



Sverre Heimdal

Planbeskrivelse Liverud-Roe

Utgave: 1

Dato:

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Sverre Heimdal
Rapporttittel:	Planbeskrivelse Liverud-Roe
Utgave/dato:	1/
Filnavn:	Planbeskrivelse Liverud-Roe.docx
Arkiv ID	
Oppdrag:	611265-01–Fritidsboliger Liverud-Roe Detaljreguleringsplan
Oppdragsleder:	Ingvild Johnsen Jokstad
Avdeling:	Plan og urbanisme
Fag	Reguleringsplan
Skrevet av:	Ingvild Johnsen Jokstad
Kvalitetskontroll:	Åse Marit Rudlang Flesseberg
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Asplan Viak har vært engasjert av Sverre Heimdal for å utarbeide reguleringsplan for 4 fritidstomter ved Liverud – Nore og Uvdal kommune.

Ingvild Johnsen Jokstad har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Kongsberg, 12.12.2016

Ingvild Johnsen Jokstad

Oppdragsleder

Åse Marit Rudlang Flesseberg

Kvalitetssikrer

INNHALDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	Hensikt	4
1.2	Planstatus.....	4
1.3	Planforutsetninger – utbyggingsavtale og konsekvensutredning	5
1.4	Planområde- eksisterende forhold	5
2	PLANPROSESS.....	9
2.1	Varsling	9
2.2	Innkomne merknader ved kunngjøring.....	10
3	PLANFORSLAGET	12
3.1	Plankartet	12
3.2	Planløsning.....	13
3.3	Adkomst og parkering	13
3.4	Sanitærteknisk standard, vann- og avløp.....	13
4	ROS-ANALYSE	14

1 INNLEDNING

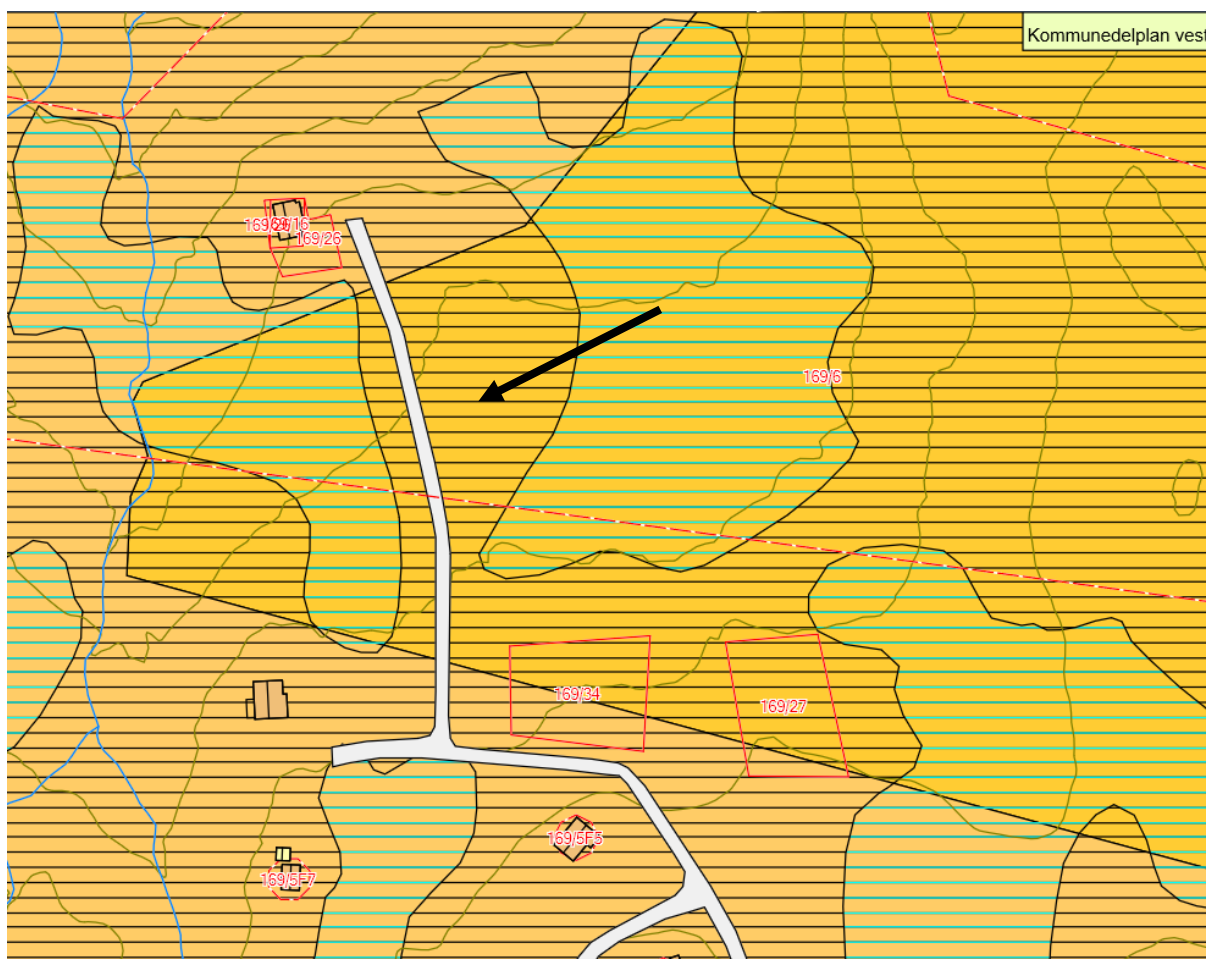
1.1 Hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av 3 nye fritidstomter i området, samt regulere 2 eksisterende tomter til dette formålet.

