

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Fjellsnaret – Område 2

i Nore og Uvdal kommune



Den øvre delen av planområdet

Oppdragsgiver:

Uvdal Utmarkslag SA

Prosjektleder:

Grinaker Utvikling AS v/Knut Sterud, daglig leder/arealplanlegger

Prosjektmedarbeidere:

MjøsPlan AS v/kreativ leder Even Sjøli

MjøsPlan AS v/landskapsarkitekt Åse Gudrun Bryhni

NovoPlan v/arealplanlegger/siv.ing. Nils Kristian Raddum

MjøsPlan AS v/GIT-konsulent Lisbeth Tuven

Brandbu 25. januar 2018

Vedtatt NMK 24.05.2018



Grinaker Utvikling AS



INNHALD

1. BAKGRUNN OG PROSESS	3
1.1 Forslagsstiller og planleggere	3
1.2 Grunneigere i planområde	3
1.3 Bakgrunn og formål med planarbeidet	3
1.4 Tidligere prosess og avklaringer	3
1.5 Områdeavgrensning	4
1.6 Planforutsetninger og forholdet til overordnede planer	4
1.7 Miljøprofil	5
2. EKSISTERENDE FORHOLD OG VURDERINGER	5
2.1 Beliggenhet, adkomst og parkering	5
2.2 Naturgrunnlag og landskap	5
2.3 Vegetasjon	6
2.4 Friluftsliv og rekreasjon	6
2.5 Kulturminner	6
2.6 Landbruk	7
2.7 Støy	7
2.8 Renovasjon	7
2.9 Strømforsyning, vann og avløp	7
2.10 Overskuddsmasse og deponi	7
2.11 Masseuttak	7
2.12 Bekker, overflatevann og gjennomførte tiltak	8
3. GODKJENT REGULERINGSPLAN	8
3.1 Bebyggelse og anlegg	8
3.2 Landskapshensyn	8
3.3 Friluftsliv og rekreasjon	9
3.4 Kulturminner	9
3.5 Renovasjon	9
3.6 Strømforsyning, vann, avløp og varmeanlegg	9
3.7 Deponi for overskuddsmasse	9
3.8 Område for lager m.m.	9
3.9 Masseuttak	9
4. REGULERINGSENDRING	10
4.1 Arealdisponering	10
4.2 Endring av reguleringsplan	11
4.3 Planområdet	11
4.4 Bebyggelse og anlegg – Endring av tomter	11
4.5 Endring av reguleringsbestemmelser	11
4.6 Friluftsliv og rekreasjon	11
4.7 VA-plan	12
4.8 Bekker, overflatevann og framtidige tiltak	12



PLANBESKRIVELSE

1. BAKGRUNN OG PROSESS

1.1 Forslagstiller og planleggere

Reguleringsarbeidet ble startet høsten 2006. Planforslaget ble utarbeidet på vegne av Uvdal Utmarkslag SA. Reguleringsplanarbeidet ble ledet av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud.

MjøsPlan v/daglig leder Even Sjøli og landskapsarkitekt/arealplanlegger Åse Gudrun Bryhni bisto med oppmåling, framstilling av digitale plankart og andre planoppgaver. I tillegg bisto arealplanlegger/siv.ing. Nils Kristian Raddum i NovoPlan i slutfasen.

1.2 Grunneiere i planområdet

10 grunneiere i området er organisert i Uvdal Utmarkslag SA. De inngår også i utbyggingsselskapet, Fjellsnaret AS. Grunneiere i området 2 er:

- Jarle Langeland
- Svein Endre Bjønno Reiersen
- Tor Løvestuen

1.3 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Planområdet Fjellsnaret 2 er det andre av i alt tre utbyggingsområder i Brøstrudlia (heretter kalt Fjellsnaret). Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av private hytter, områder for fritids- og turistformål (utleiehytter, leiligheter og annen servicevirksomhet), turstier/skiløyper, massetak, deponi m.m.; alle med høy miljøprofil.

Utbyggingen er basert på høy sanitærteknisk standard. Det er avsatt egnede områder for masseuttak, deponi for overskuddsmasse, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for maskiner. Disse områdene skal brukes i tråd med intensjonene med høy miljøprofil.

Det legges stor vekt på god naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur, skånsom behandling av eksisterende vegetasjon og tilrettelegging av turstier, kulturstier, skiløyper og enkle friluftaktiviteter.

