



**REGULERINGSPLAN BRØSTRUD/SØNSTEBØ HYTTEOMRÅDE,
DEL AV SAMEIET 11/11
I NORE OG UVDAL KOMMUNE.
ID 2015012
VEDTATT NMK 11.05.2017, SAKSNR. 35/17.**

Planbeskrivelse

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 Innkomne merknader.....	7
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	10
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering.....	10
4.2 Bebyggelse og infrastruktur.....	11
4.3 Massetak.....	11
4.4 Landskap, geologi og vegetasjon.....	12
4.5 Naturverdier og biologisk mangfold.....	12
4.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.7 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	13
5. Ros-analyse.....	13
5.1 Metode.....	13
5.2 Sannsynlighetsvurdering.....	13
5.3 Konsekvensvurdering.....	13
5.4 Risikomatrise.....	14
5.5 Risiko- og sårbarhet for planområdet.....	14
6. Beskrivelse av planforslaget.....	17
6.1 Arealformål og arealoppgave.....	17
6.2 Planløsning.....	17
6.2.1 Bebyggelse- og anlegg.....	17

6.2.2 Samferdselsanlegg - og teknisk infrastruktur.....	18
6.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	18
6.2.4 Andre forhold - strømforsyning og sanitærteknisk standard.....	18
7. Plankart.....	19
8. Virkninger av planforslaget.....	20
8.1 Virkninger på landskapsbildet.....	20
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold.....	20

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av grunneierne Arne Gunnar Haugen og Vilhelm Hårdsrud, 3632 Uvdal, har Numedal Hus AS, v/ siv. ark Øystein Landsgård, med innleid hjelp fra Vidda Ressurs AS, fått i oppdrag å produsere reguleringsplan for Brøstrud/ Sønstebø Hytteområde, del av sameiet, gnr/bnr 11/11 i Nore og Uvdal kommune.

1.2 Hensikt

I tillegg til eksisterende fritidsbebyggelse, vil planen legge til rette for nye tomter på sameiets grunn.



Figur 1. Foreslått tomt 72 tatt mot vest, i retning mot Dagali.

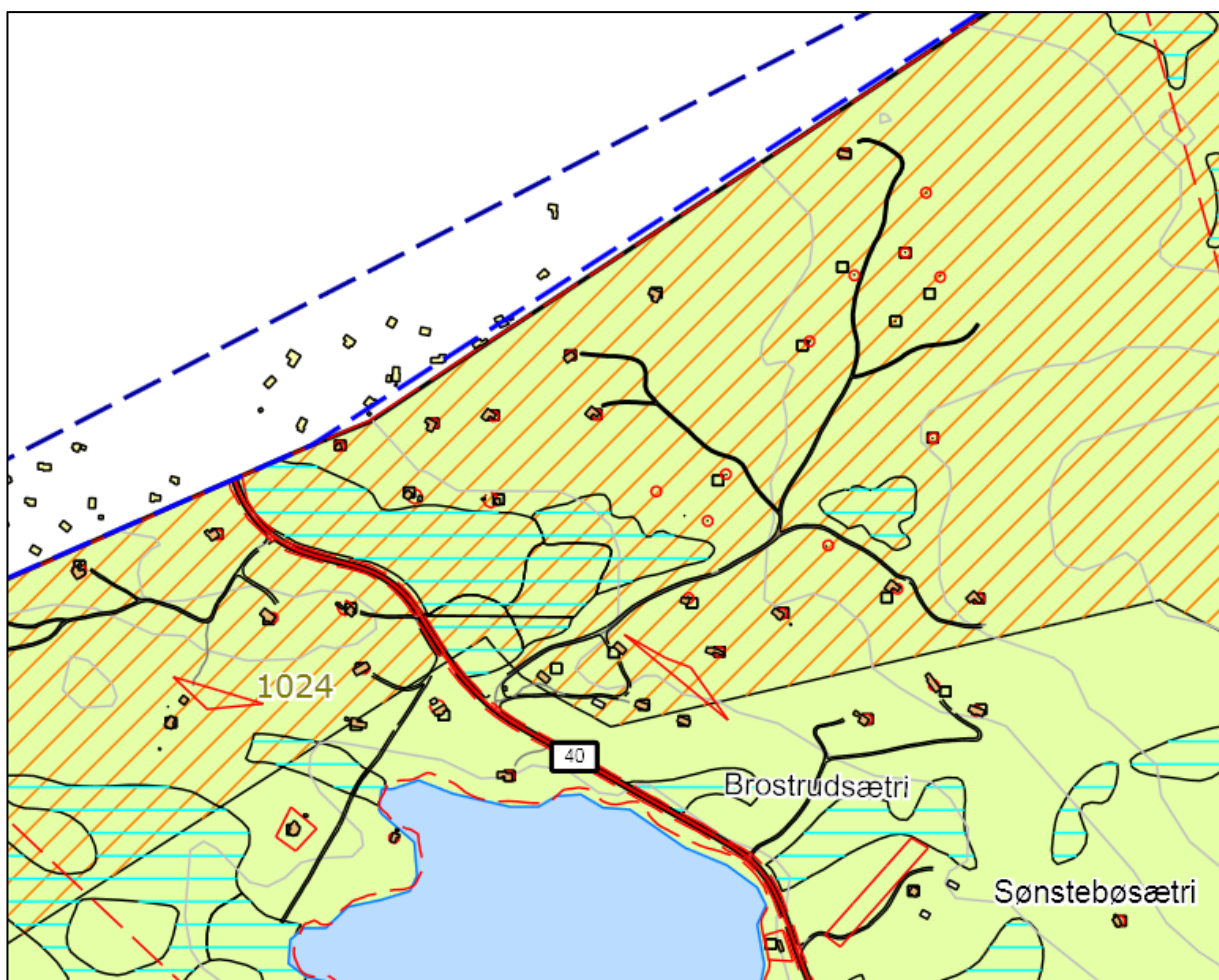
1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Det stilles ikke krav til planprogram og tilhørende konsekvensutredning, da planen følger kommende 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

