

REGULERINGSPLAN SMETTELIE, DEL AV EIENDOM 137/18, I NORE OG UVDAL KOMMUNE.

Planbeskrivelse



Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.2 Hensikt	4
1.3 Konsekvensutredning og planprogram	4
2. Planstatus og føringer	4
3. Planprosessen	5
3.1 Prosessen	5
3.2 Merknader til oppstart	5
3.3 Merknader 1.gangs høring og offentlig ettersyn	6
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering	7
4.2 Bebyggelse og infrastruktur	7
4.3 Landskap og vegetasjon	7
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold	8
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	8
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området	8
5. Ros-analyse	9
5.1 Metode	9
5.2 Sannsynlighetsvurdering	9
5.3 Konsekvensvurdering	9
5.4 Risikomatrise	9
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet	10
6. Beskrivelse av planforslaget	13
6.1 Arealformål og arealoppgave	13
6.2 Planløsning	13
6.2.1 Bebyggelse- og anlegg - fritidsbebyggelse	13
6.2.2 Samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur	13
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder - friluftsmål	14

7. Plankart.....	15
8. Virkninger av planforslaget	16
8.1 Virkninger på landskapsbildet	16
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold	16

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av grunneier Halvor Skarpås, 3630 Rødberg, har Vidda Ressurs AS fått i oppdrag å utarbeide reguleringsplan for Smettelie, del av eiendom 137/18 nordøst for Slåttelihaugen i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse. Det reguleres også inn 4 eksisterende tomter i området.

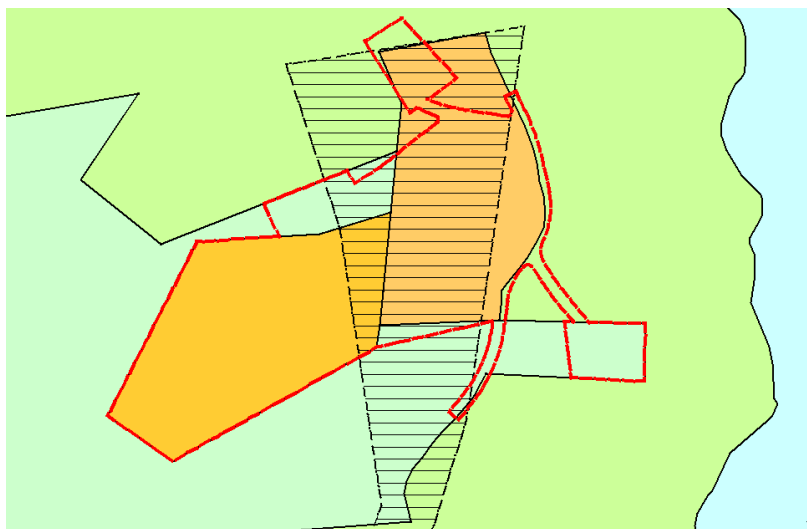
1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Ny plan vil samsvare med kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst ved at forslag til ny tomteplassering anlegges innenfor nye byggeområder for fritidsbebyggelse i overordnet plan. I tillegg ønsker grunneier å skille ut tre av de eksisterende festetomtene i området, og forslaget er inntegnet i denne planen (den fjerde eksisterende tomten er allerede skilt ut). I kommunedelplan er disse områdene vist som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse og LNF med spredt fritidsbebyggelse. Planlegger mener at reguleringsplanarbeidet følger overordnet plan og ikke bryter med statelige og/eller regionale planer, og at konsekvensutredning ikke er nødvendig.

En kvalitativ vurdering av planens virkning på miljø og samfunn gjennomgås i et eget kapittel. Blant annet skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes, og i tillegg hjemler plan- og bygningsloven § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse for alle planer som legger til rette for utbygging.

2. Planstatus og føringer

I Kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst er området avsatt til «fritidsbebyggelse», og er markert med nr. 36-2. Planen vil også omfatte områder med eksisterende fritidsbebyggelse og LNF med spredt fritidsbebyggelse som redegjort for i delkapittel 1.3. I tillegg finnes det er eldre reguleringsplan innenfor området, Nord Øygardan Del 2 Nord (Plan ID 1992316 vedtatt 31.08.1992), som nytt planforslag delvis vil overlappe og følgelig erstatte.



Figur 1. Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst. Eksisterende reguleringsplan er markert med parallelle linjer. Ny detaljreguleringsplan er vist med rød strek.