Forslagstiller for planarbeidet er Sverre Heimdal, mens grunneier er Helge Karlsen.

1.2 Planstatus

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst, vedtatt 13.04.2015. Området som reguleres vil erstatte deler av en eldre disposisjonsplan «Myrann - Roe Seter», vedtatt 08.09.72.



Utsnitt av gjeldene kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst. Planområdet ved sort pil.

1.3 Planforutsetninger – utbyggingsavtale og konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil utløse krav om utbyggingsavtale knyttet til grønn infrastruktur og teknisk infrastruktur. Varsel om forhandlinger av utbyggingsavtale er varslet i forbindelse med planoppstart. Arbeidet med utbyggingsavtale styres av kommunen i samarbeid med grunneier.

Bestemmelsene om konsekvensutredning innebærer at konsekvensutredning skal integreres i arealplanleggingen for saker som avgjøres gjennom plan. I følge forskriften § 3 bokstav d) skal detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplanen eller områdevurderinger vurderes etter forskrift § 4. I dette tilfelle har Nore og Uvdal kommune vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

1.4 Planområde- eksisterende forhold

1.4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vest for Kravikfjorden i Nore og Uvdal kommune. Det er i luftlinje omtrent 8,5 km til Nore i nord, og ca 4,5 km til Veggli Fjellstue i sør.



Planområde vises med rød pil

1.4.2 Eksisterende bebyggelse



Området ligger nordvest-vendt innenfor fjellskogterreng med spredt hyttebygging og setre. Bildet er tatt i retning nord mot Kravikfjorden og Nore. Til venstre i bildet skimtes såvidt Myransætre og til høyre litt av Mjelshovdaseter.

1.4.3 Adkomst

For å komme til planområdet finnes det flere muligheter, enten på sommerbilvei fra Kravikjorden/Fv. 116 i nord, eller på vinteråpen vei fra Veggelifjell i sør. Videre er det etablert felles vei frem til planområdet.



Adkomstvei. De nye tomtene vil bli liggende tett inntil til høyre.

1.4.4 Topografi og vegetasjon

Område for fritidsbebyggelse ligger nordvest-vendt med utsikt mot Kravikfjorden og til Smylinatten. Området preges av noe furu- og fjellbjørkeskog, og ligger på kote ca 830 moh. Området for de 3 nye tomtene ligger på en liten rygg mellom adkomstvei og myrdrag.

