



REGULERINGSPLAN BØRKJEBUIN HYTTEFELT, DEL AV EIENDOMMEN 30/3 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Planbeskrivelse
PlanID 2016007

Vedtatt av NMK 07.12.2017 – Sak 82/17

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent.....	4
1.2 Hensikt.....	4
1.3 Konsekvensutredning og planprogram.....	5
2. Planstatus.....	5
3. Planprosessen.....	6
3.1 Prosessen.....	6
3.2 Tidligere merknader.....	6
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	7
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.....	7
4.2 Bebyggelse og infrastruktur.....	8
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon.....	8
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	9
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	9
5. Ros-analyse.....	9
5.1 Metode.....	9
5.2 Sannsynlighetsvurdering.....	9
5.3 Konsekvensvurdering.....	10
5.4 Risikomatrise.....	10
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet.....	11
6. Beskrivelse av planforslaget.....	14
6.1 Arealformål og arealoppgave.....	14
6.2 Planløsning.....	14
6.2.1 Bebyggelse- og anlegg.....	14

6.2.2 Masseuttak.....	15
6.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Vei.....	15
6.2.4 Samferdselsanlegg - og teknisk infrastruktur, Område for renovasjon.....	15
6.2.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	15
6.2.6 Kjørkjeslepa.....	15
6.2.7 Andre forhold - strømforsyning og sanitærteknisk standard.....	18
7. Plankart.....	19
8. Virkninger av planforslaget.....	20
8.1 Virkninger på landskapsbildet.....	20
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	20

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av Bjørkebuin Sameie, v/ Morten Tandberg Eriksen, har Numedal Hus AS, v/ siv. ark Øystein Landsgård, med innleid hjelp fra Vidda Ressurs AS, fått i oppdrag å produsere reguleringsplan for Bjørkebuin hyttefelt i Smådøl, del av eiendommen gnr/bnr 30/3, i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

Planen legger til rette for nye tomter på eiendommen 30/ 3.



Figur 1. Bildet er tatt vestover fra foreslått tomt nr. 15, mot foreslått tomt 16. Det er svært kraftig vegetasjon av bjørk i området.