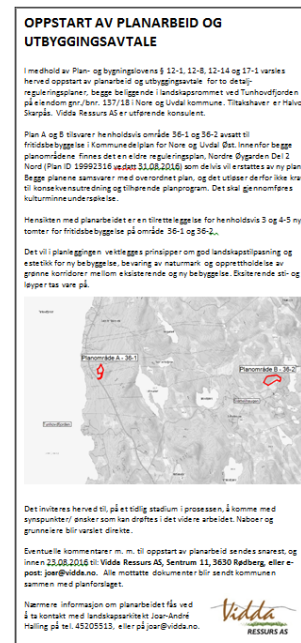
3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartmøte med Nore og Uvdal kommune ble gjennomført våren 2016. Det ble varslet oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale sommeren 2016 og kunngjøring i Laagendalsposten og Numedalsnett i samme tidsperiode. Merknadsfristen for uttalelse til planforslag utløpte 23.08.2016. Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser høsten 2016.

3.2 Merknader til oppstart

Innkommende merknader og forhåndsuttalelser blir sendt kommunen i sin helhet, men det er i tillegg gjengitt i et kort resymé med kommentarer under hvor det har blitt beskrevet hvordan merknadene har blitt hensynstatt i videre planarbeid. I merknadene henvises det til byggeområdene i Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.



Figur 2. Annonse i Laagendalsposten.

Mattilsynet, mail 18.08.2016	Utdrag fra mail; «Det bør ikke åpnes for at hver eier får mulighet til å borre på egen tomt (...) Planområdet ved Slåttelihaugen på eiendom 137/8 vil ikke alene oppnå et antall abonnenter som utløser krav om godkjenning av drikkevannsforsyningen (...) Vi registrer at det er flere planer for utbygging ved Tunhovdfjorden og ber om at tiltakshavere, kommune og konsulenter i planarbeidene vurderer feltene samlet og ikke kun som enkelttilfeller (...) Mattilsynet anbefaler følgelig felles systemer for både vann og avløp som alle hytter i feltet blir tilknyttet (...)»	Hyttefeltet vil ikke ha høystandard løsninger (ikke strøm, vann- og avløp) og det vil dermed ikke bli behov for vann- og avløpsplan for området. Det kan tenke seg en felles brønn med håndpumpe, men ikke innlagt vann frem til hyttene. Avløp vil være private, f. eks forbrenningstoletter etc.
Fylkesmannen i Buskerud, mail 20.07.2016	Utdrag fra mail: «Fylkesmannen ber om at den videre planleggingen tar hensyn til landskap og natur» «(...) vise til Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. juni 2009 der det fastsettes mål for ivaretagelse av naturtyper og arter (...) Det må derfor som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp». I mottatt mail bes det også vektlegge energieffektive bygningsløsninger og universell utforming ved utarbeidelse av plan.	Dette er implementert i bestemmelsene. Terrenget er godt egnet til fritidsbebyggelse, og plasseringen vil ikke skape silhouettvirkning eller negativ eksponering til omgivelsene. Naturmangfoldloven gjennomgås i eget kapittel. Dette er diskutert med grunneier. Vegene vil være lett tilgjengelig, og ha en liten stigning.

Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen, mail 12.07.2016	Utdrag fra mai: «Me har ikkje opplysningar i arkiva våre om automatisk freda kulturminne innanfor planområde. Me veit derimot om at det er både kolgroper og jernvinner i nærområda (...) Me må derfor gjennomføre registreringar før med kan uttala oss til søknaden»	Det ble gjennomført registrering høsten 2016, og ikke funnet automatisk fredede kulturminner.
---	---	---

3.3 Merknader 1. gangs høring og offentlig ettersyn

Mattilsynet	Utdrag fra mail: «Mattilsynet etterspør bestemmelser i planen som sikrer at hyttene forblir videre med enkel standard, uten innlagt vann, og med forsyning ved felles vannpost. Dette for å sikre at nye eiere borrer etter vann på egen tomt, og etablerer en standard som endrer på både vannforsyning og behov for nye avløpsløsninger. Vi etterspør langsiktige løsninger og en tydelig organisering av drift og ansvar som sikrer at drikkevannsforsyningen er i tråd med regelverket»	Dette tas til følge, og implementeres i planbestemmelsene.
Fylkesmannen i Buskerud	Utdrag fra mail: «Fylkesmannen ser av planforslaget at våre merknader til varsel av oppstart i hovedsak er fulgt opp»	
Buskerud Fylkeskommune	Utdrag fra mai: «Då det ikkje blei funne automatisk freda eller nyare tids kulturminne, har med ingen merknadar til reguleringsplanen. Det bør likevel gå fram av kommunen sitt vedtak at dersom det først under anleggssarbeid skulle framkomma automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelina i fylkeskommunen varslast, jmf. Kulturminnelova §8, 2. ledd»	Det henviser til Kulturminneloven § 8, 2. ledd i planbestemmelsene

Terrenget stiger jevnt opp lien med flere flate områder/hyller beliggende spredt omkring.

