



REGULERINGSPLAN BREIVIKÅSEN OG BENTEPLASSEN, DEL AV EIENDOMMENE 126/13, 14, 15, 43 OG 119/1 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Planbeskrivelse

NMK SAK 23/ 17, 06.04.17 – K.SAK 31/17, 08.05.17.

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.....	8
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.....	8
4.2 Bebyggelse og infrastruktur.....	9
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon.....	9
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	9
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	10
5. Ros-analyse.....	10
5.1 Metode.....	10
5.2 Sannsynlighetsvurdering.....	10
5.3 Konsekvensvurdering.....	10
5.4 Risikomatrise.....	11
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 Samferdselsanlegg - og teknisk infrastruktur.....	15
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	15
6.2.4 Andre forhold - strømforsyning og sanitærteknisk standard.....	15
7. Plankart.....	16
8. Virkninger av planforslaget.....	17
8.1 Virkninger på landskapsbildet.....	17
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	17
8.3 Skred.....	17

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av grunneierne Søren Sommerfelt m/ søstre, Bestumveien 76E, 0283 Oslo, Alexander Heiberg m/ søsken og Erling og Kjell Hole, 3544 Tunhovd, har Numedal Hus AS, v/ siv. ark Øystein Landsgård, med innleid hjelp fra Vidda Ressurs AS, fått i oppdrag å produsere reguleringsplan for Breivikåsen hyttefelt i Tunhovd, del av eiendommene gnr/bnr 126/13, 14, 15 43 og 119/1 i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

I tillegg til eksisterende fritidsbebyggelse, vil planen legge til rette for nye tomter på eiendommene 126/ 13, 14, 15 og 119/1 – og et byggeområde på Benteplassen, 126/43, på ca. 4 daa – (avtalt med kommunen at eierne kan bygge et tun med 3 enheter i dette byggeområdet).



Figur 1. Fra foreslått tomt SS8 tatt mot Pålbufjorden.