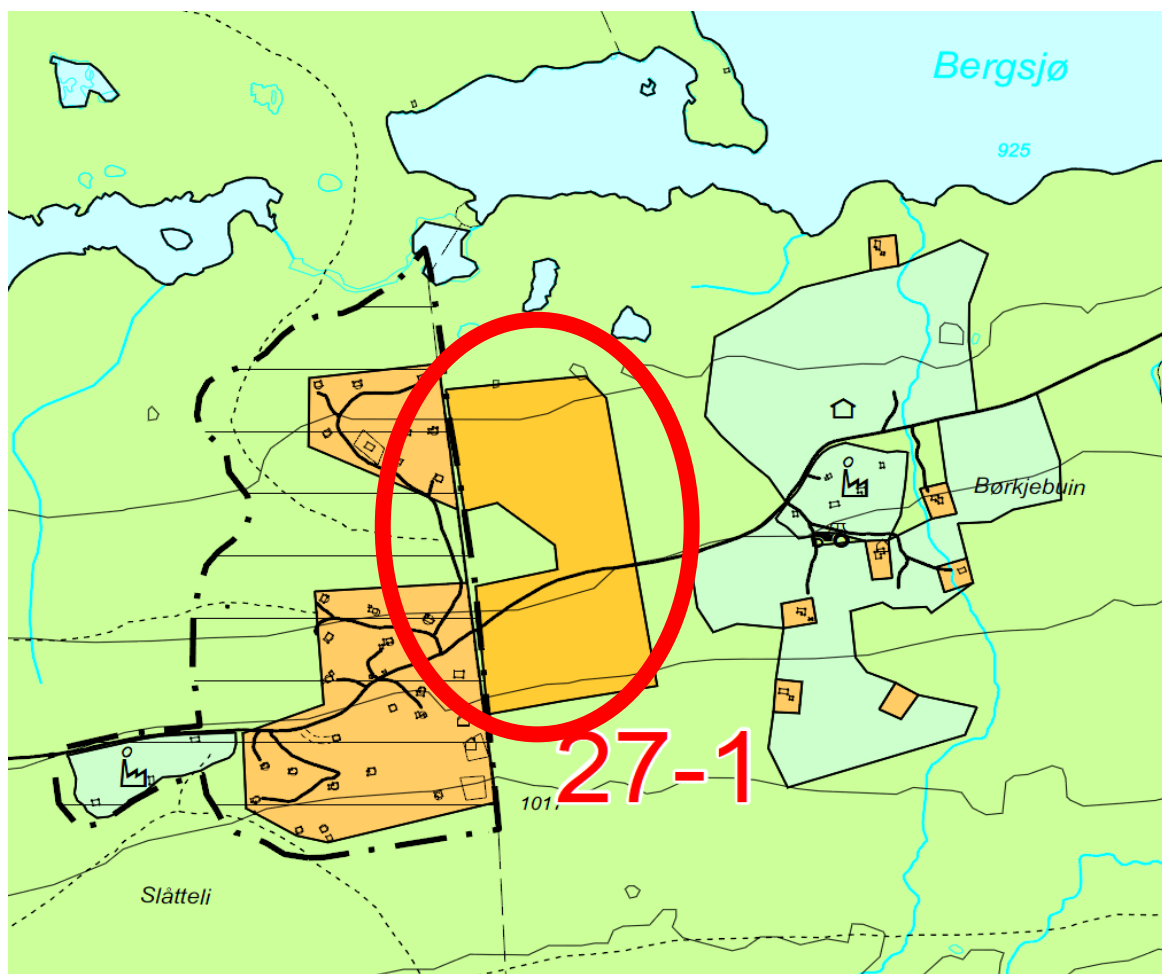
1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Planen omfattes ikke av krav til planprogram og tilhørende konsekvensutredning, da den følger nåværende kommuneplans arealdisponering. Selv om planen på grunnlag av dette ikke vil konsekvensvurderes, skal det likevel foretas en kvalitativ vurdering og beskrivelse av de virkninger planen kan ha for miljø og samfunn. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. I tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planstatus

Forslag til ny kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2014-2025 viser at planområdet ligger innenfor bebyggelsesområder for fritidsbebyggelse, (område 27-1), og nytt planforslag vil derfor være i tråd med denne.

Reguleringsplan for Børkjebuin Hytteområde kan ikke sluttgodkjennes før kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2014 – 2025 er vedtatt.



Figur 2. Utsnitt fra forslag til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2014-2025. Ny reguleringsplan følger konturen av arealet avmerket som byggeområde midt i bildet (innenfor rød sirkel).

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartmøte med saksbehandler i kommune ble gjennomført..... Mer informasjon kommer etter varsel om oppstart.

