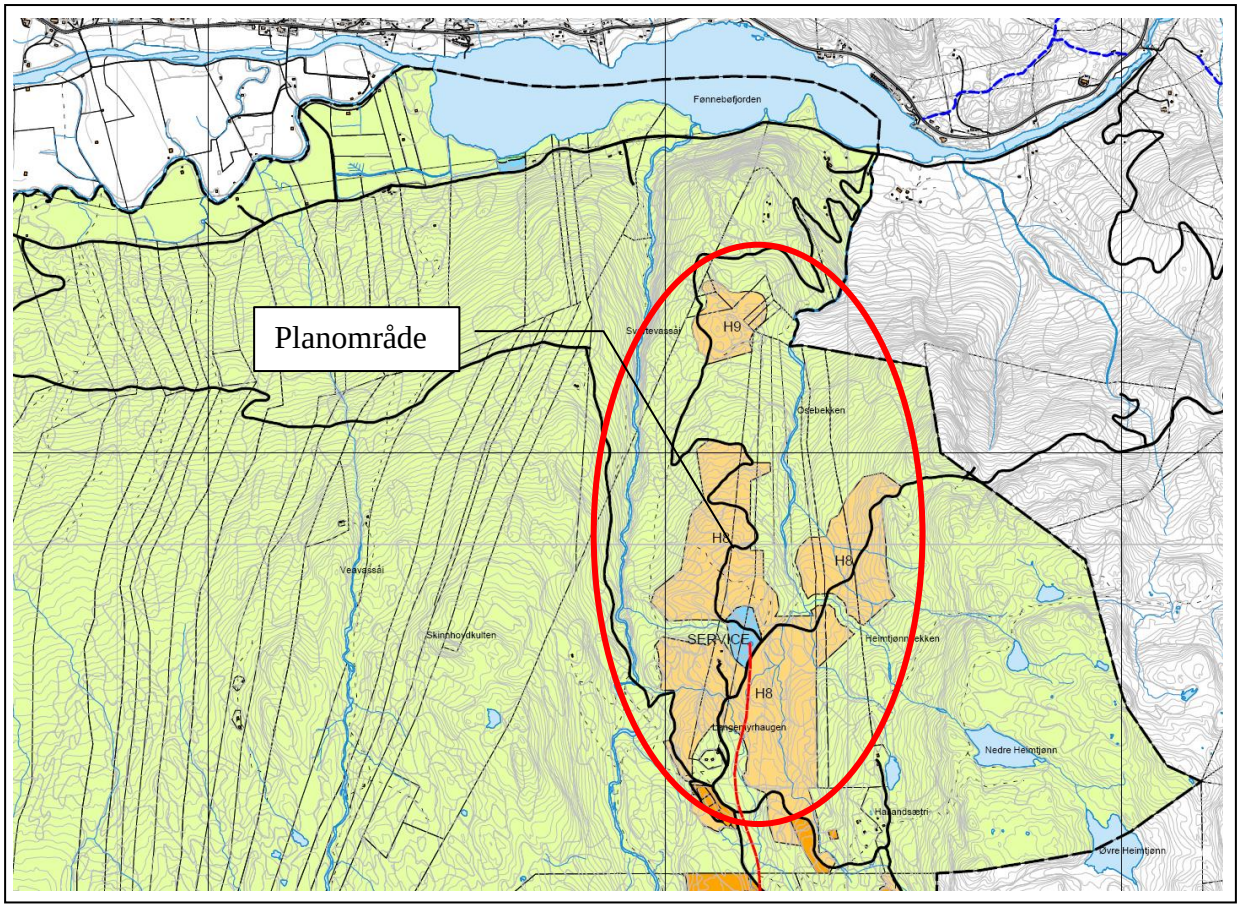
Reguleringsplanen vil utløse krav om utbyggingsavtale. Arbeidet med utbyggingsavtalen styres av kommunen i samarbeid med grunneierne. Reguleringsplanen vil følge vedtatte statutter satt i utbyggingsavtalen.

2.4 Konsekvensutredning

Bestemmelsene om konsekvensutredninger av juni 2009 innebærer at konsekvensutredning skal integreres i arealplanleggingen for saker som avgjøres gjennom plan. I følge forskriftens § 3 bokstav d) skal detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering *vurderes etter forskriften § 4*. Krav om konsekvensutredning gjelder ikke reguleringsplaner for tiltak der konsekvensene av det konkrete tiltaket er tilfredsstillende utredet på overordnet plannivå og der reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. Med bakgrunn i at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen utløser ikke reguleringsplanen krav om konsekvensutredning.