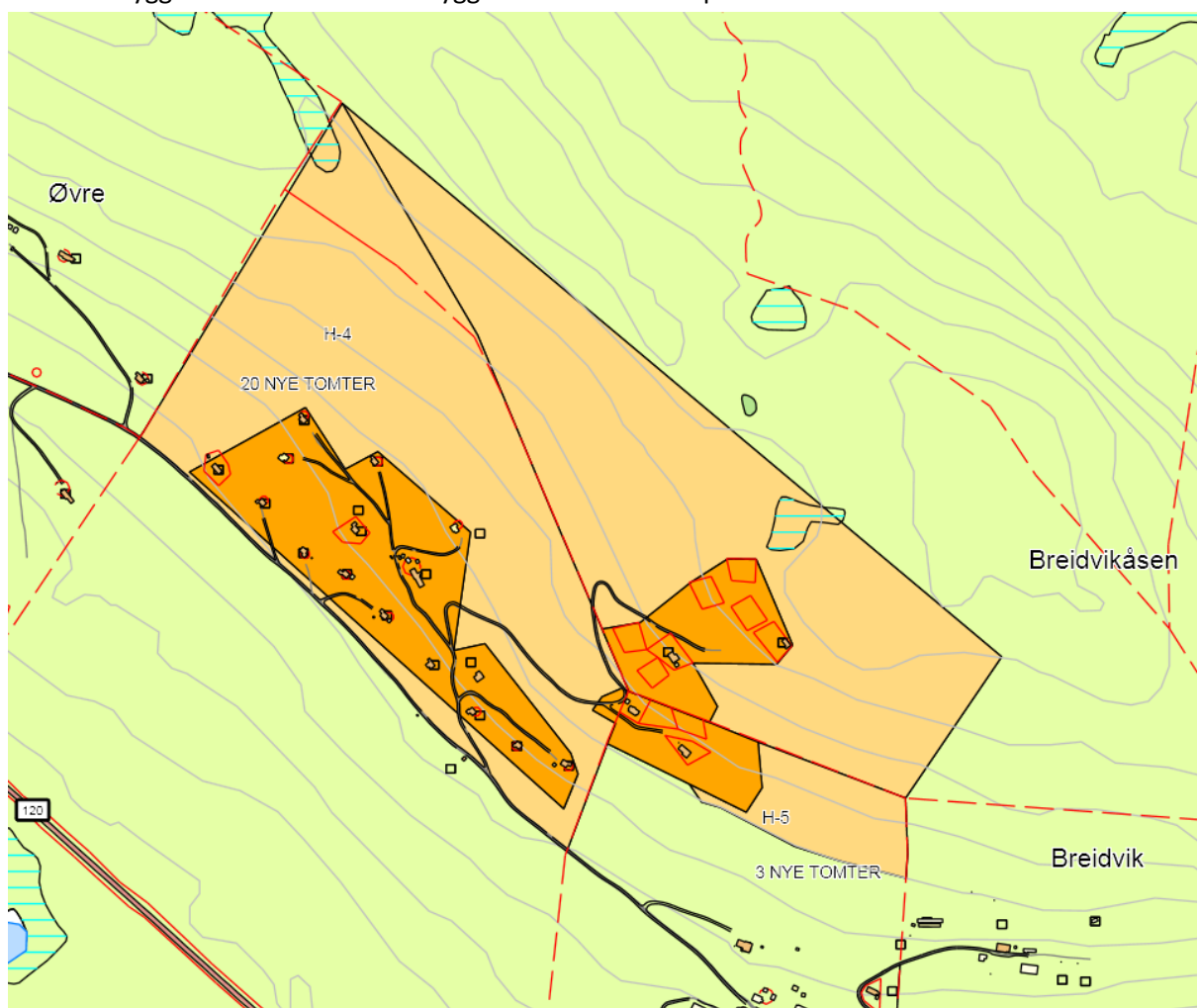
1.3 Konsekvensutredning og planprogram

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

Deler av planområde overlappes av to eldre reguleringsplaner; Breivikåsen – del av Sønstegård skog (plan ID 1972303, vedtatt 28.08.1972) og Halgrimsfjell (plan ID 1984308, vedtatt 29.08.1984).

Kommunedelplan for Tunhovd (plan ID 2006001, vedtatt 19.06.2006, sak nr. 36/06) viser at det i området legges opp til fritidsbebyggelse. All foreslått bebyggelse i forslag til ny reguleringsplan ligger innenfor byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Tunhovd.



Figur 2. Utsnitt av kommunedelplan for Tunhovd viser området Breivikåsen.

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartmøte med saksbehandler i kommune ble gjennomført 30.04.2015.

3.2 Tidligere merknader

Fylkesmannen i Buskerud, brev 07.08.2015	«Fylkesmannen ber om at områder for friluftsliv, landskap og naturmangfold ivaretas i planarbeidet og sikres som en del av grønnstrukturen». Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 skal gjennomgås, og redegjøres for. «Plassering og utforming av bebyggelse og veier må tilpasses terreng- og landskapsmessige forhold. Fylkesmannen ber spesielt om at størrelse og høyde på bygninger blir nøye vurdert og eventuelt differensiert» Ivaretagelse av friluftsinnteresser, dvs. at stier og løyper ivaretas, samtidig som de sikres god tilgjengelighet for allmennheten.	Morfologiske prinsipper mellom bebygde- og ubebygde arealer er nøye gjennomtenkt, med planlegging av en helhetlig grønnstruktur, dvs. at naturmark og åpne områder mellom bebyggelsen bevares, og binder området sammen med friluftsområdene rundt. Naturmangfoldloven gjennomgås i eget kapittel, og en del av temaene behandles også som en del av ROS-analysen. Bevaring av naturmark. Planlegger vektlegger føringer og prinsipper i Den Europeiske Landskaps-konvensjonens i planleggingsarbeidet. Stier og løyper kartlegges ved befaring, og tas vare på.
Buskerud Fylkeskommune, brev 10.08.2015	Det er tidligere gjennomført kulturminneundersøkelse i 2010, og det ble ikke funnet noe automatisk fredede kulturminner. «Det bør likevel gå fram av kommunen sitt vedtak at dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppest og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jmf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd».	Kulturminneloven § 8, 2 ledd er lagt inn i bestemmelsene.