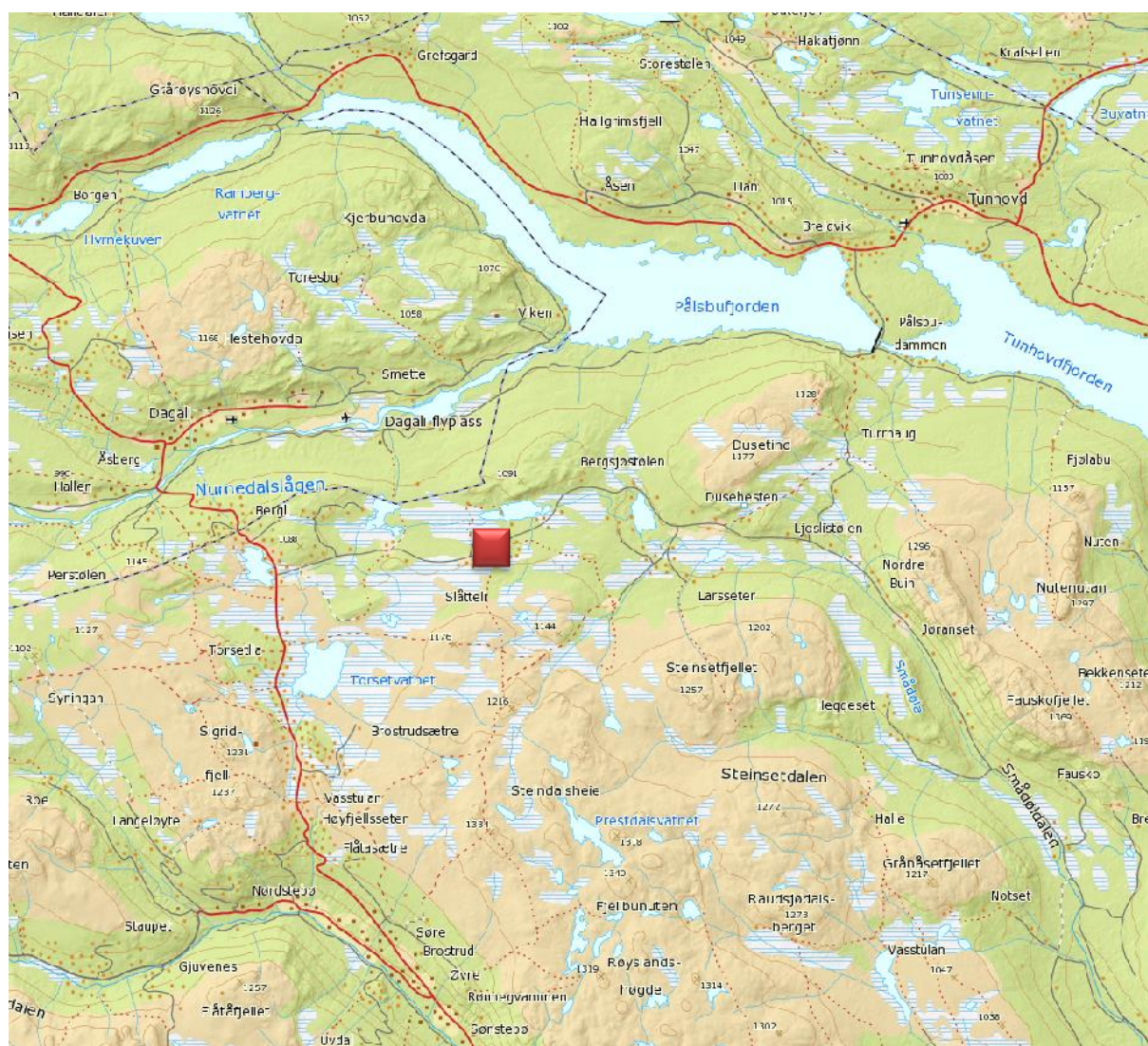
3.2 Tidligere merknader

Buskerud Fylkeskommune, Brev 25.01.2016	Kulturvernmyndighetene i Fylkeskommunen krever undersøkelse.	Kulturminneundersøkelser er gjennomført 05. – 09.10.2015, rapport mottatt 25.01.2016 De kulturminner som er funnet er innlagt på Plankartet, kartet er akseptert av Buskerud Fylkeskommune, Utviklingsavdelingen ved mail av 02.03.2016. Planbestemmelser er endret slik Utviklingsavdelingen har bedt om.
Fylkesmannen i Buskerud Brev 18.05.2015	«Fylkesmannen ber om at områder av verdi for friluftsliv, landskap og naturmangfold ivaretas i planarbeidet og sikres som en del av grøntstrukturen». Det må redegjøres for hvordan §§ 8-12 i Naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Det er viktig at det legges til rette for bebyggelse som er godt tilpasset landskapet. Stier og løyper må ivaretas og det må sikres god tilgjengelighet til omkringliggende friluftsområder. Sikre energieffektive løsninger og vurdere alternative oppvarmingsmåter.	Det er i reguleringsarbeidet tatt hensyn til fylkesmannens vurderinger.
Mattilsynet	Mattilsynet har ikke gitt	Spørsmål om vann og avløp

