



# Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 18.04.2017  
Arkiv : L12  
Saksmappe : 2015/1021  
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
Saksbehandler : Målfrid Toeneiet

## Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud /Sønstebø hytteområde

| MØTEBEHANDLING:                              |                 |                   |
|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <i>Utvalg</i>                                | <i>Møtedato</i> | <i>Utvalgssak</i> |
| Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk | 11.05.2017      | 35/17             |

### Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebø hytteområde, del av sameiet gnr 11 bnr 11, på Dagalifjell. En godkjenning av ny reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebø hytteområde innebærer at gjeldende reguleringsplan Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1973806) oppheves, og reguleringsplan Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1996817) blir delvis erstattet.

### Fakta:

Forslag til reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebø hytteområde ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved delegert vedtak 172/17 datert 21.02.17. Planforslaget er utarbeidet av Sivilarkitekt Øystein Landsgård og Vidda Ressurs AS på vegne av grunneierne Vilhelm Håvardrud og Arne Gunnar Haugen.

Området strekker seg fra Ånevatn til Hagasetåsen 998-1075 meter over havet. Området ligger i fjellbjørkeskog.

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner: Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1996817) og Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1973806). Vedtak av ny reguleringsplan Brøstrud/Sønstebø hytteområde vil oppheve reguleringsplan Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1973806), og delvis erstatte Brøstrud/Sønstebø sameie (ID 1996817).

Planområdet er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg vedtatt 13.02.17. Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen og omfattes således ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet omfattes ikke av regional plan for Hardangervidda.

Gjeldene reguleringsplan består av 28 tomter hvorav 2 ubebygde tomter. Det planlegges 29 nye tomter. Det ligger to seterområder innenfor planen.

Ordinære tomter kan bebygges med inntil to bygninger med totalt 170 m<sup>2</sup> BYA. Dersom hovedbygning er mindre enn 170 m<sup>2</sup> BYA kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning. I tillegg kommer 36 m<sup>2</sup> BYA utendørs parkering. Parkeringsareal skal ikke bebygges.

Tuntomter kan bebygges med inntil 3 bygninger med totalt 220 BYA. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 190 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kommer 36 m<sup>2</sup> BYA utendørs parkering. Parkeringsareal skal ikke bebygges.

Hovedbygning kan ha mønehøyde på inntil 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. På tomt 71, 72, 87, 89-96 kan mønehøyden være inntil 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For alle tomtene kan tilleggsbygg ha en mønehøyde på inntil 4,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det legges til rette for et mindre masseuttak/massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i stein- og grusforekomstene.

Planen omfatter to eksisterende seterområder. På Brøstrudseter er det i gjeldende reguleringsplan åpnet for tre utleietomter (tomt 45-47). I forslag til bestemmelser i ny plan åpnes det for at disse tomtene kan bebygges med hytte inntil 150 m<sup>2</sup> BYA, eventuelt fordelt på to bygninger med totalareal på 150 m<sup>2</sup> BYA.

Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over opprinnelig terreng, med unntak av tomtene 77, 89-99 der fyllingshøyden ikke skal overstige 1,0 meter.

Kulturminneregistrering er gjennomført i 2016. Automatisk fredede kulturminner framkommer av plankartet.

Området er vurdert med hensyn til risiko og sårbarhet. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema.

Det inngås utbyggingsavtale med krav om innbetaling av anleggsbidrag til infrastrukturfond for grønn infrastruktur.

Reguleringsplanen åpner for at hyttene kan ha høy sanitærteknisk standard. Det er utarbeidet en VA-plan for området. Denne åpner delvis for felles avløpsanlegg og delvis for enkeltanlegg. Vannforsyning i borebrønner som forsyner flere hytter.

Adkomsten til planområdet er via tre eksisterende avkjøringer fra Fv 40. Plankartet viser tilstrekkelige frisiktsoner.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 21.02.17. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Det er imidlertid registrert forekomst av et relativt stort antall fuglearter i nærliggende områder med status NT (nær truet), EN (sterkt truet) og VU (sårbar): blåstrupe (NT), myrhauk (EN), bergand (VU), fiskemåke (NT), gjøk (NT), havhelle (NT), sivspurv (NT), sjøorre (VU), svartand (NT) og vipe (EN). Registreringene ble gjort siste 10-års periode.