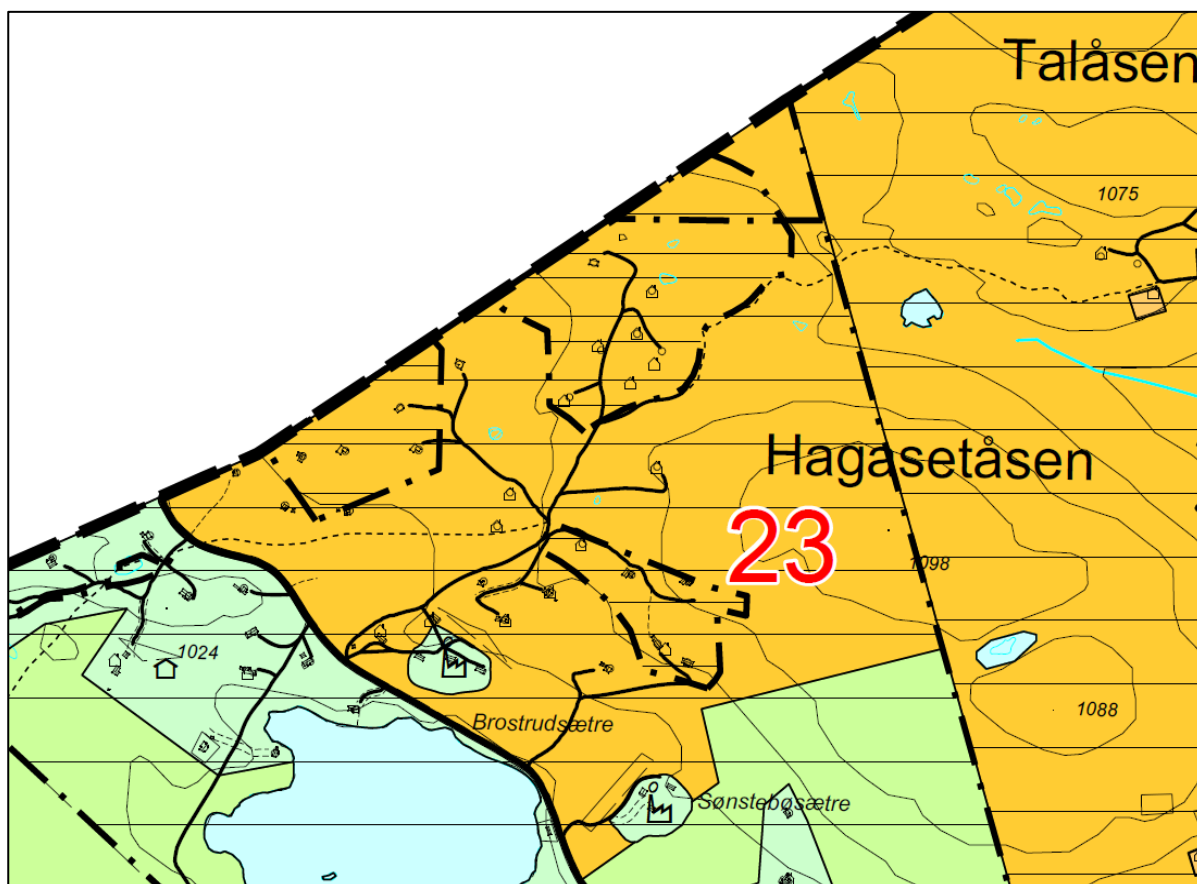
Reguleringsplan Brøstrud / Sønstebø (Plan ID 1996817, vedtatt 08.02.1996) og deler av eldre bebyggelsesplaner (plan ID 1973806, vedtatt 15.06.1973) finnes innenfor planområdet.