2.5 Planområdet, eksisterende forhold

Området ligger sør for Fønnebøfjorden langs Seterdalen vest for Hallandsfjellene. Området ligger i gran og furudominert skog på en høyde mellom 680 til 920 m.o.h og omfatter totalt 840 daa.



Utsnitt fra kommunedelplanen for Myrset-Ånesgården i Nore og Uvdal vedtatt 16.03.09.

2.6 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger det i dag en eksisterende hytte, og et mindre eksisterende masseuttak.

2.7 Adkomst

Adkomst til området er gjennom avkjøring fra Fv 40 ved Dokkebergbrua og Livrudbrua og videre gjennom Arnesgardsvegen. Eksisterende avkjørseler ved Dokkeberg og Livrud er godkjent og oppfyller kravene som adkomst for området.

2.8 Topografi og vegetasjon

Området ligger i variert terreng med to hovedtyper. Områdetype 1 er arealene sør for serviceområdet med variasjon fra myr og furukledde koller til slakt skrående dalsider med furu/ granskog. Områdetype 2 er gran/ furu dominert liside i all hovedsak nordvestre del av byggeområde 8 i kommunedelplanen med Arnesgardsvegen som tilførselsveg gjennom hele området. Gjennom planarbeidet er det hele veien tatt hensyn til forhold med tanke på landskapsmessige forhold, friluftsliv og hensyn til kantsoner, myrer og vassdrag. Området har flott utsikt og gode solforhold. For områdene i nord vil solforholdene om vinteren være begrenset om morgenen og ettermiddagen grunnet lav solgang.

2.9 Vilt og biologisk mangfold

Området er gjennom kommunedelplanen konsekvensvurdert og områdene er vurdert til ikke å være eller komme i konflikt med sjeldne og sårbare dyre- og plantearter, trekkveier, spillplasser, gyteområder eller viktige biotoper. Gjennom kommundelplanen er det videre lagt opp til romslige korridorer mellom byggeområdene for viltpassasjer.

2.10 Risiko og sårbarhet

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 ustabilt)?	x	
	Er området utsatt for flom/oversvømmelse?	x	
	Er det radon i grunnen?		Ikke kjent
	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:		
	- Påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?		
	- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		
	Er det *spesielle* farer forbundet med bruk av	x	

	transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	- Til forretning/serviceanlegg?	X	
	- Til alpinanlegg/anlegg for friluftsformål?	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 atkomstrute for brannbil?		Vinterstid; Ja, Sommerstid; to
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:	X	
	- Gruver; åpne sjakter, steintipper etc.?	X	
	- Militære anlegg; fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.?	X	
	- Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?	X	
	- Annet? (Angi)		Eks. massetak
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 nærheten?	X	

3 PLANPROSESS

Arbeidet med reguleringsplanen ble startet etter at det ble avholdt et oppstartsmøte med saksbehandler i Nore og Uvdal kommune, Sverre Heimdal 02.03.10. I tillegg til planlegger møtte grunneiere Lars Inge Enerstvedt og Olav Halland. På oppstartsmøtet ble det avklart hvem som skulle varsles, forhold til kommuneplanen og en gjennomgang av innmålinger og forslag til detaljering. Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble varslet i Laagendalsposten og på Numedalsnett 12. 03. 2010. Overordnede myndigheter, naboer og berørte ble varslet ved brev datert 12. 03. 2010.

I forkant av oppstartsmøtet hadde grunneier møte med de andre grunneierne i kommunedelplanområdet for å informere om planene samt invitere til et samarbeid, se vedlagt referat fra møtet.

Det har videre blitt avholdt arbeidsmøter ift reguleringsplanarbeidet og arbeidet med planen for vann og avløp i området, med saksbehandler i kommunen.

3.1 Innkomne merknader til kunngjøringen

Buskerud Fylkeskommune, brev av 28.08.10: Buskerud Fylkeskommune krever kulturminneregistreringer i området og ga tilbud på dette etter forespørsel høsten 2009. Årsaken til dette var at man ville være i forkant av planarbeidet for å gjøre en vurdering ift kulturminner og

eventuelle funn. Ut over dette har det ikke kommet inn noen merknader til melding om oppstart av planarbeidet.

Kommentar: Det ble ikke gjort noen funn av kulturminner under undersøkelsen gjennomført sommeren/ høsten 2010. Men det vil bli innarbeidet bestemmelser ift kulturminner i reguleringsbestemmelsene: "Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven §8, 2. ledd"

Statens vegvesen, brev av 30.04.10: Statens vegvesen informerer om at det ikke finnes riks eller fylkesveger innenfor området. Men siden det blir en relativ stor utbygging av fritidsbebyggelse, vil dette medføre økt trafikk fra Fv40. De ønsker at avkjørselen/ kryssforholdene fra Fv40 blir beskrevet eller vurdert. Videre ønsker de at trafikksikkerheten inne i området blir tatt vare på i forhold til trafikksikkerheten.