Det legges også opp til egen parkering i nær tilknytning til kultursti, skiløype og område for service og informasjon.

1.4 Tidligere prosess og avklaringer

Premissene for planarbeidet ble drøftet i egne møter hos Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvern avdelingen og Buskerud fylkeskommune, Kulturvern 24. august 2007.

På bakgrunn av møtet mellom Nore og Uvdal kommune, Fylkesmannen i Buskerud, Uvdal Utmarkslag SA og Knut Sterud 24. august 2007, ble premisser for planarbeidet klarlagt.



Grinaker Utvikling AS



Her framkom det at byggeområder ikke skulle gå høyere enn 1075 moh og at opprinnelig avgrensning mot grønnkorridor/Område 1 skulle beholdes, mens regulanten kunne stå mer fritt i forhold til byggeområder, veianlegg m.m.

Det ble gjennomført befaring med arkeologer 14. september 2007. Under denne befaringen ble det påvist nye kulturminner som ble gjenstand for stor interesse. I tillegg er det gjennomført flere befaringer med Leiv Ljøterud og Halvor Rennevhvammen fra styret i Uvdal Utmarkslag SA i løpet av sommeren og høsten 2007.

Planarbeidet ble grundig drøftet i konferanse i Nore og Uvdal kommune 17. januar 2008 og i oppfølgende samtaler. Her ble en enig om områdeavgrensning og en rekke planforhold ble klarlagt.

1.5 Planendring og prosess i 2017 og 2018

I løpet av de to siste årene har det kommet ønsker om mulighet for større bygg og endring av mønehøgde fra flere hytteeiere. I tillegg var det behov for noen endringer av den øvre delen av planområdet med mindre omlegging av skiløype og justering av noen tomter. Det er bakgrunnen for forslag om reguleringsendring.

Planendring av Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2 ble drøftet i møte mellom Nore og Uvdal kommune, Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS og arealplanlegger 15. juni 2016. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS gjennomførte befaring og møte med styret i hytteeierforeningen i juni 2017. I tillegg er det gjennomført avklaringer med Nore og Uvdal kommune i løpet av våren 2018.

1.6 Områdeavgrensning

Planområdet er avgrenset mot Bjønnobekken og restriksjonsområdet for nedslagsfelt for drikkevann mot øst.

Planområdet for Fjellsnaret 2 ble høsten 2007 utvidet til å omfatte masseuttak på naboeiendommen Gjermundrud 10/1. Dette har sammenheng med behov for store mengder masse for utbyggingsformål og ønske om redusert transportavstand. Dette representerer etter et betydelig miljøelement. I tillegg er området utvidet til å omfatte området sørover på Gjermundrud 10/1 for å omfatte framtidig kryssingspunkt av hovedveg til Fjellsnaret 1 og videre trase nord for godkjent boligområde.

I forslag til reguleringsendring er området utvidet noe inn grøntområdet mot vest og Fjellsnaret 1 for å sikre skiløyper.

1.7 Planforutsetninger og forholdet til overordnede planer

Det aktuelle planområdet er basert på kommunedelplanen for Brøsterudlia, vedtatt i Kommunestyret 26. juni 2000 i sak nr. 49/00. Planforslaget erstatter reguleringsplanen for utbygging av Brøstrudlia 2003, j.fr. K-sak 37/03.

I tillegg bygger planarbeidet på erfaringer fra planlegging og utbygging av Fjellsnaret 1, hvor det ble gjennomført en omfattende prosess i løpet av første halvår i 2007.



Grinaker Utvikling AS



Planområdet grenser i sør inntil mindre boligfelt på eiendommen, Gjermundrud 10/1. I tillegg er det innlemmet en eksisterende hyttetomt på eiendommen 10/1 etter ønske fra Nore og Uvdal kommune. I planområdet er det tidligere gitt mulighet for inntil 71 tomter. Områdereguleringsplanen for Øvre Uvdal Reiselivsområde av 14.03.2016 har medført at Fjellsnaret er knyttet til Miljøringtraseen. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS bistår med betydelig midler til infrastruktur i Miljøringen.