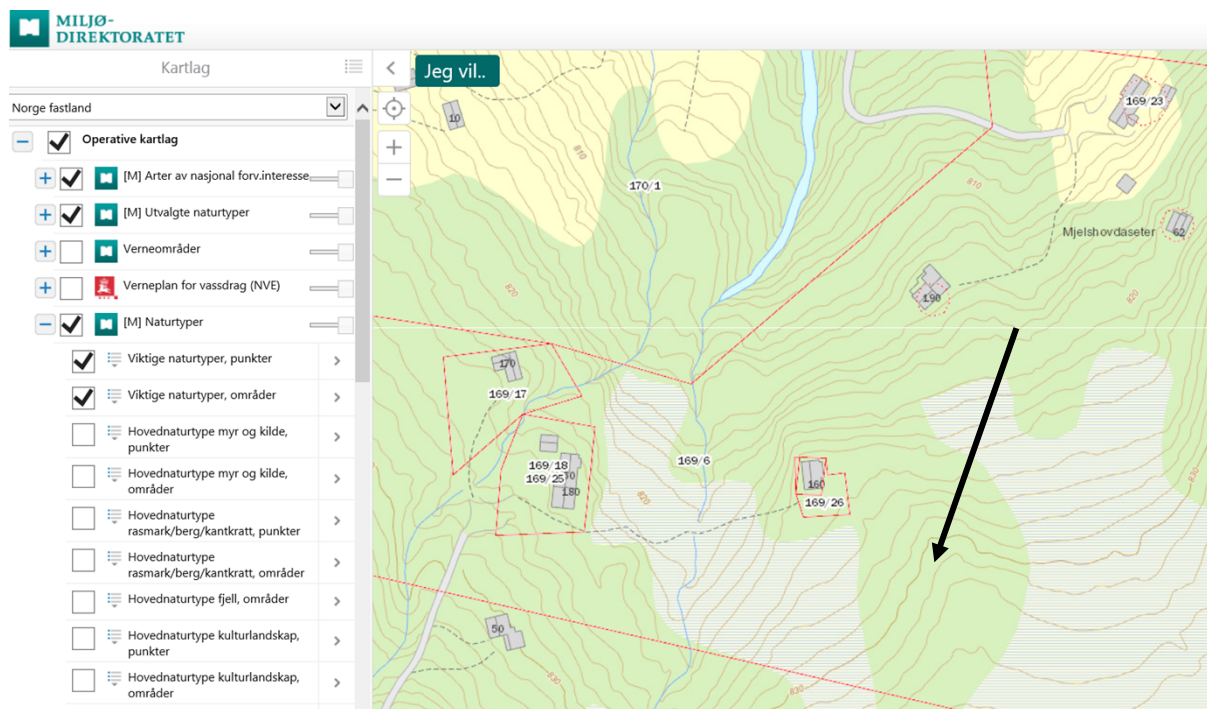


Veggelifjell og Smylinatten. Bildet tatt fra regulert snuplass og eksisterende hytte som innlemmes i planforslaget.



Myra øst for planområdet.

1.4.5 Vilt og biologisk mangfold



Det er gjort en utsjekk i miljødirektoratets naturbase uten funn av spesielle naturkvaliteter.

1.4.6 Vann, avløp, strøm og renovasjon

Området er pr i dag ikke utbygd med kommunale løsninger for vann og avløp, ei heller andre private fellesløsninger for dette. I midlertid er det lagt trekkerør i adkomstveien for mulig fremføring strøm den dagen dette blir aktuelt. Nore Energi jobber med å øke strømkabelen øst for planområdet, som på sikt gir mulighet til strømforsyning i området. Dette ligger imidlertid noe frem i tid.

Det finnes ikke felles renovasjonsløsninger for avfall fra hytter i området.