Planområdet ligger i et attraktivt friluftsområde som benyttes både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløype som kobles inn på det omfattende løypesystemet på

Dagalifjell. Skiløype er innregulert på plankartet. Planområdet er i friluftslivskartleggingen kategorisert til nærturterreng med verdsettingen viktig friluftslivsområde.

Innen høringsfristen 18.04.17 ble det mottatt 8 uttalelser:

Direktoratet for Mineralforvaltning (03.04.17):

*DMF minner om at ved uttak over 500 m<sup>3</sup> masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning. Meldingen skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift, jf. mineralloven § 42.*

*Et samlet uttak på mer enn 10 000 m<sup>3</sup> masse krever konsesjon jf. mineralloven § 43. Utover dette har vi ingen merknader til planforslaget.*

Statens Vegvesen (03.04.17)

*Planen mangler byggegrense langs fylkesvegen. Dersom det ikke vises byggegrense er det veglovens avstand på 50 m som gjelder. Gjennomgående byggegrense på 50 m må fortrinnsvis vises på plankartet slik at forutsetningene i planen går klarere fram.*

*Det mangler frisiktsoner der skiløypa krysser fylkesvegen. Frisiktsone i avkjørsel fra seterområdet syd er tegnet feil, da frisiktsonen mot nord må tangere ytterkurve på fylkesvegen. Vi forutsetter at frisiktsone opparbeides tilfredsstillende før det tillates nye byggetiltak tilknyttet aktuell avkjørsel.*

*Fylkesvegen skal ha regulert vegbredde minst 7,0 + 3,0 m (vegbane + grøft).*

Buskerud Fylkeskommune (07.04.17)

*Fylkeskommunen ber om at følgende reguleringsføresegn vert lagt inn i planen tilhørende omsynssone H730:*

*«Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldene område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.»*

*Me tilrår at kommunen sett krav om god tilpassing til omgivnadene, jf. pbl § 29-2. Me tilrår at eksisterande bygningar i seterområda ivaretas og holdast ved like.*

Mattilsynet (07.04.17)

*Planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, må oppdateres slik at disse blir i tråd med VA-planen av 28.08.2016 og blir tydelig på at felles vannforsyning er løsningen som **skal** benyttes.*

*Vi forutsetter at planbeskrivelse og -bestemmelser er bindende og at alle nye bygninger skal følge VA-planen med hensyn på løsninger for vann og avløp. Det må ikke aksepteres løsninger som kan medføre økt fare for forurensning av drikkevann, eksempelvis ved nye boringer (vann og energi) og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen.*

Martin Rygh (18.04.17)

*Vi vil gjerne ha regulert vår festetomt nr. 62 til Tuntomt når den nye reguleringsplanen for området blir behandlet.*

Fylkesmannen i Buskerud (18.04.17):

*Fylkesmannen viser til landskapsvurderingene i kapittel 8.1 i planbeskrivelsen. Her fremgår det at konsekvensene vil være minimalt grunnet tomteplassering med minst mulig terrengforming og slak helning i planområdet. Ut fra plankartet kan det se ut til at tomtene 89 – 99 vil kunne få store konsekvenser for landskapsbilde og eksisterende hyttefelt grunnet en plassering i brattere terreng en resterende felt. Videre har tiltakshaver lagt til grunn at plasseringen av tomtene 89 – 96 er spesielt vurdert ut fra landskapshensyn. Det fremgår ikke av plandokumentene hvordan eller hva som er vektlagt i denne vurderingen. Videre vil vi bemerke at tomtene 97 - 99 og 93 kan få samme konsekvens.*

*Vi ber kommunen vurdere å endre plassering av bebyggelsen 89 – 99 og 93 av hensyn til fjernvirkninger og hensynet til eksisterende fritidsbebyggelse.*

*Videre minner vi om varslingsplikten i tråd med Kapittel 30. Forurensninger fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, i forurensningsforskriften. Videre anbefaler vi at eventuell bruk av massedeponi beskrives nærmere. Dersom området skal benyttes til deponi må kommunen stille krav til rutiner for mottakskontroll og journalføring av massene. Dette for å unngå mottak av forurensede eller forsøplede masser. Erfaringsmessig er det et problem at anlegg som kun skal ta imot rene masser også får inn lass med forurenset jord, for eksempel fra veianlegg eller industriområder. Samtidig ber vi kommunen endre planbestemmelsen 4.2 hvor det er brukt begrep som skrotmasser. Vi anbefaler at dette tas ut for å forhindre eventuell tilkjøring av skrot til masseuttaket.*