1.8 Miljøprofil

Det er lagt stor vekt på miljøhensyn i planarbeidet og under utbygging av området og en sterk miljøprofil for planområdet. Dette kan oppsummeres i form av:

- sikre større, sammenhengende friluftsområder
- sikre tilfredsstillende vegetasjonssoner langs turstier og mot parkeringsplass, serviceområder og andre områder
- riktig valg av veitraseer (minst mulig landskapsinngrep, god kurvatur, minst mulig eksponering, hensyn til viktig vegetasjon m.m.)
- bevare verdifull vegetasjon (store furutrær)
- bevare større, sammenhengende kulturminneområder
- tilrettelegge for skiløyper, turstier og kulturstier
- sikre oppkommer i området
- etablere mindre vannspeil i tilknytning til oppkommer for økt trivsel
- egne områder for deponi for overskuddsmasse (hensyn til støy, støv og landskapsestetiske forhold)
- enkel tilgang til masseforekomster/kort transportavstand
- egen miljøstasjon (renovasjon) ved inngangsporten

2. Eksisterende forhold og vurderinger

2.1 Beliggenhet, adkomst og framtidig parkering

Planområdet omfattet tidligere 971 dekar og er lokalisert til lia nord for Gjermundrud i Fjellsnaret i Nore og Uvdal kommune. Etter forslag til reguleringsendring er totalt areal ca. 1005 daa.

Hovedadkomst til Fjellsnaret 2 er ferdig opparbeidet via eksisterende hovedvei til Fjellsnaret 1 fra Riksveg 40. Denne vegen er ferdigstilt.

2.2 Naturgrunnlag og landskap

Fjellsnaret 2 består av en vestvendt, solrik li med storslagen utsikt over Øvre Uvdal og vestover mot Uvdal Skisenter og Hardangervidda.

Området er dominert av sidemorene med varierende mektighet av blokk, stein og sand og flere steder med silt og finsand nesten i dagen. Flere områder er preget av grunn morene over tette lag med silt og finsand, noe som bidrar til fuktig mark spesielt i vårflom og i nedbørsperioder. En rekke steder i den nedre delen av planområdet har et svært stort innhold av steinblokk og grov stein.



Grinaker Utvikling AS



Det finnes noen mindre, markerte plataer og noen mindre koller. I tillegg er det noen få markerte bekkedaler og noe fjell i dagen i planområdet. Den øvre delen av planområdet flater ut mot fjellet. Store deler av den midtre og vestre delen av planområdet består av myr, fuktig mark og en rekke mindre bekker. Det finnes en flere, gode oppkommer innenfor planområdet og vest og nord for dette.

2.3 Vegetasjon

Det er god vegetasjonsdekning i området. Tregrensa går flere steder over 1100 moh. Vegetasjonen i den øvre delen av planområdet består av blandingsskog, hovedsakelig av bjørk-og granskog og noe furuskog. Det er stedvis også en stor andel med større einer i den øvre delen av planområdet som vanskeliggjør framkommelighet for turgåere.

Området nedenfor kultursti/hovedskiløype består hovedsakelig av gran-og furuskog med en del, gamle monumentale furutrær.

2.4 Friluftsliv og rekreasjon

Området er et høgt- og frittliggende og snøsikkert område på Uvdals solside. Området har svært gode muligheter for allsidig friluftsliv og rekreasjon gjennom hele året.

Tilrettelegging for gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere planarbeid. En rekke skiløyper, turstier og kulturstier er planlagt med sikte på enkel adkomst fra den enkelte hyttegrennd. Hovedskiløype er ferdig opparbeidet. Det er etablert egen rundløype fra Nordre Brøstrud, opp på fjellet og ned i grøntkorridor mellom Fjellsnaret 1 og 2. Denne er knyttet til løypenettet i Fjellsnaret 2 og er flittig i bruk.

Det er i all hovedsak benyttet eksisterende stier som framtidige turstier. Stiene er knyttet sammen med det øvrige stisystemet i hele lia. Flere av disse stiene har tidligere vært nesten gjengrodd. Dagalivegen er ryddet fra SV8 og opp på fjellet. Løypene og stiene i området er i tråd med sti- og løypeplanen for Nore og Uvdal kommune.

2.5 Kulturminner

Det ble tidligere gjort registreringer av et stort antall kulturminner i planområdet og i nær tilknytning til dette. I løpet av tidligere planarbeid ble det gjort ytterligere funn i den øvre delen av planområdet. Dette gjelder kullgroper, jernvinneanlegg, mulige hustufter m.m.