Kommentar: Adkomst til området skjer gjennom avkjøring fra Fv 40 ved Dokkebergbrua og videre gjennom Arnesgardsvegen. Eksisterende avkjørsel ved Dokkeberg er godkjent og oppfyller kravene som adkomst for området. Alternativ adkomst vil og kunne skje gjennom avkjøringen ved Kyllesdal(til næringsparken) eller brua ved Livrud. Videre er det tatt hensyn til plasseringen av nye tilkomstveier inne i området ift trafikksikkerheten. I forslaget legges det videre opp til å legge om selve Arnesgårdsveien i serviceområde slik at man kan bruke deler av område til parkering for bla løypenettet.

Fylkesmannen i Buskerud, brev 20.10.10: Fylkesmannen i Buskerud påpeker at det forutsettes at det tas hensyn til landskapsmessige forhold, friluftsinteresser og biologisk mangfold i den videre planleggingen, de ønsker videre en redegjørelse for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. FM viser til St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* er det fastsatt som en arealpolitisk føring at vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser skal sikres. l § 1-8 i plan- og bygningsloven er det fastsatt at det skal tas særlig hensyn til natur-, frilufts og landskapsinteresser langs vassdrag. Det påpekes også at det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive byggeløsninger og viktigheten ved å satse på alternative oppvarmingsmåter. Fylkesmannen ber videre om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres spesielt for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom egne reguleringsbestemmelser.

Kommentar: Som fylkesmannen påpeker er det lagt ned et omfattende arbeid i kommundelplanen og store byggeområder ble fjernet av hensyn til landskapsmessige forhold, friluftsinteresser og biologisk mangfold. Det ble også gjort omfattende tiltak for å sikre vassdrag, med elver og bekker. I reguleringsplanen er disse forholdene videre vurdert og ivaretatt, bla gjennom plasseringer av tomter og veier i terrenget, helningsgrad, synlighet, avstand og plassering ift elv/ bekk/ myr. Med bakgrunn i grunneiernes mål for området ønsket om en miljøtilpasset og bevist utbygging av området med bla energieffektive byggeløsninger og mulighet for alternative oppvarmingsmåter. Når det gjelder universell utforming er ligger retningslinjer og krav til dette på kommuneplannivå. I forhold til fritidsbebyggelse vil tilgjengelighet for alle først og fremst være et aktuelt tema der det skal etableres fjellandsbyer / tette utbyggingsstrukturer.

4 PLANFORSLAGET

Planområdet reguleres til:	Bebyggelse og anlegg:	Fritidsbebyggelse
		Skiløyper
		Næringsområde
		Vann og avløpsanlegg
	Samferdselsanlegg:	Veg og parkering
	LNFR-område:	Friluftsformål

4.1 Planløsning

Planforslaget viser 166 nye tomter for fritidsbebyggelse i tillegg til en eksisterende, til sammen 167 tomter. Siden det i utgangspunktet ikke annen bebyggelse i området er det sikret store grønne områder rundt fritidsbebyggelsen og tomtene. I serviceområdet er det pr i dag et eksisterende masseuttak der det er planlagt et uttak på ca 10 000m2 fjellmasse. Med bakgrunn i dette samt miljøfordelene med kort transport av masser ser en det som gunstig å fortsette bruken av masseuttaket. Videre legges det opp til å tilbakeføre Kringletjønn som pr i dag er gjengrodd. En ser for seg å ta ut torvmasser og gjenskape eksisterende tjønn. Vinterstid er dette startpunktet for skiløypene innover Seterdalen som blir forbundet med Imingfjell og det legges derfor opp til en stor parkeringsplass på området. Området skal benyttes til servicefunksjoner for hytteområdet der en ønsker å legge til rette med bygging av en varmestue samt lager for løypeutstyr o.l. I tilknytting til dette serviceanlegget vil det være aktuelt å legge til rette for barn og unge med et eget leikeområde. Foruten bygging av nødvendig infrastruktur er serviceområdet et av de viktigste tiltakene i området med tanke på trivsel og tilhørighet. På sikt vil det være aktuelt å videreutvikle området med bygging av tilhørende utleie enheter til varmestuen og selve serviceområdet.