Vegetasjonen ved eksisterende fritidsbebyggelse er forholdsvis lav i høyde, og er karakterisert av fjellbjørk, med innslag av furu og gran, og med et feltsjikt bestående av lyng og mose. Løsmassedekke er forholdsvis tynt med en god del moreneavsetninger, med islett av fjellblotninger. Det er også en del myrlende områder mot vest og sør.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Det er gjennomført undersøkelse i tilgjengelige databaser. Det finnes ingen registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste innenfor planområde eller i nærheten. Som mesteparten av østlandsområdet er også planområdet vist som forvaltningsområde for Gaupe (miljostaus.no, naturbase.no, dinskog.no og skogoglandskap.no).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse høsten 2016, og det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner. Det er tidligere undersøkt deler av området i forbindelse med gammel reguleringsplan.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Området er godt egnet til friluftsliv, og blir brukt både av de som har fritidsbolig i området, men også som et turområde til andre rundt Tunhovdfjorden. Fra Fv. 120 ved Tunhovdfjorden er det bomveg, men vegen opp til Slåttelihaugen og forbi planområdet er lett tilgjengelig både sommer som vinter (vinterstid er det ofte preparerte skiløyper). Rundt eksisterende fritidsbebyggelse finnes det også et nettverk av stier og løyper.

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 som 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». I denne veilederen vurderes både eksisterende og fremtidige forhold, samt forslag til tiltak der dette kreves. 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 små 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/ en død. 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	Lite sannsynlig	En viss fare		Det er gjennomført søk i databaser, og ikke funnet registrerte arter. I bestemmelsene er det tatt hensyn til bevaring av naturmark; jf. «føre var prinsippet» i naturmangfoldloven.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	Ja	Lite sannsynlig	En viss fare		Kulturminneundersøkelse er gjennomført høsten 2016. Kulturminneloven § 8,2. Tatt inn i bestemmelsene
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vil i bestemmelsene vektlegges god terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskap.
Annet?	Nei				

Farlige omgivelser					
Hendelse	ROS-analyseres nærmere etter vurdering eller relevans?	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Tiltak
Finnes det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?	Nei				
Terrengformasjoner eller landskapsformer som kan være farlig (stup,	Nei				

gruver, sjakter etc.?)					
Påvirkning av høyspentmaster (elektromagnetiske felt), og klatrefare	Nei				
Trafikksfarlige forhold og farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende?	Nei				
Forurensning, luft og grunn?	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		Nærmeste brannstasjon er Rødberg. Området er ikke tilgjengelig vinterstid med brannbil. Vegen sommerstid er adekvat, men avstand til brannstasjon er lang.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		På sommerstid finnes det større tjern og bekker som kan benyttes til brannvann.
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 (8852.871 m²)

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

- Sosi 2010 Veg (3474.217 m²)

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

- Sosi 5130 Friluftsmål (9459.604 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg – fritidsbebyggelse

De 5 nye tomtene vil ha en tilpasning til eksisterende bebyggelse i nærområde i både størrelse og bebyggelsesstruktur. Dette synliggjøres med forholdsvis små bygningsenheter (maksimalt BYA 100 m²) og god avstand mellom bebyggelsen som bidrar til en bevaring av naturmark. Det er også vektlagt tomteplassering som bidrar til at fritidsbebyggelsen anlegges skånsomt i terrenget.

Det legges opp til eiendomter på ca. 850-1000 m². Alle fritidsboligene skal planlegges med lav standard, dvs. ikke strøm, vann og/eller avløp. Grunneier tenker seg eventuelt en løsning med felles brønn med håndpumpe. Det er heller ikke utbygget strøm- og va-nett i nærområde, f. eks ved Slåttelehaugen, og det planlegges heller ikke tilretteleggelse for dette i fremtiden.