	Savner bestemmelser om plassering av bygninger; «Vi anbefaler at nye bygninger underordner seg landskapet (god landskapstilpasning), og at det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger (...)». Buskerud Fylkeskommune anbefaler at kommunen legger inn en bestemmelse med at det ikke er tillatt med gjerde rundt bebyggelsen (er vist i kommuneplanen). «Vi ser det som uheldig dersom fritidsboliger/ fritidseiendommer blir gjerdet inn da dette kan endre landskapsbilde».	Dette implementeres i nye bestemmelser. Bygninger planlegges med god landskaps-tilpasning hvor negativ fjernvirkning- og silhuetter er fraværende. Planlegger mener at inngjerding rundt bebyggelse for beitedyr bør tillates. Kommunedelplan for Tunhovd sier noe om inngjerding i retningslinjer for byggeområder (som ikke er juridisk bindende); «Det er ikke tillatt med gjerde rundt fritidseiendommen». Nylig vedtatt kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst 2015-2027 (for et større område som grenser til denne reguleringsplanen) har imidlertid følgende bestemmelse; «Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomter i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det bør settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet» Planlegger mener at lignende bestemmelsen fra kommuneplan for Nore og Uvdal Øst 2015- 2027 bør implementeres som en del av bestemmelsene til reguleringsplanen, da det tidvis er problematikk med beitedyr for nær bebyggelsen. At kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst 2015-2027 dekker et annet område enn denne reguleringsplanen, mener planlegger ikke er relevant i denne sammenheng, da kommunedelplan for Tunhovd fra 2006 sannsynligvis ville hatt de samme bestemmelsene om planen i dag var vedtatt på samme tidspunkt som kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst 2015-2027.
--	--	---

8

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet består i dag av 4 bygde fritidsbolig og 7 eksisterende tomter som ikke er bebyggt. Influensområde består av kulturlandskap med spredt fritidsbebyggelse. Det er opparbeidet vei opp mot øvre del av området, men ikke helt opp til den siste eksisterende fritidsboligen på det øvre området.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

I følge Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) er planområdet en del av landskapsregionen «Fjellskogen i sørnorge» hvor vegetasjonen er en kombinasjon av bar- bjørkeskog, med innslag av andre løvtrær. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng, mose og lav.

Planområdet er en del av et storskala landskap, beliggende i et øst-vestlig landskapsrom ved Pålsbufjorden. Terrenget er lett kupert, hellende terreng med bra solforhold. Området består av en god del bunnmorene.



Figur 4. Karakteristisk vegetasjon.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse i 2010 – det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Innenfor planområdet går det sti fra eiendommen 119/1 opp til Breivikåsen og innover denne. Stisystemet gir adkomst for eksisterende fritidsbebyggelse, sammen med veiene i nærheten, til gode turmuligheter for hyttefolk. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes det godt egnede turområder for hyttefolk, for det meste i uberørt naturmark. I nedkant av det øvre planområdet, (langs Benteplassens syd-vestre grense), kjøres det opp skiløype.

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?	Ja	Mindre sannsynlig	Farlig		Et mindre område er fra NVE sine kart markert som potensielt område for snøskred. Området berører ikke planlagt bebyggelse, og krever derfor ikke videre utredninger.
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 er gjennomført kulturminneundersøkelser i området. Kulturminneloven §8. andre ledd.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Planområdet ligger i en svak helning. For å unngå uheldig eksponering vil det vektlegges god landskapstilpasning for bebygde omgivelser og bevaring av vegetasjon.
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	Nei				
Trafikkarfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Eksisterende avkjørsel til Fv. 120 vil benyttes til adkomst Viktig at frisisiksoner opprettholdes.
Forurensning, luft og grunn?	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		Avløpsvann må føres til godkjent renseanlegg på tomt.
Annet?	Nei				