Arkeologene anså flere av disse funnene som svært interessante og det måtte påregnes at noen kulturminner ble gjenstand for utgraving. I følge arkeologene i Buskerud fylkeskommune måtte en regne med at enkeltliggende kulturminner i den øvre delen måtte frigis gjennom dispensasjon fra Lov om kulturminne. J.fr. prosedyren i Området 1.

Det var en svært omfattende og langvarig prosess med kulturvernmyndighetene. I 2011 anmodet Riksantikvaren om at det ble avsatt flere hensynssoner. Dette er tidligere innarbeidet i planen.

Det ble ikke stilt krav om utgraving og nærmere undersøkelser av kulturminner. Etter avklaring med Riksantikvaren, ble plankartet godkjent 27.01.2011.



Grinaker Utvikling AS



2.6 Landbruk

Planområdet har marginal betydning som skogbruksområde da mesteparten av dette består av lav bonitets skogsmark. I den nedre delen av planområdet er det tidligere godkjent et dyrkingsfelt på eiendommen Gjermundrud 10/1. Dette grenser inntil masseuttaket som etter bruk skal tilbakeføres til landbruksområde etter at masseuttaket er avviklet.

2.7 Støy

Planområdet ligger i lia i god avstand fra riksvei 40. Brukere vil ikke merke støy fra gjennomgangstrafikken langs riksvegen.

2.8 Renovasjon

Dagens renovasjonsstasjon er etablert ved inngangsporten ved bommen.

2.9 Strømforsyning, vann og avløp

95 % av vann- og avløpsnett er utbygd i Fjellsnaret 2. Strømforsyning, vann og avløp er samkjørt i grøft i veitraseer der det har vært mulig. Vann- og avløpsledninger i planområdet er knyttet til offentlig hovednett langs Rv. 40.

I det vestre området ble det vurdert å benytte Dagalivegen for trase for vann- og avløp ned til hovedveg og samordne dette med framtidig skiløype. Dette gikk en bort fra, da en fant en bedre løsning etter nærmere vurdering. Dette framgår av vann- og avløpsplaner for området.

Det er flere oppkommer som ble vurdert som aktuelle som vannkilder for området. Dette gikk en bort fra av hensyn til vannkvalitet og sikring av vannkilder. Det er etablert to dypvannsbrønner som sikrer vannforsyningen i området.

Uvdal Kraftforsyning har etablert trafokiosker for strømforsyning i planområdet.

2.10 Overskuddsmasse og deponi

Det er store mengde blokk og grov stein i området. Erfaringene fra Fjellsnaret 1, tilsa stort behov for egne områder for plassering av steinblokker og overskuddsmasse. Disse ble anlagt mht mest mulig skjerming fra utbyggings- og rekreasjonsområder og samtidig ikke for langt unna aktuelle byggeområder av hensyn til transportavstand. Dette var bakgrunnen for valg av eget område T2 og masseuttaket for lokalisering av overskuddsmasser.

Området T2 og masseuttaket er opparbeidet og blir brukt for lagring av overskuddsmasser.

2.11 Masseuttak

Masseuttaket ble tidligere avklart i godkjent kommunedelplan for Brøstrudlia. Området ble valgt som egnet lokalitet, da det lå skjermet til for bygge- og rekreasjonsområdene og i liten grad ville bli eksponert i landskapet forutsatt sikring av tilfredsstillende vegetasjonsskjerm mot sør og vest.

Området har blitt benyttet for uttak av masse til utbyggingsformål og deponi, spesielt for steinblokk og grov stein som kan knuses. Masseuttaket har hatt enkel adkomst til planområdet gjennom egen veg. Lett tilgjengelig masse innen planområdet ble ansett som en miljøgevinst



gjennom kort forhold til kort transportavstand. Det er tidligere tatt ut betydelig med steinmasse og sams masse fra massetaket, før lov om mineralforvaltning trådte i kraft 19.06.2009. Masse har vært tatt ut de siste årene til eget bruk på eiendommen av grunneier.

2.12 Bekker, overflatevann og gjennomførte tiltak

Det går en rekke mindre bekker gjennom planområdet. I en normal sommer er det svært lite vannføring i disse bekkene. Av disse er Bjønnobekken den største og den ligger i ytterkant av planområdet. I perioder med rask snøsmelting og i perioder med store nedbørsmengder, kan det blir stor vannføring i flere av bekkene.

