



NORE OG UVDAL KOMMUNE

Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak

Nr. 185/18

FRIIS ARKITEKTER AS

Sentrum 11
3630 RØDBERG

Deres ref:
1710_1

Vår ref:
2017/212-13

Saksbeh:
SRJ, 31024615

Arkivkode:
L12

Dato:
02.05.2018

Utlekking til offentlig ettersyn- reguleringsplan ID2017008 Gvonnestulen

Saken gjelder:

Forslag til reguleringsplan ID 2017008 Gvonnestulen på eiendom gnr. 2 bnr. 1 skal legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Fakta:

På vegne av Lars Vidar Henriksen har Friis Arkitekter AS oversendt forslag til reguleringsplan for Gvonnestulen i Uvdal til behandling og eventuell utlegging til offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen i tråd med gjeldene kommunedelplan.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 24.02.2017. Kunngjøring om planoppstart ble sendt ut 27.04.17. Det kom inn 4 merknader. Disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

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 i Tøddalen i Uvdal på eiendom gnr. 2 bnr. 1. Planområdet følger avsatt område(nr.180-9) for LNF- område med spredt fritidsbebyggelse med en kvote på inntil 10 nye tomter i kommunedelplan for Nore og Uvdal vest.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen. Innenfor eksisterende reguleringsplan er 15 av 23 tomter bebygd.

Planområdet er i kommunedelplan for Dagali fjell med Rødberg avsatt til LNF- område med spredt fritidsbebyggelse. Det er avsatt en kvote på inntil 10 nye tomter innenfor området. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplanen, og planen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

Det planlegges 10 nye tomter for fritidsbebyggelse, og disse er i all hovedsak anlagt i vestre del av hyttefeltet. I planbeskrivelsen angis det at: *Bebyggelsen plasseres i landskap slik at hytter ikke bryter horisont eller blir påtrengende landskapsmessige elementer. Maksimal mønehøyde settes til 6 m. Området anses som vel egnet for hyttebebyggelse, og det er lagt vekt på at plasseringen ikke skal virke ruvende i landskapet. Høyere liggende tomter er lagt inn mot høyere landskapselementer.*

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post:	Organisasjonsnr.:
Sentrum 16 3630 RØDBERG	31 02 40 00	31 02 40 01	postmottak@nore-og-uvdal.kommune.no	964 950 946

www.nore-og-uvdal.kommune.no

De generelle bestemmelsene i planen gir tillates til en total utnyttelse på BYA 210 m2 pr tomt med maksimalt 3 bygninger. Maksimal størrelse for fritidsbolig pr. tomt settes til BYA 150 m2, I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m2 og inngå i samlet BYA. Uthus/ garasje kan bygges inntil hytta forutsatt at volumene framstår som adskilte og samlet BYA ikke overstiger 174 m2.

På tuntomter skal areal på hovedhytte ikke overstige 180 m2 BYA. I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Maksimal BYA for andre bygg settes samlet til 84 m2. Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m2 og inngå i samlet BYA. Total BYA pr. tomt settes til BYA 300 m2.

Alle vegene i feltet skal planlegges i henhold til landbruksvei i veiklasse 3. Det er vedlagt lengdeprofiler for veiene. Hovedtraseen i området har en maksimal stigning på 8,6 % og ingen steder mer enn 10% (1/10). Eksisterende trase fram til tomtene 21,22 og 9 har i en kort og rett strekning en stigning på 12,4 % (1/8) men i all hovedsak er denne traseen slakere og periodevis tilnærmedesvis flat. (vegprofil 4) Ny veg fram til tomtene 31, 32 og 25 har største stigning på 9,8 % i en strekning (vegprofil 5). Veg til tomtene 6, 4 og 5 (vegprofil 2) går i eksisterende trase godkjent i tidligere reguleringsplan men foreslås noe omlagt for å få mer tilfredsstillende stigningsforhold. Noe av traseen har en større stigning tilsvarende 12,49%. Dette er på en rett strekning. Resterende trase er slakere enn 10%. Siste del av traseen ned til tomt 5 er vist med tilfredsstillende stigningsforhold på 10% (vegprofil 3). Alle øvrige stigninger er slakere enn dette. Planlegger vurderer stigningsforholdene som tilfredsstillende.