Diverse forhold					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Spesielt farlig anlegg?	Nei				
Tilkomststruter 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 1120 Fritidsbebyggelse (44441.055 m²)

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

- Sosi 2010 Veg (13683.513 m²)
- Sosi 2019 Annen veggrunn – grøntareal (543.868 m²)
- Sosi 2080 Parkering (186.007 m²)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Sosi 3031 Turveg (2685.394 m²)

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

- Sosi 5130 Friluftsmål (79782.194 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg

I dag finnes det 4 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. På eiendommen 126/ 13, 14 og 15, er det vist 11 nye tomter i tillegg til de 5 ubebygde tomtene som er innenfor dette området. På eiendommen 119/1 er det vist 3 nye tomter i tillegg til de 2 eksisterende, ubebygde tomtene. På det viste byggeområdet på Benteplassen kan det, etter avtale med kommunen, bygges tre enheter – en enhet til hver av sameierne). Alle de nye tomtene vil lokaliseres rundt felles atkomstveier. Planlegger mener disse endringene vil kunne gjennomføres da kommunens tidligere kvotesystem er opphevet.

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 med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 150m². 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 med bebygd areal (BYA) på inntil 20m². I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på 6 meter over gjennomsnittlige ferdig planert terreng for hovedhytte (4 meter for tilleggs bygning), og en takvinkel mellom 23 og 33 grader. Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene. Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt. For Benteplassen, tomt BH19, kan det bygges inntil 3 enheter hver på inntil 150 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 190 m² BYA pr. enhet inkl. 36 m² til utendørs parkering.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomstveiene vil forankres godt i terrenget, og det er tatt hensyn til plasseringen med ønsket om å bevare landskapets karakter, og samtidig å få til god tomteplassering. Adkomstveg 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.

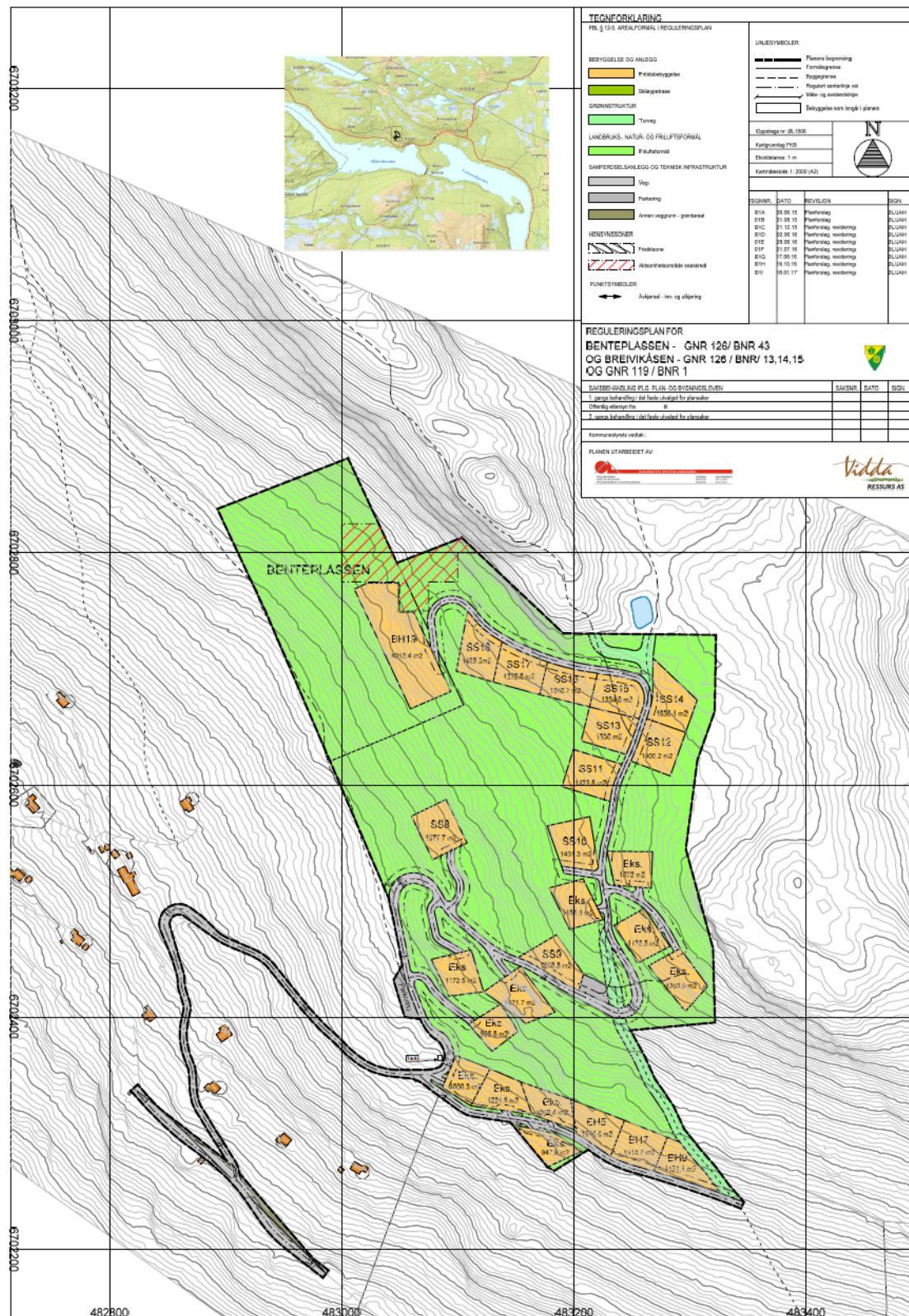
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