Gjennom utbygging av hovedveg til Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2, andre veger og begge områdene, er det gjennomført en rekke tiltak for ta høyde for store vannmengder. Planlegging av bebyggelser, veger og andre anlegg i forhold til økt overflatevann i perioder med mye nedbør har vært og er et viktig tema. I planarbeidet og i løpet av gjennomført utbygging er det vektlagt vurderinger av en rekke bekker og økt overflatevann som resultat av endring i klima.

Det er tidligere bevisst ikke flyttet vann sideveis i lia. Utbygger har tilstrebet å lede vann til eksisterende bekker og ikke endre vannstrømmen i terrenget. Samtidig er det tilrettelagt for å lede overvann ut i myrområder mellom byggeområdene, dette vil gi en fordrøyningseffekt i perioder med mye overflatevann.

Det er anlagt tilfredsstillende grøfter langs hovedveg HV1 og kulverter under denne.

Langs hovedvegen til Fjellsnaret 1 og 2 er det anlagt tilfredsstillende dimensjonering av grøfter og med steinsatte forsenkninger mot vegskulder ved utløp av de største bekkene.

3. Godkjent reguleringsplan

3.1 Bebyggelse og anlegg

I området er det godkjent 61 tomter for høgstandard fritidsboliger, samt en eksisterende tomt for fritidsbolig helt øst i planområdet og en boligtomt nederst ved Fv. 40.

3.2 Landskapshensyn

Det er i tidligere planarbeid lagt stor vekt på hensyn til viktige landskapselementer som myrområder, mindre høgdedrag, plataår, bekkedaler og lignende. Byggeområdene kommer ikke i konflikt med inngrepsfrie områder, da det finnes veianlegg på begge sider av Område 2.

Det er sikret en sammenhengende grønnkorridor sentralt i byggeområdene av hensyn til landskap, vegetasjon, bekkeløp, turstier, vannspeil og flere kulturminner. Flere lokale områder er unntatt for utbygging av hensyn til landskapsform, myrområde, bekkefar, utsiktspunkt og kulturminner. Området sør for tomtene 232-234, området sør for tomt 210 og området sør for tomtene 253 og 254 er eksempler på dette.

En har tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet og med god kurvatur.



Grinaker Utvikling AS



Hovedveien er anlagt med sikte på minst mulig eksponering mot Høkområdet, selv om dette enkelte steder har gått på bekostning av stigningsforhold. Langs hovedveg oppover lia er det også i stor grad tatt hensyn til en del eldre, monumentale furuer.

Veianleggene er planlagt med tre ulike bredder tilpasset bruk og trafikkmengde. Den dominerende landskapsformen med en forholdsvis bratt li i den midtre og nedre del av planområdet, vil nødvendigvis føre til landskapsinngrep og veiskjæringer flere steder. På grunn av stort innhold av steinblokker og stein er det særlig viktig med avrundede veiskjæringer, helst på 1:2 (maks 1:1,5) og at det raskt blir påført markdekke og humus.

Det er viktig å bevare gjestående vegetasjon og tilpasse framtidig tiltak til landskapet.

3.3 Friluftsliv og rekreasjon

Skiløype nord for planområdet er knyttet opp mot bruk av Dagalivegen og løypenettet for øvrig i området. Her er det ikke aktuelt med planering av marka og skiløypa vil bli samkjørt med turstien. Denne traseen befinner seg i åpent fjellterreng og vil være mer værutsatt, men gir mulighet for storslagen utsikt.

Dagalivegen vil bli hovedtraseen for turgåere til fjells både sommer og vinter. Turstier er anlagt med sikte på ulike runder (ettermiddagsrunde og lignende) tilpasset ulike brukergrupper. Dagalivegen vil bli benyttet til både tursti i barmarksesongen og skiløype ned til hovedløype og framtidig tilknytning ned til Uvdal Skisenter.

Det er sikret et sammenhengende friluftsområde sentralt i planområdet med oppkomme og planlagt vannspeil, bekkefar, to turstier og flere kulturminner. Flere utsiktspunkt er sikret langs turstier og kan kombineres med enkle rasteplasser.

Område for skileik, mindre skiløyper og turstier skal ryddes og merkes.