4.2 Arealoppgave

Fritidsbebyggelse	311,2 daa
Skiløyper	9,5 daa
Næringsområde	19,5 daa
Avløpsanlegg	8,0 daa
Omr. for vannforsyning	0,9 daa
Dam/ vannspeil	2,5 daa
Veg og parkering	88,0 daa
Friluftsformål	400 daa
SUM	840,5 daa

4.3 Adkomst og parkering

Alle tomtene for fritidsbebyggelse vil få adkomst enten direkte eller fra samleveier fra Arnesgårdsveien eller Kleivstulsveien. Det er lagt stor vekt på veiplanleggingen ift beliggenhet, avkjøringer, stigning og forhold for å unngå skjemmende skjæringer/ fyllinger. Flere av veiene i feltet er lagt til eksisterende kjøretrasseer og basveier fra skogsdrift. Videre legges det opp til å legge om veien gjennom serviceområdet for å utnytte arealet og tilrettelegge området som start og utgangspunkt for løypenettet innover dalen. På serviceområdet legges det opp til en felles stor utfartsparkering ifm skiløypenettet. I planforslaget er det avsatt ca 3 daa til parkering, men ved

utbygging av området til servicefunksjoner vil det være aktuelt å legge til rette for flere parkeringsplasser på området.

4.4 Stier og skiløyper

Området er i bruk som friluftslivsområde av eksisterende hytteeiere og endel lokale innbyggere. Grunneierne ønsker å videreutvikle området gjennom fellestiltak innenfor stier, løyper og infrastruktur.

Innenfor planområdet er det vist eksisterende og planlagte skiløyper. Skiløypene er koblet til et mer omfattende løypenett utenfor planområdet iht ski og løype plan for området. Det legges opp til en kryssing av skiløype/ vei i planområdet. Siden dette er en internløype som fungerer som tilkomst for det østre hytteområdet samt begrenset trafikk anses det ikke nødvendig å etablere en planfri kryssing på dette punktet.

Det er lite eksisterende stier innenfor planområdet. Hovedstiene i området er gjerne de gamle seterveiene over Hallandsfjellet til bla Hallandseter. Som vedlegg til planen er det laget et eget oversiktskart hvor de gamle seterveiene og stiene er tegnet inn. Det kan være aktuelt på sikt å etablere nye stier for å koble hytteområdet til disse eksiterende turstiene/setervegene. Det er utarbeidet et eget sti og løype kart for området, se vedlegg.

4.5 Sanitærteknisk standard, vann og avløp

Grunneierne selv har tatt initiativ til utbygging med strøm og fiber i området gjennom et eget utbyggingsselskap, Trollset ANS. All ny bebyggelse koples til eksisterende nett i området.

Det legges opp til at ny fritidsbebyggelse skal ha en høy sanitær standard. Men dette er ikke til hinder for at enkelte av hyttene velger å ikke legge inn vann. Salg og utviklingen av området vil styre fremdriften på strøm og VA. VA plan går mer i detaljer omkring foreslåtte løsninger for avløp til hytter med høy standard.

Vannforsyningen til tomtene etableres ved bruk av borrebrønner. Forsyningsmengden i de etablerte brønnene er styrende for hvor mange brønner som trengs for å forsyne feltet, andre løsninger vil bli vurdert jfr VA plan.

4.6 Kulturminner

Det ble gjennomført kulturminne undersøkelse i området i perioden 17.08 – 20.08.10 uten funn av automatisk fredete eller nyere tids kulturminner.

4.7 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene ikke stilt spesielle krav til universell utforming av veier og uteområder. Men grunneierne vil ved opparbeidelse av området, søke å gjøre områdene best mulig tilgjenglig for folk med bevegelsesproblemer, både ved utforming av veier og uteområder.

4.8 Leik

Det legges opp til å etablere et lekeområde i tilknytning til serviceområdet og planlagt varmestue. Siden serviceområdet vil være knutepunktet i området er det naturlig å legge disse funksjonene dit. I feltet som sådan er det lagt opp til relativt store tomter og tilgang til grøntområder i umiddelbar