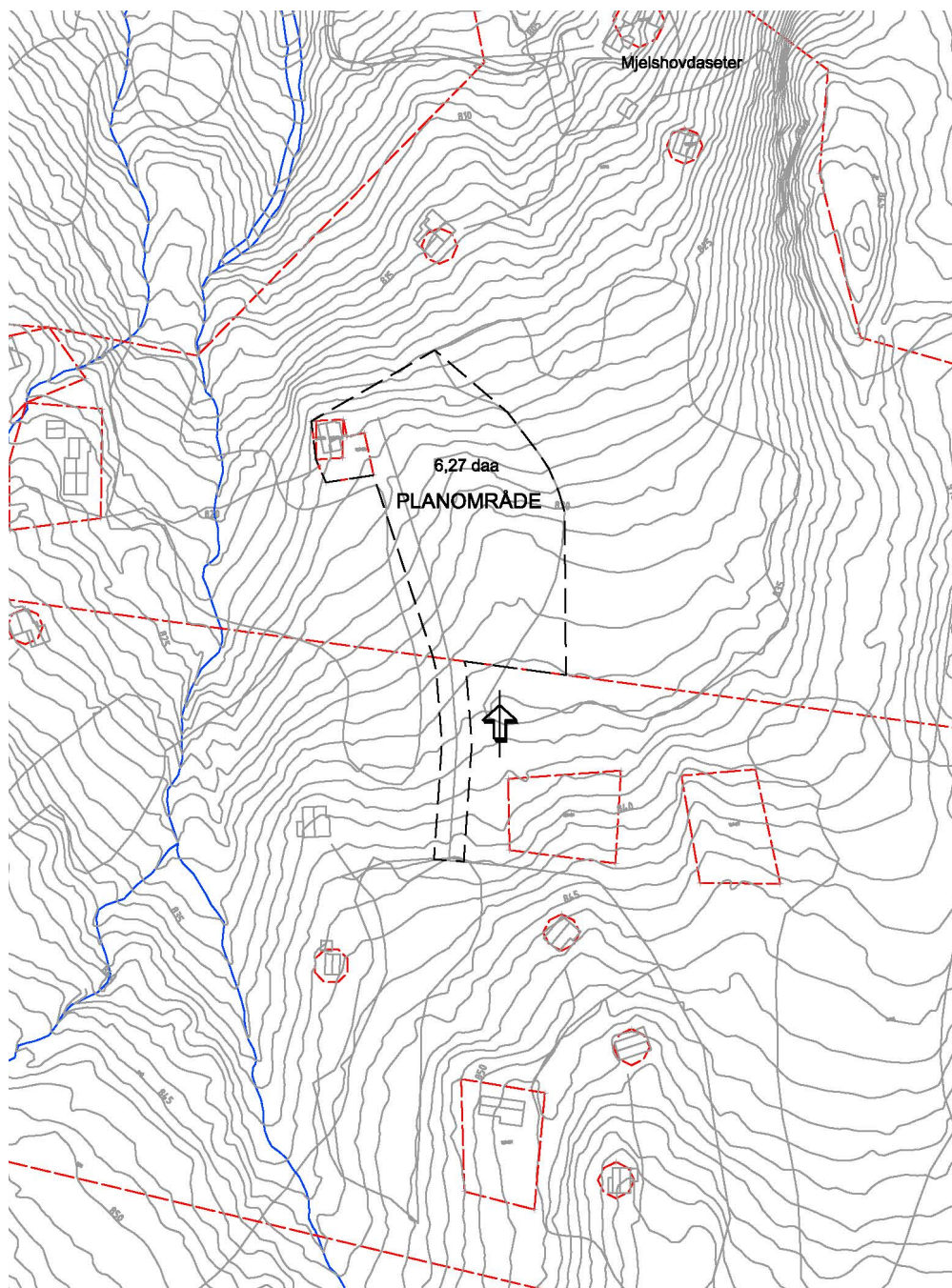
1.4.7 Kulturminner

Buskerud fylkeskommune har i forbindelse med dispensasjonssøknad om adkomstvei undersøkt området for kulturminner. Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Det vises for øvrig til uttalelse fra BFK i denne saken.

2 PLANPROSESS

2.1 Varsling

Planen ble varslet i Laagendalsposten og med brev til aktuelle parter 25. november 2016 med frist for innspill 19. desember.



Varslet planområde vises med stiplet linje

2.2 Innkomne merknader ved kunngjøring

Buskerud Fylkeskommune, brev datert 19.12.16

Planområdet er delvis registret i 2010. Registreringsarbeidet ble utført forbindelse med planlegging av ny vei til hytter. Det ble ikke funnet kulturminner. BFK har ingen merknader til det varsle planområdet og vil heller ikke kreve nye registreringer i det aktuelle området. BFK har tillitt til at kommunen vurderer å ta hensyn til eventuelle kulturminner av lokal verdi, jf. kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Nore og Uvdal.

Direktorat for mineralforvaltning, brev datert 28.11.16

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, byrettigheter eller massetak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen i Buskerud, brev datert 19.12.16.

Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse bør legge til grunn for det videre arbeidet.

FMB ber om at planleggingen ivaretar myrene innenfor planområdet.

Kommentarer: Myrene vil ikke bli berørt av utbyggingen. For en av tomtene vil eiendomsgrense gå inn på noe av myra, men byggegrense settes slik at bygging på myr ikke tillates.

Evt områder av verdi for landskap, rekreasjon og naturmangfold må sikres i planforslaget. Dersom naturmangfoldet berøres må det gjøre rede for hvordan de miljørettslige prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i Naturmangfoldloven er vurdert og ivare tatt. Videre må plasseringen av fremtidige hytter vurderes ut fra hensyn til eventuelle skiløyper i

kommunedelplanen for stier og løyper.