	noen uttalelse til forhåndsvarsel.	avklares gjennom VA-planen for området.
Direktoratet for mineralforvaltning av 28.07.2016	Ber om en utfyllende beskrivelse av massetaket, totalt uttaksvolum og uttakets varighet. Ber om vurdering av uttaksvolum i forhold til konsesjon og melding til DMF.	Drift av steinbrudd/ massetak er nærmere vurdert og bestemmelser knyttet til drift er inntatt i Planbestemmelsene.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering



Figur 3. Lokalisering av planområdet (rød firkant)

Planområdet avgrenses til område 27-1 – byggeområde for fritidsboliger i forslag til revidert kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg. Planområdet ligger øverst i Smådøldalen i Nore og Uvdal kommune.

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet er helt ubebygget, men det er fritidsbebyggelse på naboeiendommen inntil nabogrense mot vest. Influensområde består av kulturlandskap med spredt fritidsbebyggelse. Smådølveien går tvers igjennom planområdet og det går høyspentlinje gjennom planområdet. Det er viktig ved utbygging at man kan nytte den infrastruktur som er i området og de investeringer som allerede er gjort.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge det nasjonale referansesystemet til skog- og landskap er planområdet en del av landskapsregionen «Fjellskogen i Sør-Norge», helt på grensen til «Lågfjellet i Sør-Norge» med omkringliggende høfjell. Planområdet ligger i et lett kupert terreng, hellende mot nord i et vestlig-østlig landskapsrom.

Vegetasjonen består for det meste av tett fjellbjørk med enkelte furutrær innimellom, og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Løsmassedekke har en god del bunnmorene-avsetninger, med islett av fjellblotninger og steinsamlinger enkelte steder.



Figur 4. Karakteristisk vegetasjon. Bildet er tatt på foreslått tomt nr. 23, vestover.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Det er gjort undersøkelser i databaser, men det er ikke funnet informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste innenfor planområdet..

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i området.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Innenfor planområdet går det veier og stier til friluftsområder utenfor planområdet. Stisystemet gir sammen med veiene i nærheten, adkomst for fritidsbebyggelsen til gode turmuligheter. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes det godt egnede turområder for hyttefolk, for det meste i uberørt naturmark. Det kjøres opp skiløyper på Dagalifjell.

5. Ros-analyse

5.1 Metode

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet til utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». Det vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. Alle punktene på «sjekklisten» gjennomgås. Noe av dette vil videre bli utdypet under kapittelet om virkninger av planforslaget.

5.2 Sannsynlighetsvurdering

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år.
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år.
3	Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år.
4	Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år.

5.3 Konsekvensvurdering

1	Ufarlig	Ingen personskader. Ingen skader på miljø.
2	En viss fare	Få og mindre personskader. Mindre skader/lokale skader på miljø.
3	Kritisk	Alvorlige personskader. Omfattende miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid mindre enn 1 år.
4	Farlig	Alvorlige skader. Alvorlige miljøskader, regionale konsekvenser med restitusjonstid på mer enn 1 år.
5	Katastrofalt	En eller flere døde. Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade.

5.4 Risikomatrise

	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofal
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					

Forklaring til risikomatrise:

Akseptabel risiko – grønt felt. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes.

Vurderingsområde- gult. Bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Uakseptabel risiko – rødt. Tiltak iverksettes; reduseres til nivå gult eller grønt.

