



# Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 09.05.2018  
Arkiv : L12  
Saksmappe : 2016/932  
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

## Sluttbehandling- reguleringsplan ID2016004 Månevegen Hyttefelt

| MØTEBEHANDLING:                              |                 |                   |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <i>Utvalg</i>                                | <i>Møtedato</i> | <i>Utvalgssak</i> |
| Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk | 24.05.2018      | 11/18             |

### Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt på eiendom gnr. 56 bnr. 23.

### Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i delegerte vedtak nr. 115/18 av 01.03.2018.

Planforslaget er utarbeidet av Plan og Ressurs AS på vegne av grunneier Roar Gravermoen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen.

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 Månevegen i Uvdal på eiendom gnr. 56 bnr. 23. Planområdet følger avsatt område(nr.13-1) for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg.

Planforslaget overlapper og erstatter følgelig deler av regulert veiareal langs Månevegen innenfor gjeldende reguleringsplan ID 1993511 Lauvåsen.

Det ligger ingen eksisterende tomter innenfor planområdet. Planområdet er i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg foreslått avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplanen, og planen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

Det planlegges 15 nye tomter for fritidsbebyggelse, og disse er anlagt i to separate felt betjent av hver sin atkomstveg. Området planlegges utbygd i 3 byggetrinn; byggetrinn 1 (tomtene 1-6), byggetrinn 2 (tomtene 7-10) og byggetrinn 3 (tomtene 11-15). Alle tomtene vil ha god utsikt utover Uvdal hvor bebyggelsens plassering på feltet foran ikke hindrer utsikten til feltet bak. Det er forsøkt å anlegge tomtene langsmed veier som i prinsippet følger høydekotenes retning, og samtidig ha en akseptabel avstand til nærmeste nabo. Alle nye fritidsboliger vil være eietomter, og de er alle planlagt i over 1000 m<sup>2</sup>, og med fire større tomter fra 1717 m<sup>2</sup> til 2405 m<sup>2</sup>. Planen legger opp til differensierte bestemmelser for å kunne tilby fritidsbebyggelse for et bredere marked. De generelle bestemmelsene i planen gir tillates til en total utnyttelse på BYA 236 m<sup>2</sup> pr tomt med maksimalt 2 bygninger. Dette fordeler seg på følgende måte: maksimal størrelse for fritidsbolig pr. tomt settes til BYA 150 m<sup>2</sup>, og med mulighet for frittliggende garasje, uthus eller anneks på bebygget areal (BYA) på inntil 50 m<sup>2</sup> i tillegg til hovedbygning. Kjeller tillates ikke. For hver tomt skal det i tillegg gjøres plass til 2 biloppstillingsplasser med totalt bebygget areal (BYA) på 36 m<sup>2</sup>. Det tillates én (1) boenhet pr. tomt. Tomt 3, 6, 9 og 11 har egne bestemmelser i forhold til utnyttelsesgrad. Total utnyttelse pr. tomt settes til BYA 286 m<sup>2</sup> (inkludert parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup> som nevnt tidligere) med 3 bygninger pr. tomt: Hovedhytte inntil BYA 150 m<sup>2</sup> og uthus, garasje og/eller anneks kan bebygges med areal (BYA) på inntil 50 m<sup>2</sup>. Kjeller kan tillates.

Alle vegene i feltet planlegges med stigningsforhold slakere enn 1:10, vegene er lagt langs med terrenget. Dette gir også en god forankring til terrenget da det er tatt hensyn til plasseringen med ønske om å bevare landskapets karakter med liten skjæring og fylling. Tomtene er også plassert i direkte tilknytning til vegnettet, uten behov for lange sekundære vegløsninger fra atkomstveg til fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen på området kan oppføres med både høg- og lavstandard løsninger, dvs. med eller uten innlagt vann, avløp og strøm. Det legges opp til felles vannforsyning og separate avløpsløsninger der det kun tillates utslipp fra gråvann til grunn. Som toalettløsninger skal det benyttes biodo alternativt vannbesparende vakumtoalett til tett tank. Felles vannforsyningsanlegg via borebrønner er vist som eget arealformål. Det er i planbeskrivelsen vist utbygging av fremtidig strømfordelingsnett.