Utsnitt fra kommunedelplan for stier og løyper.

Kommentarer: Det er ikke registret spesielle naturverdier i området. Skiløypene som ligger inne i kommunedelplanen for stier og løyper berører ikke planområdet. I midlertid vil hyttene ligge lokalisert slik at det er kort avstand til sammenhengende løypenett.

Fylkesmannen ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøre spesielt for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom egen reguleringsbestemmelser.

Kommentarer: Planen legger til rette for 3 nye hyttetomter. En av tomtene skal grunneier selv beholde, de to andre er tiltakshavers og hans familie. Siden dette er en liten, privat utbygging ser vi ikke grunn til egne bestemmelser knyttet til universell utforming. Hyttene vil heller ikke tilrettelegges for vann og strøm og således være mindre egnet mht universell utforming.

Mattilsynet, mail av 10.01.16

Innspill til varslet oppstart av detaljregulering i Nore og Uvdal - fritidsbebyggelse Liverud

Mattilsynet har mottatt melding om igangsatt arealplanarbeid, inkludert kart, i brev datert 22.11.16. Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen. Med bakgrunn i krav som stilles i drikkevannsforskriften har vi vurdert mottatt informasjon om areal på Liverud.

Formålet med arbeidet er å legge til rette for 3 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt regulere 2 eksisterende fritidseiendommer. Dette er i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Kjørevei er allerede etablert. I veien er også lagt trekkør for eventuelt vann, avløp og strøm.

Det følger kart med meldingen. Det er ikke planer for innlagt vann før ev fellesløsninger i området blir etablert. Det fremgår ikke hvilken standard det skal være på hyttene, og det er ikke beskrevet hvilke avløpsløsninger som bli etablert eller akseptert.

Mattilsynets kommentarer:

Det må ikke åpnes for at hver eier får mulighet til å bore på egen tomt. Mattilsynet peker på at brønner som ligger i samme område sannsynligvis trekker fra samme grunnvannskilde. Ved å redusere antall brønner vil en i tillegg oppnå mindre fare for forurensninger ned i grunnen. Dette forenkler også etablering av vannbehandlingsanlegg dersom kvaliteten på vannet tilsier at dette er nødvendig.

Mattilsynet anbefaler følgelig felles systemer for både vann og avløp som alle hytter i planområdet blir tilknyttet. En detaljert VA-plan bør utarbeides og ligge ved reguleringsplanen videre.

På denne måten kan utbygger tidlig i planprosessen sikre god kapasitet og trygt drikkevann til abonnenter innenfor området.

Mattilsynet registrerer at det er mange planer for hytteutbygging i Nore og Uvdal og ber om at tiltakshavere, kommune og konsulenter i planarbeidene vurderer feltene samlet og ikke kun som enkeltfelt. Ut fra dette bør det også vurderes om det skal etableres felles vannforsyning- og avløpssystemer som omfatter flere hyttefelt og eiendommer der disse er tilgrensende.

Kommentarer:

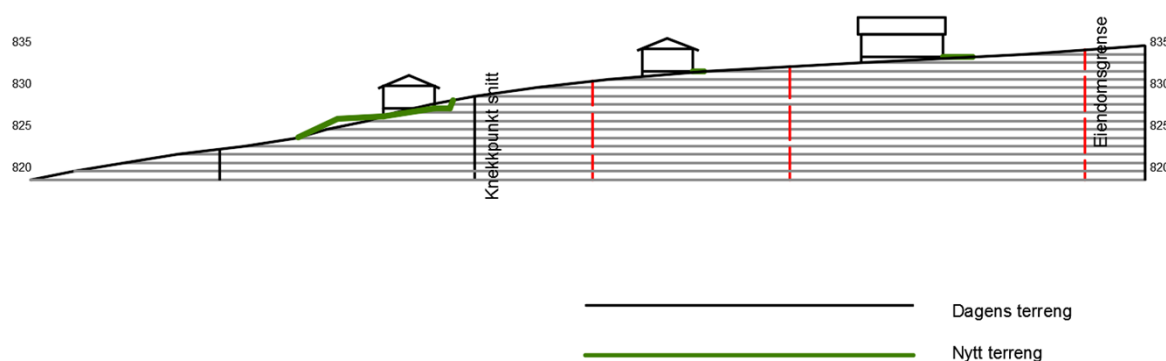
Det avsettes areal for fellesløsninger. Det er feil i varselet om at det ligger trekkør for vann og avløp i adkomstveien, kun for strøm.