3.4 Kulturminner

Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS har et klart ønske om at kulturminnene blir tilrettelagt, med sikte på formidling av deres funksjon og kulturhistorien for området, overfor brukere av området. Det er planlagt flere kulturstier gjennom planområdet. Uvdal Utmarkslag SA/Fjellsnaret AS legger opp til et nært samarbeid med Buskerud fylkeskommune gjennom avtaler om tilrettelegging av kulturminner.

3.5 Renovasjon

Framtidig miljøstasjon vil bli etablert ved framtidig avkjøring til Fjellsnaret 3 hvor det er opparbeidet en egnet plass. Denne vil bli skjermet med steinmur. I samarbeid med Nore og Uvdal kommune vil det bli vurdert om det i tillegg skal etableres en nærrenovasjonsstasjon sentralt i Område 2 (parkeringsplass eller området T3) for å redusere avstanden fra hyttegendene og internt transportbehov i området. Renovasjon i form av mer kildesortering (bla. matavfall/våtkompost) er under vurdering.

3.6 Strømforsyning, vann, avløp og varmeanlegg

Utbygging av resterende strømforsyning, vann og avløp skal samkjøres i grøft i veitraseer der



Grinaker Utvikling AS



det er mulig.

3.7 Deponi for overskuddsmasse og område med utbyggingsrekkefølge

Området for deponi, sammen med område for masseuttak, skal brukes som deponi i resterende utbygging. Etter bruk bør området T2 kunne opparbeides til et mindre område for turistrettet virksomhet (leiligheter og lignende).

3.8 Område for lager, garasjer og lignende

Erfaringene har vist at det er stort behov for lagerplass for både materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. I tillegg har Utmarkslaget behov for garasje for traktor, løypeprepareringsmaskin, brøyteutstyr og annet materiell. Dette er bakgrunnen for valg av området rett sør for hovedveg som ligger skjernet i forhold til bygge- og rekreasjonsområder.

3.9 Masseuttak

I framtida vil det være hovedsakelig være uttak av knust stein/blokk, og først og fremst for grunneiers eget bruk. Det anslås at årlig uttak av knust stein og blokk vil være 500-1000 m³. Det kan gjenstå et samlet uttak av mer enn 10 000 m³ masse, noe som krever konsesjon og driftsplan.

Hvis uttak går ut over 500 m³, skal det sendes skriftlig melding minst 30 dager før oppstart av drift til Direktoratet for mineralforvaltning (DMF).

Det er 10 m byggegrense fra ytterkant på Dagalivegen mot massetaket. Etter avsluttet bruk skal område tilbakeføres til Landbruk-, natur- og friluftsfremål.

4. Forslag om reguleringsendring – ny detaljreguleringsplan

4.1 Arealdisponering

I forslag til reguleringsendring har planområdet et totalt areal på ca. 1005 dekar.

Arealkategori:	Feltnavn:	Areal m²
§ 12-5. Nr. 1- BEBYGGELSE OG ANLEGG:		
Fritidsbebyggelse - tomter	201-264	ca. 98 daa
Fritids- og turistformål		ca. 13,4 daa
Boligbebyggelse		ca. 3,1 daa
Steinbrudd/Masseuttak		ca. 9,1 daa
Skiløypetrase		ca. 70,4 daa
Nærmiljøanlegg - Skileik		ca. 18,8 daa
Vannforsyningsanlegg		ca. 3,7 daa
Energianlegg (trafo) og fjernvarmeanlegg		ca. 0,7 daa
Renovasjonsanlegg		ca. 1,0 daa
Sum areal bebyggelse og anlegg:		ca. 218,2 daa
§ 12-5. Nr. 2 SAMFERDSELSANLEGG - TEKNISK INFRASTRUKTUR:		
Kjøreveg og anna veggrunn		ca. 64,4 daa



Grinaker Utvikling AS



Parkeringsanlegg		ca. 3,4 daa
Lager/garasje		ca. 5,7 daa
Sum areal samferdselsanlegg m.m.		ca. 73,5 daa
§ 12-5. Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål		
Friluftsmål		ca. 694,6 daa
Landbruksformål		ca. 17,5
Sum areal LNFR:		ca. 712,1 daa
§ 12-5. Nr. 6 Bruk og vern av vassdrag		
Drikkevann		0,3 daa
Friluftsområde		1,1 daa
Sum areal bruk av vern av vassdrag		ca. 1,4 daa
SUM AREAL:		ca. 1005,2 daa

4.2 Endring av reguleringsplan

Godkjent reguleringsplan fra 27.01.2011 er endret til detaljreguleringsplan i tråd med PBL av 27.06.2008 og dagens retningslinjer. Plankartet er endret til arealkategorier som er samsvarer med dette.