5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet

Naturbaserte hendelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Snø, eller steinskred?	Nei				
Utglidning, ras, skred og/eller annen geoteknisk ustabilitet?	Nei				
Radongass i grunnen?	Nei				
Flom?	Nei				
Vindutsatt?	Nei				
Nedbørsutsatt?	Nei				
Skog- og lyngbrann?	Nei				
Annet?	Nei				

Natur, kultur og landskapsbilde					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Sårbar flora eller fauna?	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		I bestemmelsene er det tatt hensyn til bevaring av naturmark.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	Ja	Lite sannsynlig	En viss fare		Det skal gjennomføres kulturminneundersøkelser i området. Kulturminneloven §8. andre ledd.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vektlegges god landskapstilpasning. Fritidsboliger vil få et lavmælt uttrykk i landskapet.
Annet?	Nei				

Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup, gruver, sjakter etc.?)	Nei				
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Ja	Lite sannsynlig	Katastrofal		En høyspentlinje krysser området. Det anlegges en 10 meters faresone på hver side av linjen hvor ingen tiltak må iverksettes innenfor denne sonen. Potensiell klatrefare i master. Alle master er merket med plakett «Høyspenning livsfare».
Trafikkarfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Det brukes i hovedsak eksisterende adkomstveger.
Forurensning, luft og grunn?	Nei				
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak

Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomstruter for utrykningskjøretøy, ved brann etc.?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		God adkomst. Forutsetter vinterbrøytet veg.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		God adkomst. Forutsetter vinterbrøytet veg.
Er området forurenset fra tidligere bruk?	Nei				
Er tiltaket i seg selv et terrormål, eller finnes det steder i nærheten?	Nei				
Støyforhold?	Nei				

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealformål og arealoppgave

Planområdet reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Sosi 1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende (46688.545 m²)
- Sosi 1800 Kombinert formål – masseuttak og avløpsanlegg (2454.246 m²)
- Sosi 1550 Renovasjonsanlegg (59.739 m²)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Sosi 2010 Veg (9146.888 m²)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Sosi 3030 Turdrag (1925.176 m²)

Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- Sosi 5130 Friluftformål (71204.848 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg

Planområdet er i dag ubebygd. På eiendommen er det vist 30 nye tomter i samsvar med kommunedelplanens arealdel (foreslått Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg).

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.

Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres tilleggs bygning innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Det kan også, i tillegg, oppføres uthus/anneks/garasje på bruksareal (BYA) på inntil 20m².

For tomtene 2, 4, 4B, 5, 8 og 11, kan det settes opp inntil 4 bygninger pr. tomt. Areal på hovedbygning skal ikke overstige 200 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres inntil to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/ anneks/ garasje på inntil 20 m² BYA.

Totalt kan det etableres inntil 260 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på 6 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for hovedhytte (4 meter for tilleggs bygning), og en takvinkel mellom 22 og 33 grader. Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene.

Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt.

6.2.2 Masseuttak og avløpsanlegg.

Området skal brukes til masseuttak/ knusing og massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i stein- og grusforekomstene, til bruk i tilknytning til egne byggeprosjekt i området. Når den regulerte virksomheten i massetaket avsluttes, skal området tilbakeføres til naturområde. Inngrep skal ligge innenfor grensen for masseuttaket vist på plankart. Skrot og avdekkingsmasse skal tas vare på og plasseres innenfor det regulerte området avsatt til masseuttak. Tiltakshaver er ansvarlig for nødvendig sikring av massetaken.

Drift av massetaket, herunder uttransport av masse, kan skje på virkedager mellom kl. 07.00 og 18.00 og lørdager mellom 07.00 og kl. 16.00. På søndager og helligdager kan det ikke være drift i massetaket. Knusing av masse skal bare skje sporadisk, 1 – 2 ganger pr. år, og da mellom kl. 08.00 og 15.00 på virkedager.

Driftsplanen skal vise området hvor uttaket skal skje og hvordan det tenkes avsluttet og tilbakeført til annet formål – herunder koteangivelse for både uttaksområdet og det tilbakeførte areal.

Det skal anlegges avløpsanlegg i området.

6.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Vei

Eksisterende adkomstveier er godt forankret i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønsket om å bevare landskapets karakter, og samtidig å få til god tomteplassering. Den ene stikkveien som er nødvendige, er planlagt med samme terrengetilpasning.