Maksimalt tillatt utnyttelse av eksisterende tomter er på samlet bebygget areal (BYA) inntil 166 m². Dette fordeler seg på følgende måte: maksimalt en oppført fritidsbolig per tomt på BYA 100 m², og eventuelt et frittliggende uthus, garasje eller anneks på bebygget areal (BYA) på inntil 30 m². Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt med totalt bebygget areal (BYA) på 36 m².

Fritidsboligene skal ha maksimalt mønehøyde på 5 meter (4 meter for sekundær bygning) over gjennomsnittlige ferdig planert terreng, og en takvinkel mellom 22 og 33 grader. Fritidsbebyggelsens plassering på tomten skal ses i hensyn til omgivelsene.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eksisterende atkomstveg forbi Slåttelehaugen vil være hovedatkomst til området. Vegen er planlagt med liten stigning, og vil ligge godt forankret i terrenget uten å gi store utslag på skjæring og fylling.

Veiens stigningsforhold og utforming vil mange steder være akseptabel i henhold til universell utforming. For ny prosjektert veg vil maksimal stigning være 1:10.

6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder - friluftsmål

Planen legger vekt på bevaring av naturmark rundt bebyggelsen, både som en grønn buffer mellom fritidsboliger, men også å 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 silhuettvirkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet. Forslag til nye tomter er plassert for å unngå å komme i konflikt mellom stier og løyper.

For å hindre at uberørt naturmark forblir intakt bør bruk av anleggsmaskiner skje hensynsfullt. Det er for eksempel viktig at det i anleggsperioden ikke kjøres med tunge maskiner i unødvendig grad innenfor områder regulert til friluftsområder. Minst like viktig er at arbeid med eventuelle lednings- og kabeltraser utføres på en slik måte at sporene i terrenget blir minst mulig, dvs. at grøftene legges skånsomt i terrenget.

8. Virkninger av planforslaget

Iht. plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift for konsekvensanalyser, er det vurdert at planen ikke skal konsekvensutredes, men det er likevel gjennomført kvalitative vurderinger av noen av temaene fra ROS-analysen.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Omgivelsene ved Slåttelihaugen er spesielt sårbare for større inngrep. Eksisterende fritidsbebyggelse er godt tilpasset omgivelsene, og skaper ingen negative kontraster til et idyllisk fjell- og skoglandskap. En stor utbygging nord for Slåttelihaugen ville vært svært ødeleggende i dette landskapsrommet, og ved dialog med grunneier har det vært bestemt at forslag til ny reguleringsplan skal bidra til et samme lavmælt uttrykk også i ny plan. Det er vektlagt tiltak som skal hindre at nye og eksisterende bebyggelsesområder skal få negative konsekvenser for sine omgivelser. Generelt gjelder tiltakene bestemmelser med at fritidsbebyggelse skal ses i hensyn til eksisterende terreng med minimalisering av terrenginngrep, dvs. minimalisere skjæring- fyllinger, og at ferdig planert tomt ikke skal overstige 1.5 meter over opprinnelig terreng. Bestemmelser som regulerer antall bygninger på tomt, bygningsvolumer, mønehøyde og at mønets retning skal følge terrengets hovedformer er også viktige tiltak. Bygningens estetikk er også ivarettatt ved bestemmelser om fargebruk på fasade, vindusomramning og annen staffasje, og at tak ikke skal ha reflekterende materiale.

Alle tomter er planlagt slik at fritidsbebyggelsen vil få en «bakvegg» av terreng og vegetasjon, og ingen bygninger vil få mønehøyder over horisontlinjen bakenfor som ville kunne gi negative silhouettvirkning.

For å hindre eksponering av utendørs lyskilder er det også lagt inn bestemmelser som gjør at ny utebelysning (solcellebelysning) skal skjermes og dimensjoneres for å unngå negativ eksponering til naboer og fjerntliggende områder i nattet mørket. I praksis gjøres dette ved bruk av lysarmaturer hvor lyskilden lyser ned eller opp/ned mot fasade. Planlegger mener dette kan bidra til å hindre utelys som gir unødvendig «lysforurensing», ved at lyset også virker glimende/skinnende selv på lang avstand.

Planlegger mener også at nye veger er anlagt på områder som ikke vil skade landskapet, og som i tillegg er slake og brukervennlige.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Det er satt krav i naturmangfoldloven kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Kunnskapsgrunnlaget hjemlet i NML § 8 er utredet ved søk i ulike databaser som en del av ROS-analysen.

Da det ikke er funnet andre opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, vurderes det at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser. Det er likevel, under planleggingen, 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, 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.

REV. 01B
24.03.2017

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Vidda Ressurs AS