Det vises for øvrig til pk. 3.4 i planbeskrivelsen.

3.2 Planløsning

Planen viser område for fritidsbebyggelse med 3 nye hyttetomter, hvorav en på om lag 1700 m² og to i underkant av 1000m². Denne fordelingen er gjort etter ønske fra grunneier. Alle tomtene skal ha samme mulighet til størrelse på hytte og tilhørende anlegg. Foruten de tre nye fritidstomtene er det regulert inn en eksisterende hyttetomt som strekker seg over to små eiendommer; Den ene eiendommen hvor dagens hytte er plassert og et tilleggsareal med mulighet for utvidelse. Hytta grenser naturlig til området og er derfor tatt med i planen.

Tomtene ligger plassert på en liten rygg mellom dagens adkomstvei i vest og nord og myrområde i øst. Hyttene vil bli liggende orientert mot nordvest, med gode utsiktsforhold men mindre sol, spesielt på vinterstid når sola står lavt. Tomtene ligger lite eksponert og bygningsvolumer er tilpasset omgivelsen der eksisterende hytter/setre har relativ beskjeden størrelse.



Snitt fra planområdet. Snittmarkeringer vises på kartet «Illustrasjon» som ligger ved.

3.3 Adkomst og parkering

Planforslaget baserer seg på at dagens vegsystem kan utnyttes. Dvs med sommerbilvei fra nord og helårsvei fra sør. Planen legger til rette for at hver hyttetomt skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser.

3.4 Sanitærteknisk standard, vann- og avløp og strømforsyning

Området er pr i dag ikke utbygd med kommunale løsninger for vann og avløp, ei heller private fellesløsninger for dette. I midlertid er det lagt trekkerør i adkomstveien for mulig fremføring av strøm den dagen dette blir aktuelt.

Reguleringsbestemmelsene angir det er tillatt med innlagt vann ihht VA-plan og gitte utslippstillatelser (fellesløsninger). Frem til fellesløsninger blir initiert, må nye og eksisterende fritidsboliger ha private løsninger. Enn så lenge legges det opp til egne sanitærløsninger som ikke vil krever innlagt vann og utslippstillatelse.

Det finnes ikke felles renovasjonsløsninger for avfall fra hytter i området. Avfall vil måtte fraktes bort etter privat initiativ.

4 ROS-ANALYSE

Farekategori	Relevant fare	Vurdering av konsekvenser og tiltak
NATURFARER		
1. Snø eller steinskred	Nei	
2. Utglidning, geoteknisk ustabilitet	Nei	
3. Flom i vann, elv/bekk herunder lukket bekk.	Nei, ikke kjent	
4. Er områdene spesielt vindutsatt?	Nei	
5. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup mv)	Nei	
6. Er det radon i grunnen?	Nei	Håndteres av TEK 10
7. Vindfall som følge av uttak av skog		
MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER		
8. Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> (vei, bane, sjø, luft), utgjøre en risiko for området?	Nei	Det er to mulige adkomster til området
9. Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>virksomheter</i> (industri mv) utgjøre en risiko for området?	Nei	
10. Medfører bortfall på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
– Elektrisitet	Uaktuelt	Ikke strøm i dag
– Teletjenester		
– Vannforsyning	Uaktuelt	Ikke vann i dag
– Renovasjon/spillvann	Uaktuelt	Ikke felles avløpsløsninger i dag
– Transportnett	Nei	
11. <i>Spesielle</i> farer ved bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
–		

–		
– Til skole/barnehage	Uaktuelt	
– Til nærmiljøanlegg	Uaktuelt	
– Til forretning	Uaktuelt	
– Til busstopp	Uaktuelt	.
12. Brannberedskap		
– Omfatter området spesielt farlige anlegg	Nei	
– Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde/trykk)?	Nei	Må betjenes med tankbil
– Har området bare en mulig adkomst for brannbil?	Delvis	På vinteren er det kun mulig å komme fra sør (Veggli)
TIDLIGERE BRUK		
13. Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet	Nei	
– Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer ect.	Nei	
14. Sabotasje og terrorhandlinger		
	Nei	