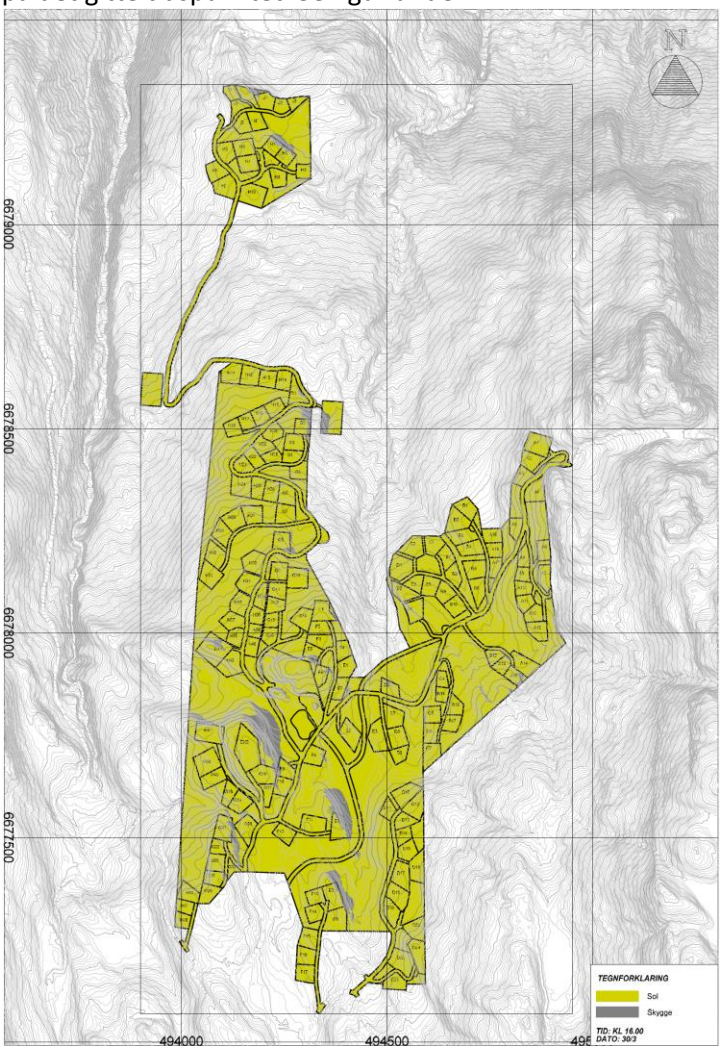
nærhet til alle tomtene. Området vil av denne grunn appellere til utebruk og barns leik og utfoldelse i naturen.

4.9 Midlertidig utslipp

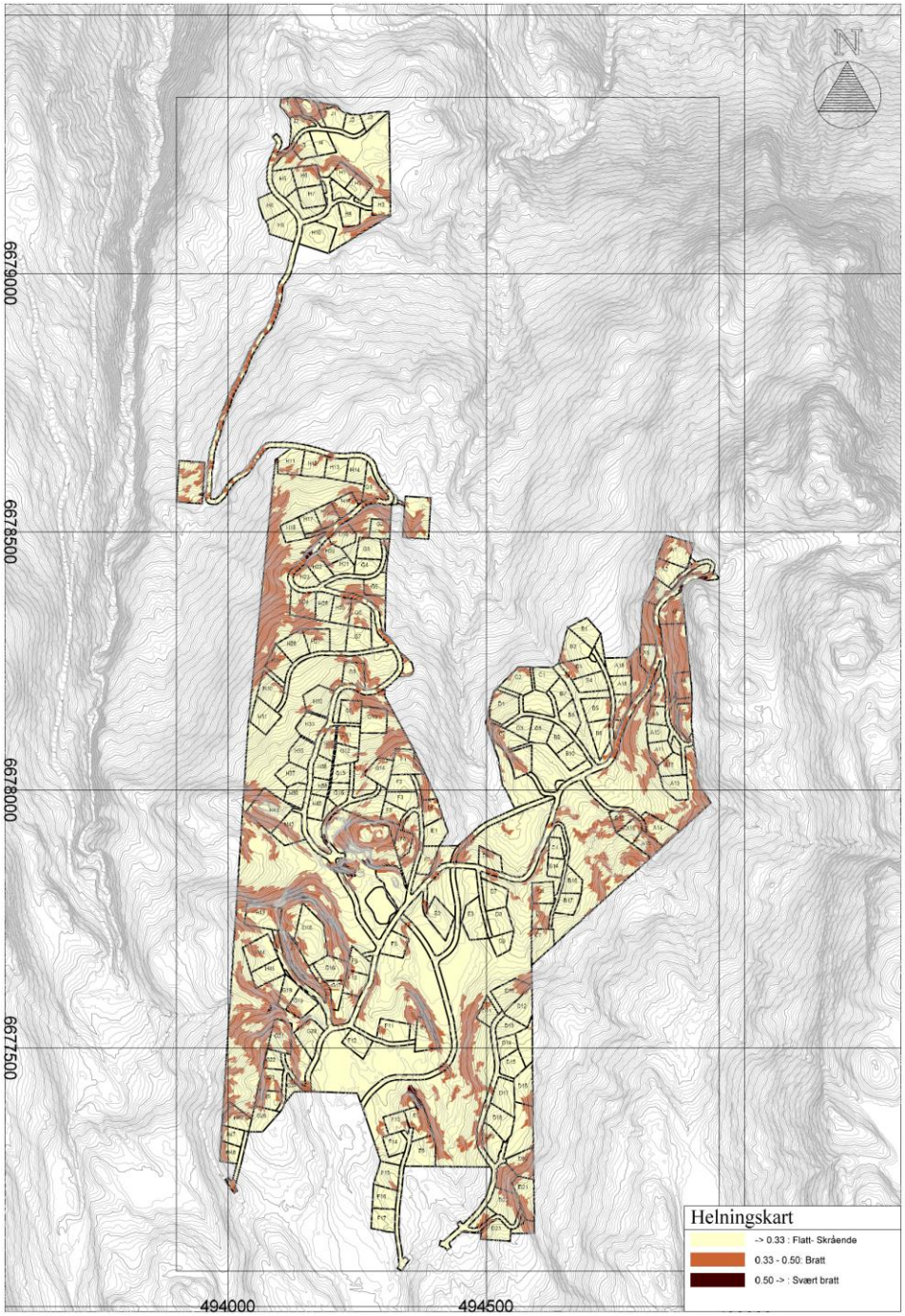
Siden det ikke er mulighet for offentlig støtte/finansiering til infrastruktur i feltet, legges det opp til midlertidig løsninger med utslipp av kun gråvann for 25 tomter i det sørlige området. Inntekter fra salg etter en nøkkel fastsatt av grunneierne, skal brukes til bygging av kostnadskrevende infrastruktur som strøm, fiber, hovedledning og renseanlegg for resten av feltet. Som krav settes det at disse 25 tomtene skal knyttes til fellesanlegget når dette er bygd og satt i drift. Tomtene er plukket ut med tanke på mulighet for utslipp fra gråvannsanlegg og der det er mulig å samle utslipp mot punkter som kan knyttes til det fremtidige ledningsnettet, samt god avstand til planlagte brønner og fremtidig områder for vann uttak. Det presiseres at disse midlertidige løsningene skal bygges som godkjente anlegg med kun utslipp av gråvann til grunnen og hvor eventuelt svartvann føres til tett tank.