Adkomstveger er regulert til 6 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Veiens stigningsforhold og utforming er akseptabel i henhold til universell utforming, kfr. også utarbeidede veiprofiler.

6.2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Område for renovasjon

Innenfor området kan det settes opp bygg for mottak av søppel/ avfall, eller parkeres container for samme formål.

6.2.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Det er ønskelig å bevare mest mulig av den naturlige vegetasjonen rundt tomtene. Dette vil både danne en grønn buffer mellom fritidsboliger, og også skape en kontinuitet av naturmark fra fritidsbebyggelsen til friluftsområdene utenfor planområdet. Bevaring av naturmark rundt bebyggelsen er også et viktig ledd for å hindre uheldige silhuett-virkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet.

6.2.6 Kjørkjeslepa

Dette er en gammel sti/ slepe og er viktig å ta vare på.

Stien er tydelig markert i terrenget og dokumenteres i det etterfølgende med bilder.

Stien krysser Smådølveien ved Børkjebuin seter og krysser reguleringsområdet like syd for tomtene 1, 2 og 3.

Syd for tomt nr. 1 vokser det en kjempestor og meget spesiell furu. Det er lagt et friluftsområde rundt denne furua og den forutsettes tatt vare på.



Figur 5. Kjørkjeslepa krysser Smådølveien ved Børkjebuin seter.



Figur 6. Kjørkjeslepa er tydelig markert i terrenget



Figur 7. Slepa forbi tomt nr. 1. Den spesielle kjempefurua skimtes til venstre i bildet.



Fig. 8 – Når slepa har passert gjennomreguleringsområdet, går den rett forbi en hytte på naboeiendommen, (hytta skimtes til høyre i bildet).

6.2.7 Andre forhold – strømforsyning og sanitærteknisk standard

Noen av de eksisterende hyttene annet sted på sameiet har innlagt vann og strøm. For nye fritidsboliger skal det tilrettelegges for høy standard med strøm, vann og avløp. Vann skaffes gjennom grunnboring.

Det skal bygges et felles renseanlegg i område regulert til kombinert formål masseuttak og avløpsanlegg, se plankart.

Det kan godkjennes inntil 10 stk. enkeltanlegg før fellesanlegg bygges.

Når felles avløpsanlegg er etablert, plikter alle hytter innenfor planområdet, også de som tidligere har fått godkjent enkeltanlegg, å knytte seg til dette anlegget.

Fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg – alle fritidsboliger innenfor planområdet plikter å knytte seg til strømforsyningen i området.

8. Virkninger av planforslaget

Det er vurdert at planen ikke skal konsekvensvurderes, men det vil likevel gjennomføres kvalitative vurderinger av noen av temaene fra ROS-analysen og lovpålagte vurderinger i henhold til naturmangfoldloven.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Planlegger mener at ny fritidsbebyggelse ikke vil ha noen negative konsekvenser for sine omgivelser planområdet har veldig god vegetasjonsdekning, og det ligger eksisterende fritidsbebyggelse på naboeiendommen helt inntil nabogrense i vest. Fritidsbebyggelse vil tilpasses eksisterende terreng ved å underordne seg landskapet, og med en tomteplassering med minst mulig terrengforming. Selv om området ligger i en noe slak helning, vil eksponering av fritidsboligene være av et minimalt omfang, og med liten fjernvirkning forøvrig. Se også vedlagte terrengprofil som viser at bebyggelsen legges på relativt «flate» hyller i terrenget.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Naturmangfoldloven kapittel II setter krav om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er også tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, også innenfor private tomter, og at terrengendringer skal utføres så skånsomt som mulig.

Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor mer sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

Planlegger mener at dette er en tilstrekkelig undersøkelse for at den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6 er overholdt, samt at området har fått en vurdering etter den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for i NML § 10.

14.11.2017

Siv. ark Øystein Landsgård