Alle hytter innenfor feltet planlegges med høy standard. Det er utarbeidet en vann og avløpsplan for feltet som innehar en kombinasjon av enkeltanlegg og mindre fellesanlegg for både vann og avløp.

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.

Området er i bruk som friluftsområde av eksisterende hytteiere, lokale brukere og andre. I vintersesongen er det oppkjørt skiløype til fjells som knytter seg sammen med løypenettet som kjøres opp fra Vasstulan/ Torsetlia. I sommersesongen knyttes området opp mot turstien som går fra Vasstulan til Syningen seter og videre inn over Hardangervidda. Planrevisjonen medfører at en kort del av skiløypetraseen tas i bruk som bilveg, noe som medfører at skiløypetraseen avkortes og avsluttes ved enden av eiendommen 2/1. Området er kartlagt som nærturterreng verdsatt som svært viktig område i kommunes friluftskartlegging.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, steinsparang eller skred i NVE sitt aktsomhetskart pr 04.05.2018.

Plankart med profiler er datert 25.04.18, reguleringsbestemmelser er datert 04.05.18 og planbeskrivelse er datert 03.05.18. VA- plan er datert 25.04.18.

Saksbehandlers vurdering:

Etter plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 skal forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Området er tidligere regulert og planområdet følger avsatt område(nr.180-9) for LNF- område med spredt fritidsbebyggelse med en kvote på inntil 10 nye tomter i kommunedelplan for Nore og Uvdal vest.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen. Innenfor eksisterende reguleringsplan er 15 av 23 tomter bebygd. Planforslaget tilrettelegger for 10

nye tomter for fritidsbebyggelse. 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 nye veier og tomter med hensyn til terrengets beskaffenhet. Det er i planforslaget forslag om omlegging av noen av de eksisterende adkomstveiene i feltet for å imøtekomme et mer akseptabelt stigningsforhold. Kommunen legger til grunn landbruksvei klasse tre som standard i slike private hyttefelt for å sikre adkomst med blant annet slamtømmebil. Eksisterende adkomstvei ned til bl.a tomt 4, 5 og 6 er bratt og planlegger har lagt om veien i planforslaget. For å løse utfordringene med et fremtidig avløpsanlegg på tomt 5 er det forslag om å pumpe opp kloakken i vann og avløpsplanen, dette synes å kunne være en akseptabel løsning.

Planområdet ligger sørvestvendt til i en høyde på ca. 1000 meter over havet. Terrenget er hellende og er i all hovedsak dekket av fjellbjørkeskog med noe gran og furu. Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 09.04.18. I det østlige planområdet som overlapper sonen «Arter av særlig stor forvaltningsinteresser – Ansvarsarter (mer enn 25% av europeisk bestand i Norge)» er det registrert et tilfelle som anses som viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste. Denne arten er rein. Området som søkes omregulert er etter regional plan for Hardangervidda lagt inn som stølsdaler og annen utmark. Kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest som er i tråd med regional plan for Hardangervidda har gitt retningslinjer for utforming av reguleringsplaner. Planforslaget er som tidligere nevnt i tråd med kommunedelplan og forslaget vurderes med dette å ikke påvirke forekomsten. 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 er 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 rette for å legge forslag til reguleringsplan ID 2017008 Gvonnestulen ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan ID 2017008 Gvonnestulen ut på høring og offentlig ettersyn.

En godkjenning av reguleringsplan ID 2017008 Gvonnestulen innebærer at reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen erstattes.

Plankart med profiler er datert 25.04.18, reguleringsbestemmelser er datert 04.05.18 og planbeskrivelse er datert 03.05.18. VA- plan er datert 25.04.18.

Kristine Østhassel
Virksomhetsleder
Plan, byggesak og oppmåling

Sten-Rune Jensen
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

Andre opplysninger:

Alle gebyrer i forbindelse med planbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver.

Delegasjonshjemmel:

Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Kopi til:

Lars Vidar Henriksen Uvdalsvegen 2963