Det finnes ingen løyper eller stier som blir brukt til friluftsmål innenfor planområdet i dag. Utenfor planområde finnes et godt etablert sti og løypenett med blant annet tilknytning til Vasstulanløypa. Området er ved kartlegging av friluftsområder i Nore og Uvdal kommune klassifisert som nærturterreng verdsatt som svært viktig friluftsområde.

Innen høringsfristen 15.04.18 ble det mottatt 2 uttalelser. I tillegg er det mottatt tre høringsuttalelser etter fristen.

Fylkesmannen i Buskerud brev av 11.04.18:

*Fylkesmannen viser til at våre merknader til varsel om oppstart i hovedsak er fulgt opp. Vi vil bemerke at ROS-analysen som er utarbeidet ikke er i tråd med nyeste veilederen "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging - Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen", utgitt av DSB april 2017. Vi anbefaler at denne legges til grunn ved utarbeidelsen av ROS-analyser.*

Buskerud Fylkeskommune brev av 12.04.18:

*Vi ser at det er tatt hensyn til de automatisk fredete kullgroper innenfor planområdet gjennom at disse er båndlagt i en hensynssone H730, med tilhørende bestemmelse. Dette vernet er i tråd med de tidligere anbefalinger fra fylkeskommunen, og vi har følgelig ingen ytterligere merknader. Vi har tidligere uttalt at vi ikke kjenner til kulturminner av national verdi innenfor eller like utenfor planområdet, og vi har følgelig ingen merknader når det gjelder nyere tids kulturminner. Vi ser det som positivt at det er lagt inn bestemmelser som sikrer god landskapstilpasning og estetikk for ny bebyggelse.*

Lars Peder Larsgård, epost av 16.04.18

- *Månevegen hyttefelt er et lite beskrivende navn, siden Månvegen dekker et stort område langs Månvegen med mange hytter.*
- *Det sies at kommunedelplanen ikke har begrensninger for antall fritidsbebyggelse i området. Det er riktig at kvoteordningen er ute, men det gjelder her å ha en noenlunde balansert tetthet og utbygging som ikke ødelegger området og skaper nye problemer i forhold til infrastruktur forøvrig. De eiendommene som kom med forslag til kommuneplanen i området hadde et mer nøkternt forhold til utbygging, og dette gjelder også forslaget fra Gravermoen i innspill til kommuneplan. En tettere utnyttelse vil skape dårlig samarbeidsklima og antall tomter bør absolutt ikke overstige hva som kom fram i innspill til kommuneplan.*
- *VA plan: Det forventes at kommunens fagavdeling håndterer dette seriøst. Det er angitt at: "Det ikke vil være fare for forurensing nedstrøms så lenge anlegget bygges i tråd med vann- og avløpsplan." Vi har grunnundersøkelser i området som tyder på at det er krevende å få til enkle løsninger. Det største problemet er likevel vannkilder som ligger i influensområdet for kloakkutslipp. Det er flere vannkilder (både overflatekilder, oppkommer og borebrønner) som burde vært kartlagt i en slik plan.*

Mattilsynet, epost av 17.04.18:

*Fullstendig VA-plan følger reguleringsplanen som er ute på høring. I kart og tekst viser denne at felles vannforsyning skal etableres for alle hytter i feltet. Mattilsynet minner om at kvalitet og kapasitet på brønner skal kartlegges, og at vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet. Alt dette før byggestart. Vår plangodkjenning tar utgangspunkt i registreringen av brønner med detaljer på kvalitet, kapasitet, eventuell vannbehandling etc. Mattilsynet minner videre om grunneier sitt ansvar for både registrering, og dokumentasjon på kvalitet og kapasitet på vannforsyningen. Det må fremgå tydelig i avtaler hvem som har ansvar for vannforsyningen (kilde med sikring og nærområde, vedlikehold, prøvetaking, eventuell vannbehandling mm) under planlegging, etablering, utbygging og videre når feltet er ferdigstilt. Det skal tas regelmessige prøver som dokumenterer tilfredsstillende kvalitet.*

Turid og Jesper Schweitz, epost av 25.04.18:

*Stiller oss positive til planen og at det kommer flere hytter i området, men er kritisk til antallet hytter. Vi hadde en klar oppfatning av at det tidligere har vært enighet om en nøktern og spredt bebyggelse for å bevare området. Noe som er grunnen til at vi valgte å bygge hytte i Månvegen. Anbefaler derfor at det blir tatt ut enkelte hytter fra foreslåtte plan, slik at det blir et hytteområde på 5 hytter og ikke hyttefelt... Stiller oss undrende til vedlagte plan for vann og avløp. Her må det redegjøres ytterligere.*

Planlegger har kommenter følgende med hensyn til uttalelsene fra Schweitz og Larsgård: *Planlegger mener at antall hytter er akseptabelt innenfor dette området. Tomtene er meget romslige, og det er avsatt en generøs grønnstruktur i hele feltet. I gjennomsnitt vil det være ca. 40-50 meter mellom hver hytte. Feltet vil heller ikke være eksponert til omgivelsene i vesentlig grad. Det vil være større skogområder mellom nytt og eksisterende hyttefelt, og planlegger mener at dette ikke vil ødelegge harmonien i bebyggelsesstrukturen ved månvegen. VA-løsninger er kommentert av Odd Eldar Tveiten, og endret i va-planen. Navn på planområdet må eventuelt vurderes nærmere av oppdragsgiver. Når det gjelder antall tomter og hyttetetthet henvises det til merknaden ovenfor. Planlegger mener at eksisterende infrastruktur som f. eks veger tåler økt belastning fra 15 nye hytter. VA-planen er oppdatert, og Odd Eldar Tveiten er satt på saken for å få til tilfredsstillende løsninger.*

VA- planen er endret på bakgrunn av innkomne uttalelser. Prinsippene i planen er at det etableres felles vannforsyning og enkeltvis avløpsløsninger. I høringsforslaget var det lagt opp til at man kunne infiltrere svartvann om det var tilfredsstillende masseforekomster. I revidert plan åpnes det ikke for infiltrasjon av svartvann, det skal benyttes biodo eller som alternativ vakumtoalett hvor svartvannet føres til tett tank.

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 27.02.18. VA- plan er datert 25.04.18.

### **Rådmannens vurdering:**

Forslag til reguleringsplan Månevegen Hyttefelt legges frem for vedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Planforslaget tilrettelegger for 15 nye tomter for fritidsbebyggelse. Området er tidligere uregulert med unntak av Månevegen som ligger innenfor reguleringsplan ID 1993511 Lauvåsen. 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 plassering av veier og tomter med hensyn til terrengets beskaffenhet.

Planområdet ligger sørvendt til på en høyde fra ca. 950-980 meter over havet. Terrenget er svakt hellende og er i all hovedsak dekket av gran- og fjellbjørkeskog.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratets sin naturbase og Artsdatabankens artskart 09.05.18. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. 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. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, vurderes samtidig den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, ras eller skred på NVE sitt aktsomhetskart pr. 09.05.18.

Det har kommet inn tre merknader etter høringsfristen, disse merknadene er medtatt i den videre saksbehandlingen. Planlegger har ut fra en faglig vurdering av feltet og beliggenhet vurdert tomteantallet som akseptabelt. Det er i planbeskrivelsen gjort en grundig vurdering av virkningen av planforslaget på landskapsbildet, det vises til kap. 8 i planbeskrivelsen. Planlegger har lagt vekt på at det skal være en romslig grønnstruktur mellom tomtene og planforslaget vurderes i tråd med kommunedelplan og føringene til kommunedelplan. Rådmannen mener på bakgrunn av dette at tomteantallet er akseptabelt. VA- plan er revidert med hensyn til merknadene fra naboene. Det legges ikke opp til utslipp av svartvann i grunn.

Planforslaget vurderes ut fra dette å være tilstrekkelig utredet, og det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt.

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt.
2. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt medfører at deler av reguleringsplan ID 1993511 Lauvåsen oppheves.
3. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 27.02.18. VA- plan er datert 25.04.18.

#### ***Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.05.2018:***

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### ***Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 24.05.2018:***

4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt.

5. Godkjenning av reguleringsplan ID 2016004 Månevegen Hyttefelt medfører at deler av reguleringsplan ID 1993511 Lauvåsen oppheves.
6. Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 27.02.18. VA- plan er datert 25.04.18.

Vedlegg:

Plankart datert 27.02.18.

Reguleringsbestemmelser datert 27.02.18.

Planbeskrivelse datert 27.02.18.

VA-plan datert 25.04.18.