4.10 Landskapsanalyse

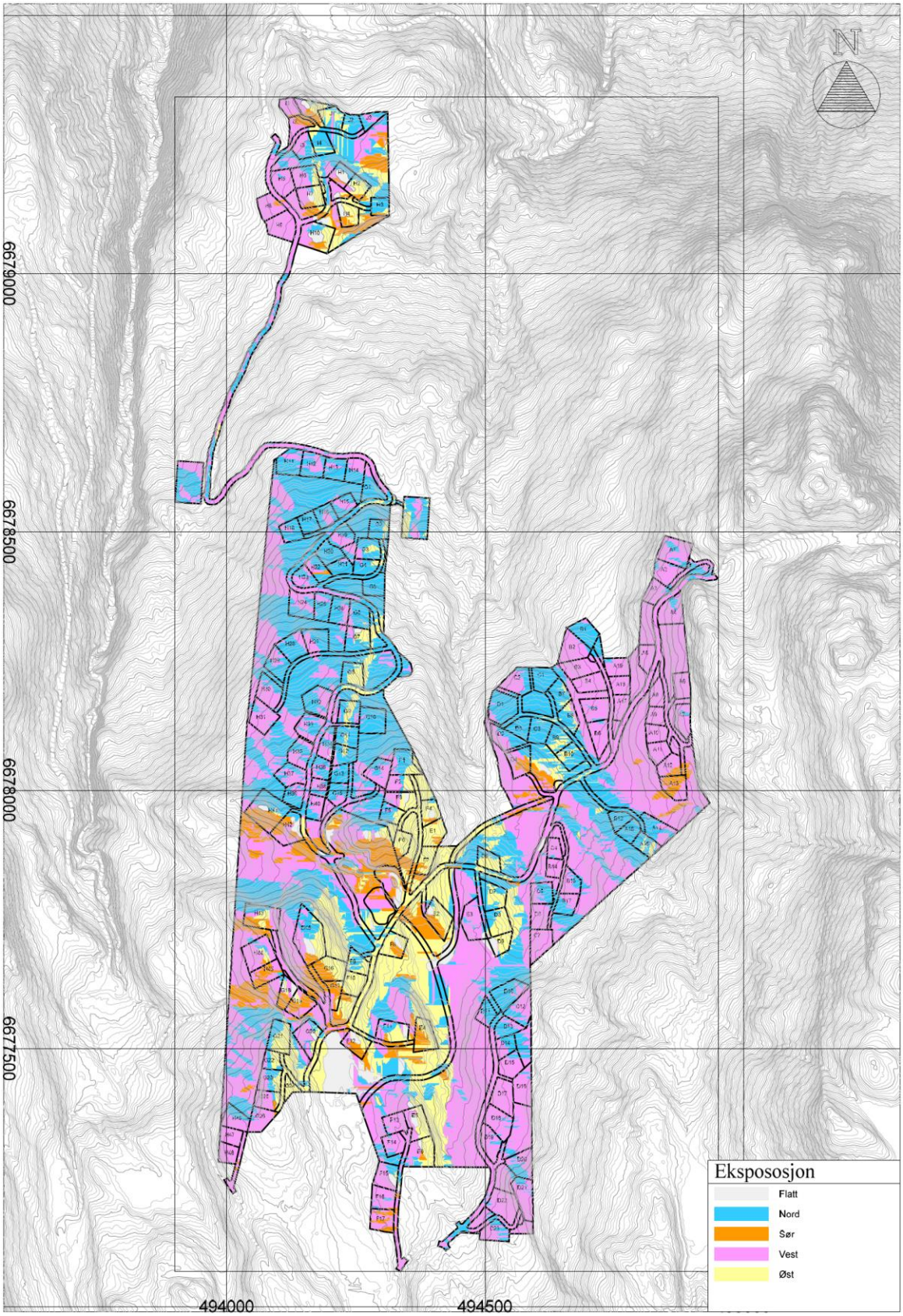
Det er utført en landskapsanalyse av området. Vi har benyttet tilleggsmodulen landskapsanalyse til Gemini Terreng som verktøy. Vi har sett på tre analyse parametre; sol-skygge forhold, helning og eksposisjon. Som forutsetning har valgt å bruke solforhold på ettermiddagen i slutten av mars- kl 1600- 30/3. Som man ser av kartet er det det østvendte og flatere partiene i området som ikke får sol på det gitte tidspunktet. Se figur under.