I gjeldene kommuneplan for Nore og Uvdal vises planområdet som LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.



Figur 2. Utsnitt fra gjeldene kommuneplan vises området som LNF med spredt fritidsbebyggelse.

Forslag til ny kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2014-2025 viser at planområdet ligger innenfor bebyggelsesområder for fritidsbebyggelse, og nytt planforslag vil derfor være i tråd med denne.



Figur 3. Utsnitt fra forslag til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2014-2025.

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Oppstartsmøte med saksbehandler i kommune ble gjennomført 29.10.2015.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 10.11.2015, til Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, 06.12.2015.

3.2 Innkomne merknader

Buskerud Fylkeskommune, Brev 26.11.2015	Basert på registreringer i nærområdet vurderer fylkeskommunen at potensialet for å påvise kulturminner er stort i området mot Hagasetåsen. Utviklingsavdelingen viser til Kulturminneloven §§ 8 og 9 om undersøkelsesplikten ved planleggingen av offentlige- og større private tiltak, og fremlegger et budsjett for undersøkelser med en samlet økonomisk ramme på kr. 141.300,- Utviklingsavdelingen mener bebyggelsen 89 – 96, virker for dominerende og kan ødelegge for opplevelsen av landskapsbildet. De anbefaler at planutreder revurderer antallet og plasseringen av ny fritidsbebyggelse i dette området. Utviklingsavdelingen anbefaler at nye fritidsboliger ikke oppføres innenfor eller i nærheten av seterområdene slik at landskapsrommet blir bevart.	Kulturminneundersøkelser er gjennomført, og kulturminner er lagt inn i samsvar med rapportens beskrivelser. Planlegger har nøye vurdert plassering av hver enkelt ny tomt i området – spesielt i området med tomtene 89 – 96. Hele dette området er relativt flatt og dekket av svært tett bjørkeskog. Terrenget bakenfor foreslått bebyggelse stiger en god del, (se figur 6 i Planbeskrivelsen). Vi mener derfor at foreslått bebyggelse ikke vil ha negativ innflytelse på opplevelsen av landskapsbildet. Det er ikke lagt opp til at ny fritidsbebyggelse skal oppføres i- eller nær seterområdene, (regulert til LNF – områder hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt). Planbestemmelsene er utformet slik at alle bygninger innenfor seterområdene skal tilpasses setermiljøet når det gjelder utforming, størrelse og materialvalg. Ved evt. fornyelse av bygg innenfor seterområdene skal utforming, størrelse og materialvalg være tilnærmet likt den bygningen som fornyes.
--	---	---

Fylkesmannen i Buskerud, brev av 26.11.2015	Fylkesmannen ber om at det i det videre planarbeidet tas hensyn til landskap, grønnstruktur, alternativ energi og universell utforming. Fylkesmannen viser til nye «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», hvor det står at kommunene skal ta hensyn til verdier av natur, landskap og friluftsliv. Fylkesmannen ber om at tomtene 89 – 99 vurderes opp mot hensynet til landskapsbildet. Fylkesmannen ber om at planleggingen skal ta klimahensyn, eks. ved å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm. Videre bes om at prinsippene om universell utforming blir lagt til grunn. Til slutt bes det om at ulempene forbundet med drift av steinbrudd/ massetak blir nærmere vurdert.	Det er i reguleringsarbeidet tatt hensyn til fylkesmannens vurderinger. Planlegger har nøye vurdert plassering av hver enkelt ny tomt i området – spesielt i området med tomtene 89 – 96. Hele dette området er relativt flatt og dekket av svært tett bjørkeskog. Terrenget bakenfor foreslått bebyggelse stiger en god del, (se figur 6 i Planbeskrivelsen). Vi mener derfor at foreslått bebyggelse ikke vil ha negativ innflytelse på opplevelsen av landskapsbildet. Klimahensyn ved alternative oppvarmingsmåter er inntatt i Planbestemmelsene. Universell utforming er omtalt i denne beskrivelsen, pkt. 6.2.4. Drift av steinbrudd/ massetak er nærmere vurdert i denne beskrivelsen, pkt. 4.3, og bestemmelser knyttet til drift er inntatt i Planbestemmelsene.
Statens Vegvesen, brev av 30.11.2015	I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger, må dette tas vare på i planarbeidet. Byggegrense 50 m – ingen støyømfintlig virksomhet må plasseres nær Fv. 40.	Evt. nødvendige endringer av kryss med Fv. 40 vurderes, krysset skal ha vegnormalstandard og tilstrekkelige frisiktsoner etableres. Alle nye fritidsboliger planlegges langt vekk fra Fv. 40.