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.

6.2.4 Andre forhold – strømforsyning og sanitærteknisk standard

Eksisterende hytte har ikke innlagt vann og strøm. For nye fritidsboliger skal det tilrettelegges for høy standard med strøm, vann og avløp. Vann skaffes gjennom grunnboring. Utslipp av avløpsvann vil føres til flere renseanlegg som vil bli lokalisert på egnede steder. Fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg.

7. Plankart



Figur 5. Plankart.

8. Virkninger av planforslaget

Planen skal ikke 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. Det er vurderte fritidsbebyggelsens plassering gjennom befaringer, og det er funnet tomter som muliggjør en landskapstilpasset bebyggelse med minst mulig terrenginngrep. Selv om området ligger i en noe slak helning, er det tett med vegetasjon, og en ås i bakgrunn. Planlegger mener at det derfor ikke vil være en negativ eksponering av fritidsboligene, og ingen silhuetteeffekt.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det kreves en redegjørelse for naturmangfoldet gjennom naturmangfoldloven kapittel II, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen negative konsekvenser.

Under planleggingen er det likevel tatt hensyn til «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er tildels tatt inn i bestemmelsene, ved at naturmarken i størst mulig grad skal bevares, 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.

8.3 Skred

Norges Vassdrag og energidirektorat (NVE) har kart som viser at en mindre del av området kan være utsatt for snøskred, og arealet er lagt inn med nødvendig hensynssone, og byggeområde på BH19 og vei dit er trukket vekk fra hensynssonen.

8.4 Brannsikkerhet, adkomst, slukkevann.

Brannsikkerhet innenfor planområdet er avhengig av god adkomst. Det legges mye ressurser i utbedring av eksisterende vei opp mot planområdet. Vanskelige svinger utbedres og stigningsforhold forbedres – tilkomst for utrykningskjøretøy forbedres betraktelig, også for tyngre kjøretøy. Tilgang til slukkevann i området forutsettes via den ordinære vanntilførselen. I tillegg ligger det et lite tjern like nord for tomt SS15 – dette vil være reservevannkilde når det gjelder slukkevann.

04.03.2017

Siv. ark Øystein Landsgård