Terrenget er vurdert i felt og det gjennomført en helningsanalyse av området. Det er dessverre kun 5 meters høydekvoter for området noe som gir utslag på analysen, eksempelvis får man utslag med bratt terreng på tomt F14 som i utgangspunktet er flat- slakt skrående. Samme gjelder for tomt H3 som ligger på en flate, men som har noe helning i utkanten og utenfor tomta. Som kartet viser finner man de bratteste partiene i helningene ned mot Svartevassåe i vest og delvis i nord mot Heimtjønnbekken. Helningskartet visualisere godt terrengets beskaffenhet og underbygger de vurderingene som danner grunnlaget for tomteplasseringer i feltet.



Eksposisjonen av området er analysert og viser at i all hovedsak er området orientert mot nord og nordvest. Man kan diskutere fordeler og ulemper med beliggenheten tatt i betraktning av eksposisjonen, men dette gir området en av Uvdals lengste solganger i sommerhalvåret. Se underliggende kart.



I kommunedelplanen for Myrset-Ånesgarden ble det lagt ned et betydelig arbeid med landskapsanalyser for planområdene. I selve konsekvensvurderingen ble tema for kulturminner/ miljøer, grøntkorridorer, inngrepsfrie naturområder, flom, ras og erosjon, friluftsliv og tilgjengelighet, dyre- og planteliv, landskap og estetikk og vann og vassdrag beskrevet og vurdert.