	Kryssende skiløype må legges til et oversiktlig og trafikksikkert sted. Adkomstveier og parkeringsplasser forutsettes vinterbrøytet. Forutsetter ny uttalelse ved offentlig utlegging.	Uttalelsene fra Statens Vegvesen hensyntas i det videre planarbeidet.
Brev fra Mattilsynet av 20.11.2015.	Mattilsynet anbefaler felles systemer for både vann og avløp som alle hyttene i dette nye feltet knytter seg til.	Spørsmål om vann og avløp vil avklares gjennom VA-planen for området.
Direktoratet for mineralforvaltning av 08.01.2016	Ber om en utfyllende beskrivelse av massetaket, størrelse på areal og antatt volum som skal tas ut. Ber om estimering av hvor lenge massetaket antas å være i drift	Drift av steinbrudd/massetak er nærmere vurdert og bestemmelser knyttet til drift er inntatt i Planbestemmelsene.
Mail fra Steinar Krauss av 24.11.2015.	Ønsker sin tomt regulert til tuntomt.	Ønsket er tatt inn i reguleringsplanen.
Mail fra Grethe Eide av 25.11.2015	Påpeker at veien ned mot hennes hytte er «bløt og litt dårlig» og lurte på om dette er tenkt utbedret når veien er tenkt videreført til nye tomter.	Veien forutsettes opprustet når den skal videreføres.
Mail fra Per Christian Amundsen av 13.04.2017	Ønsker sin tomt 61 regulert til tuntomt.	Grunneierne ønsker ikke tomt nr. 61 som tuntomt.
Mail fra Martin Rygh av 18.04.2017.	Ønsker sin tomt 62 regulert til tuntomt.	Grunneierne ønsker ikke tomt nr. 62 som tuntomt.



Figur 5. I bakgrunnen på høyre side sees Tallåsen med fritidsbebyggelsen som er oppført der (grå sirkel). Ny reguleringsplan vil ligge til venstre for denne sirkelen i tett vegetasjon.

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet består i dag av mange bygde fritidsboliger og 2 eksisterende tomter som ikke er bebygd. Influensområde består av kulturlandskap med spredt fritidsbebyggelse. Det er opparbeidet flere veier i området. Eksisterende infrastruktur brukes så langt det er mulig ved planlegging av nye tomter.

4.3 Massetak

Massetaket er et eksisterende massetak hvor det er tatt ut løsmasse, grus til intern bruk i hyttefeltet. Området består i hovedsak av morenemasser og noe fast fjell.

På grunn av begrenset planlagt bruk vurderes det ikke nødvendig å gjennomføre noen konsekvensvurdering av tiltaket, (kfr. Planbestemmelsene i forhold til drift av masseuttaket). Uttaket begrenses til maks. 500 m³ pr. år, og driftslengden til 10 – 15 år.

Fjernvirkningen i forhold til landskapsbilde og naturmiljø vurderes som svært liten. Nærvirkningen vurderes også å ha begrenset betydning siden massetaket ligger i enden av en blindvei med kraftig vegetasjon rundt. Hytteeierne vil kunne passere forbi masseuttaket hvis de benytter skiløypa som går forbi.

Ved avsluttet drift skal det legges til rette for planering og revegetering, kantsoner med vegetasjon skal beholdes.