*Fylkesmannen ber kommunen vurdere å stille krav til etablering av en sedimenteringsdam. Dette grunnet et ønske om å sprengte ut masser som kan bidra til avrenning av nitrogenforbindelser. Det må som en del av reguleringsplan vurderes om avrenningen vil kunne gi negative konsekvenser for nærliggende vannveier eller myrområder.*

#### Syver Hvammen (17.04.17)

- 1. Tomt nr. 87 som ligger i grensen til Hol kommune øverst på en kolle, vil få silhuettvirkning og være forstyrrende for landskapsvirkningen sett fra Dagali. Hol kommune i sin behandling av reguleringsplan for Hvammen Østre har tidligere ikke akseptert tomter med slik plassering i dette området. Jeg mener at det vil være uheldig om Nore og Uvdal nå gir tillatelse til en tomteplassering som Hol kommune tidligere har funnet forstyrrende i landskapet.*
- 2. Deler av terrenget faller naturlig mot Hol kommune og eiendommen 100/1. Siden VA anlegget ikke er plassert i plankartet vil jeg påpeke at det ikke er akseptabelt med forurensing av grunnen på 100/1.*

Etter høring er plankartet endret i samsvar med merknad fra Statens Vegvesen. Bestemmelsene er oppdatert i tråd med uttalelse fra Mattilsynet, Buskerud Fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud. Syver Hvammen sine betraktninger om forurensning av grunnen er en forutsetning i VA-planen.

Planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser er datert 20.04.17.

#### **Rådmannens vurdering:**

Forslag til reguleringsplan Brøstrud/Sønstebo hytteområde legges frem for vedtak i hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Planforslaget legger til rette for en fortetting av et eksisterende hytteområde. Det er 28 eksisterende tomter i området, og det planlegges 29 nye tomter for fritidsbebyggelse. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg.

Hyttene ligger i slakt hellende terreng. Fjellbjørkeskogen i området gjør at hyttene er lite eksponerte. Planforslaget vurderes å være godt landskapstilpasset med spredte tomter i tråd med utbyggingsmønsteret i området. Fylkesmannen uttrykker bekymring for landskapstilpasning for de høyereliggende tomtene 89-99, og Syver Hvammen er bekymret for tomt nr. 87. Administrasjonen har befart tomtene og deler planleggers vurdering om at tomtene har god landskapstilpasning.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt Miljøstatuskart og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter som er viktig for å opprettholde naturmangfoldet innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert flere fuglearter i og nord for Ånevaten, noen av disse fugleartene er registrert som rødlistearter. 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 arbeidet med kommunedelplanen med tilhørende konsekvensutredning. Konsekvensene for naturverdi og biologisk mangfold er beskrevet som mindre negative ved fortetting i bjørkeskogen i arealet avsatt til utbygging/fortetting i kommunedelplanen. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplanen, vurderes samtidig 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 sluttbehandle reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebo sameie.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebo hytteområde.
2. Planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser er datert 20.04.17.
3. Godkjenning av reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebo hytteområde medfører at reguleringsplan ID 1973806 Brøstrud/Sønstebo sameie oppheves og at reguleringsplan ID 1996817 Brøstrud/Sønstebo sameie oppheves delvis.

### ***Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:***

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### ***Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 11.05.2017:***

4. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebo hytteområde.
5. Planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser er datert 20.04.17.
6. Godkjenning av reguleringsplan ID 2015012 Brøstrud/Sønstebo hytteområde medfører at reguleringsplan ID 1973806 Brøstrud/Sønstebo sameie oppheves og at reguleringsplan ID 1996817 Brøstrud/Sønstebo sameie oppheves delvis.

Vedlegg:

- 1 Plankart revidert 20.04.2017
- 2 Planbeskrivelse revidert 20.04.2017
- 3 Planbestemmelser revidert 20.04.2017
- 4 VA-plan (forenklet) Håvardrud - Haugen