4.11 Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

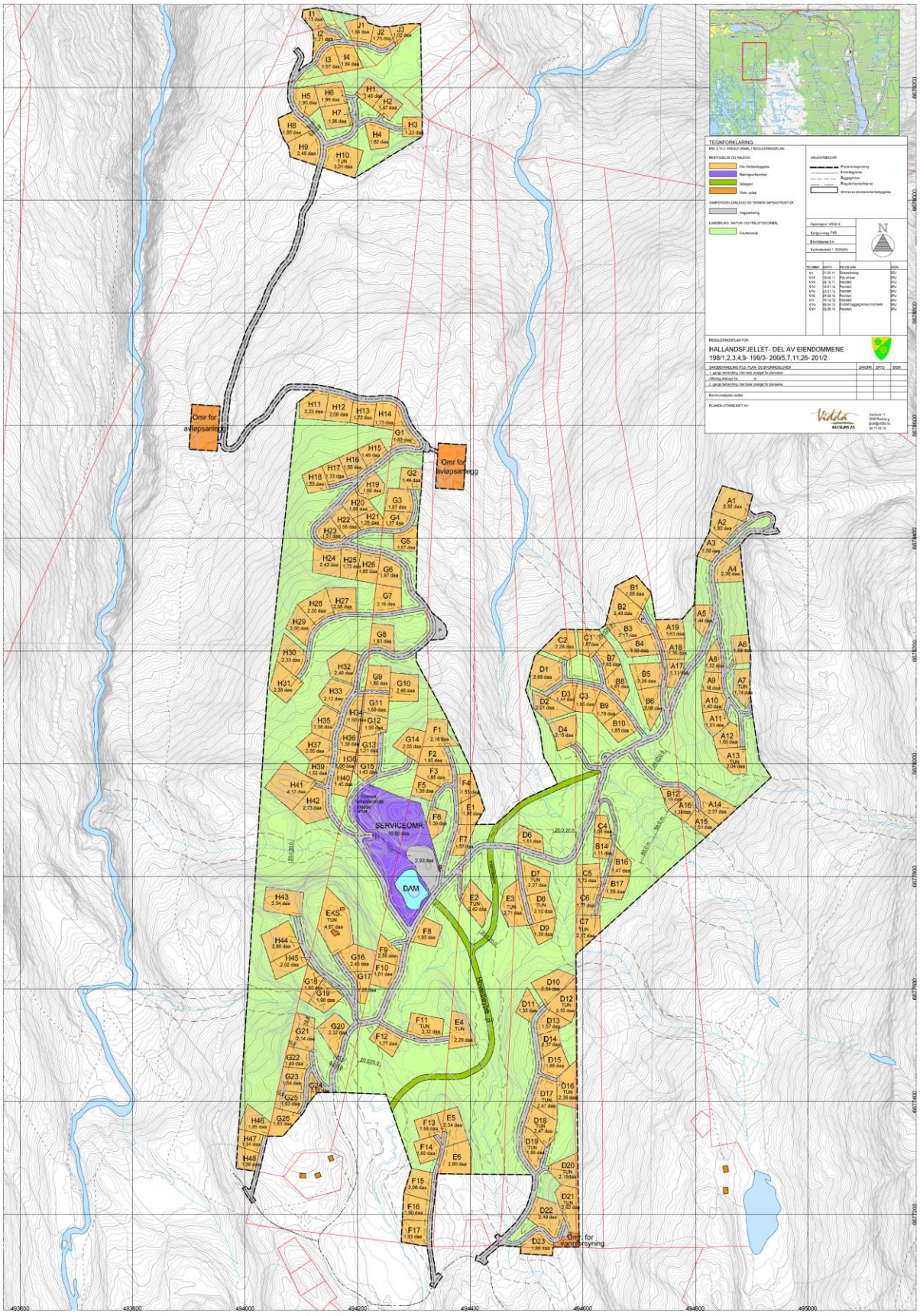
Når det gjelder planforslaget er alle områder for fritidsbebyggelse i samsvar med kommuneplanens arealdel og bryter ikke med statlig/ regional plan.

Områdene for avløpsanlegg er delvis plassert utenfor byggeområdene i kommuneplanen, årsaken til dette er områdets beskaffenhet, stedlige masser i grunnen og selvfall på ledningstraseen. Det er gjennomført detaljerte grunnundersøkelser i området og alternativene er vurdert. Disse faktorene er videre beskrevet i den tilhørende vann og avløpsplanen.

Selv om områdets utstrekning er relativt stort er det meste av bebyggelsen anlagt langs de eksisterende veiene i området. Det er ikke registret verdifulle viltbiotoper, spesiell vegetasjon eller finnes noen kjente viltinteresser i området. Gjennom reguleringsplanen er det tatt høyde for prinsippene i kap II i naturmangfoldsloven og man har sikret gode og romslige grønntdrag og sikring av kantvegetasjon. Vassdrag i området er sikret gjennom gode kantsoner og regulerte byggegrenser. Elver er sikret med 100 meters byggegrense, dette gjelder Svartvassåe. Bekker i området er sikret med 50 meters byggegrense slik kommunedelplanen legger opp til, og i planforslaget er dette fulgt opp og opprettet langs Heimtjønnbekken. Innenfor planområdet er det noen mindre overflatebekker/ vannsig som kun har vannføring i perioder av året med mye nedbør, disse er ivaretatt i planforslaget ved å legge de til uberørte grøntområder/ LNF områder samt sikret med en 15 meters byggegrense. Men bakgrunn i nevnte vurderinger omkring vannføring, størrelse og kantsoner er virkningene av planforslaget vurdert lite negativt for landskapsbilde, vassdrag og bekker.

Når det gjelder landskapstilpasning og estetikk i planområdet er det vært en viktig faktor i planarbeidet. Som landskapsanalysen viser er tomtene beliggende i terreng hvor en unngår store skjæringer og dertil fyllinger. Dette er videre fulgt opp i bestemmelsene hvor en har satt maks en meter som fyllingshøyde. Det er videre gjennom bestemmelsene lagt føringer for i mest mulig grad å bevare vegetasjon i området, samt lagt begrensinger på utendørs belysning.

5 Reguleringsplanforslag



6 Sti og løypekart