Det legges ikke opp til vannforsyning eller avløpsanlegg innenfor området. Men gjennom drift av anlegget kan det, i begrenset grad, være behov for å transportere inn drivstoff til anleggsmaskiner og evt. sprengstoff. Både oppbevaring av drivstoff og evt. sprengstoff skal gjennomføres etter gjeldende lovverk. Med en svært begrenset drift ansees ikke avrenning eller fare for forurensning større ved masseuttaket enn ved byggearbeider på omkringliggende tomter for fritidsbebyggelse. Det har vært en begrenset drift av massetaket gjennom mange år uten at det er kjent noen problemer knyttet til forurensning eller plager med støy, støv eller sandflukt for fritidsbebyggelsen i området. Det legges ikke opp til noen utvidet drift.

4.4 Landskap, geologi og vegetasjon

Ifølge det nasjonale referansesystemet til skog- og landskap grenser planområdet til landskapsregionene «Fjellskogen i Sør-Norge» og «Lågfjellet i Sør-Norge». Planområdet ligger i et sør-vestlig, lett kupert, hellende terreng i en storskala nordvestlig-sørøstlig landskapsrom.

Vegetasjonen består for det meste av fjellbjørk, og med et varierende bunnsjikt bestående av blant annet noe lyng. Løsmassedekke har en god del bunnmorene-avsetninger, med islett av fjellblotninger og steinsamlinger enkelte steder.



Figur 6. Karakteristisk vegetasjon ved tomtene 89 – 99.

4.5 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.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjennomført kulturminneundersøkelse og funn er medtatt på Plankart i samsvar med rapporten.

4.7 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Innenfor planområdet går det sti fra hytteområdet, fra massetak, mot nord-øst. Veiene i området gir adkomst til inntilliggende friluftsområder og gode turmuligheter for hyttefolk. I umiddelbar nærhet til planområdet finnes det godt egnede turområder for hyttefolk, for det meste i uberørt naturmark. Det kjøres skiløype gjennom området – (se plankart).

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». 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?	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	Mindre sannsynlig	En viss fare		Bevaring av naturmark er ivarettatt i bestemmelser.
Kulturminner og/eller kulturmiljø?	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Kulturminneundersøkelser skal gjennomføres i området. Kulturminneloven §8. andre ledd tas med i bestemmelsene.
Viktige landskap og omgivelser, forringet landskapsbilde ved utarbeidelse av plan	JA	Mindre sannsynlig	En viss fare		Det vektlegges god landskapstilpasning for bebygde omgivelser.
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		Adkomst til hytteområde benytter seg av eksisterende avkjørsel til Fv. 40.
Forurensning, luft og grunn?	Ja	Mindre sannsynlig	En viss fare		Avløpsvann vil føres til godkjente renseanlegg.
Annet?	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		God adkomst, men dette forutsetter vinterbrøytet veg.
Tilstrekkelig slokkevannsforsyning?	Ja	Lite sannsynlig	Kritisk		Avhengig av brannbiler med vanntank.
Er området forurensset 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 (72358.722 m²)
- Sosi 1201 Steinbrudd og masseuttak (1855.652 m²)
- Sosi 1420 Skiløypetrasé (10970.967 m²)

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

- Sosi 2010 Veg (42998.328 m²)
- Sosi 2019 Annen veggrunn – grøntareal (3040.939 m²)

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

- Sosi 5130 Friluftsmål (565684.569 m²)
- Sosi 5230 LNFR med spredt næringsbebyggelse (35035.141 m²)

6.2 Planløsning

6.2.1 Bebyggelse- og anlegg

I dag finnes det mange eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet. På sameiet 11/11, er det vist 29 nye tomter i tillegg til eksisterende hytter og de to ubebygde tomtene som er innenfor planområdet, (71 – 100, er nye tomter). Alle de nye tomtene vil lokaliseres rundt felles atkomstveier.

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 2 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 210m², inkl. 36 m² til utendørs parkering – utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges. På tuntomter kan det settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med bebygd areal (BYA) inntil 260 m² BYA, inkl. 36 m² til utendørs parkering – utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges. Hvis hovedbygning er mindre enn 190 m² BYA, kan det oppføres tilleggs bygninger innenfor totalarealets begrensning. I planforslaget legges det opp til en mønehøyde på 5,5 meter over gjennomsnittlige ferdig planert terreng for hovedhytte, (på enkelte tomter er det i Planbestemmelsene satt krav om lavere mønehøyde), (4 meter for tilleggs bygning), og en takvinkel mellom 22 og 33 grader. Fritidsboligenes plassering på tomten skal ses under hensyntagen til omgivelsene.