4.3 Planområdet

Planområdet er utvidet vestover i grønnkorridor for å sikre ny skiløype som er knyttet til hovedløype mellom Fjellsnaret 1 og Fjellsnaret 2. Planområdet er på ca. 1005 dekar.

4.4 Bebyggelse og anlegg - Endring av tomter

Det er forslag om totalt 64 tomter for fritidsbebyggelse i planområdet, inkludert en eksisterende tomt. I tillegg er det en boligtomt nederst i planområdet.

I løpet av 2017 ble det foretatt noen endringer i den nordre delen av planområdet. Det er planlagt to nye tomter:

- Tomt 264
- Tomt 265 (Tuntomt)

Disse to tomtene er plassert inntil eksisterende vei i et område hvor få tomter er solgt i påvente av reguleringsendring. I det øvre området (tomtene 201-218) er det kun tomtene 206 og 210 og som er under utbygging, mens det er gitt byggetillatelse på tomt 205. Det er enkelt å knytte disse tomtene til eksisterende infrastruktur uten vesentlig landskapsinngrep. Disse tomtene er en naturlig fortetting av planområdet som ikke virke negativt inn på landskap eller nabotomter.

Det er foretatt justeringer av følgende tomter:

- Tomt 210 (Mindre justering for å sikre skiløypetrase)
- Tomt 214 (Justert litt av tomte for å sikre skiløypetrase)
- Tomt 218 (større tomt)
- Tomt 223 (plankartet er justert til tuntomt i samsvar med gjeldende bestemmelser)
-



Grinaker Utvikling AS



4.5 Endring av reguleringsbestemmelser

I forslag til reguleringsendring er det forslag om endring av bebygd areal (BYA), mønehøgde, takvinkel m.m. Det er forslag om differensierte bestemmelser for både enkelttomter og tantomter ut fra beliggenhet og om området er utbygget eller ikke.

Disse endringene vil ikke ha nevneverdig betydning for landskapet, eksisterende bebyggelse, friluftsliv eller helhetsinntrykket i området.

Byggegrense mot Bjønnobekken er justert til 20 mot tomtene 250 og 251, da det har vist seg vanskelig med plassering av bygg på spesielt tomte 251. Tomta ligger på et eget platå i forhold til Bjønnobekken. Dette har ingen betydning for landskapet eller friluftslivet i området.

4.6 Friluftsliv og rekreasjon

Etter nærmere vurdering har en sett et klart behov for en sammenhengende skiløype i det øvre området for å sikre god tilgjengelighet til dagens løyper. Tidligere mindre skiløype var ikke sammenhengende og stanset ved vegene SV8 og SV9.

Arealet på tomtene 210 og 214 er justert litt for å sikre tilfredsstillende korridor for ny skiløype. Denne justeringen er gjort i samarbeid med eier av tomt 210. Planområdet ble utvidet vestover slik at hovedskiløype/kultursti og ny tilførselsløype i grønnkorridor inngår i detaljreguleringpslan for Fjellsnaret 2. Skiløyper som krysser veg skal merkes.

Dette vil sikre framtidige brukere enkel tilgang Dagalivegen og hovedskiløype/kultursti lengre ned.

4.7 VA-plan for den vestre delen av Fjellsnaret 2

Vann- og avløpsledninger for den vestre delen av Fjellsnaret 2 vil bygd ut i tråd med VA-plan av fra Anleggsplan AS v/VA-ingeniør Odd Eldar Tveiten.

4.8 Bekker, overflatevann og framtidige tiltak

Utbygger må ha stor oppmerksomhet på å holde stikkrenner/kulverter åpne under snøsmelting og i perioder med ekstreme nedbørsmengder, slik at disse ikke tetter seg med snø/is og/eller kvist m.m.

Tidligere gjennomførte tiltak med tilfredsstillende grøfter, stikkrenner m.m. må følges opp. Utbygger vil vurdere ytterligere tiltak fortløpende i takt med endringer i nedbørsmengde og klima.



Grinaker Utvikling AS