Det legges opp til to biloppstillingsplasser pr. tomt.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomstveiene vil forankres godt i terrenget der det bygges nye, 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. Veienes 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 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 silhuett virkninger og unødig eksponeringer av bebyggelsen i landskapet.

6.2.4 Andre forhold – strømforsyning, sanitærteknisk standard, Klimahensyn og universell utforming

Blant eksisterende fritidsboliger er det noen som har innlagt vann og strøm, og andre ikke. 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. Det er utarbeidet egen VA-plan i tilknytning til den planlagte fortettingen. Fritidsboligene vil få strøm som føres inn i området som jordkabel, og muliggjør bruk av fellesgrøfter hovedsakelig lokalisert i tilknytning til veg.

Det legges ikke opp til noe fellesanlegg for oppvarming av fritidsboliger, men det stilles krav om at alle fritidsboliger skal ha alternativ oppvarmingsmulighet med ved som supplement til oppvarming med strøm.

Så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig skal både uteområder og fritidsboliger tilrettelegges med universell utforming.

19

8. Virkninger av planforslaget

Det er vurdert at planen ikke skal konsekvens vurderes, 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. Fritidsbebyggelse vil tilpasses eksisterende terreng ved å underordne seg landskapet, og med en tomteplassering med minst mulig terrengforming. Selv om området ligger i en noe slak helning, vil eksponering av fritidsboligene være av et minimalt omfang, og med liten fjernvirkning forøvrig. Fylkeskommunen uttrykte først bekymring for landskapsvirkningen av tomtene 89 – 96 ved varsel om oppstart av planarbeidet. Etter at vi redegjorde for den vurderingen som er gjort i forbindelse med hver enkelt av disse tomtene, uttrykker Fylkeskommunen, ved utlegging av planen til offentlig ettersyn, tilfredshet den vurdering og reduksjon av tomter som vi har gjort. Planlegger har nøye vurdert plassering av hver enkelt ny tomt i området – spesielt i området med tomtene 89 – 96. Hele dette området er relativt flatt og dekket av svært tett bjørkeskog. Terrenget bakenfor foreslått bebyggelse stiger en god del, (se figur 6 i Planbeskrivelsen). Vi mener derfor at foreslått bebyggelse ikke vil ha negativ innflytelse på opplevelsen av landskapsbildet. Den tette vegetasjonen både foran og bak foreslått bebyggelse, og at terrenget stiger kraftig bak foreslått bebyggelse hindrer at noe av foreslått bebyggelse kommer i silhuett sett fra eksisterende bebyggelse eller fjernvirkning fra andre områder. Det er derfor noe underlig at Fylkesmannen nå, etter reduksjon av antall tomter, flytting av 4 tomter og krav om redusert høyde for disse tomtene, og redegjørelse for hva som er vektlagt ved plassering av tomtene, uttrykker bekymring for det Fylkeskommunen sier seg fornøyd med at vi har vurdert og endret. Vi mener at plassering av bebyggelse på tomtene 89 – 96, og også tomtene 96 – 99, er grundig vurdert i forhold til fjernvirkning og hensyn til eksisterende bebyggelse. Antall tomter er redusert, 4 tomter er flyttet og maks. tillatt mønehøyde er redusert fra 5,5m til 5,0m for tomtene 89 – 96, og maks tillatt fyllingshøyde er 1,0m for tomtene 89 – 96, mens det er 1,5m for øvrige tomter.

Når det gjelder forholdene omkring foreslått massetak, minner vi igjen om at det kun er snakk om massetak til internt bruk for dette planområdet. Det er ikke snakk om å motta masser fra andre områder. Planbestemmelsene er endret slik det som var beskrevet som «skrotmasser» er tatt bort, det er bare snakk om gravmasser og avdekningsmasser fra arbeider innen dette planområdet.

Syver Hvammen uttrykker bekymring over plassering av tomt nr. 87 i forhold til fjernvirkning, og at den kan «være forstyrrende for landskapsvirkningen sett fra Dagali». Om man ser tomt 87 fra Dagali, så ligger denne i et flatt område sammen med nye tomter 82 – 86 og åsen som ligger rett bak, i samme siktelinje, er min. 50m høyere. Åsen og den tette vegetasjonen i området hindrer uheldig silhuettvirkning.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

Naturmangfoldloven kapittel II setter krav om redegjørelse for naturmangfoldet, og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke funnet opplysninger om naturverdier og biologisk mangfold som er sårbare i denne sammenheng, og det vurderes at tiltaket ikke vil ha noen 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).

20.04.2017

Siv. ark Øystein Landsgård