



Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 11.06.2018
Arkiv : L12
Saksmappe : 2016/904
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

Sluttbehandling- reguleringsplan ID2016003 Hytteområde 198/9

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	21.06.2018	

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2016003 hyttefelt på eiendom gnr. 198, bnr. 9.

Fakta:

Planforslaget er utarbeidet av sivilarkitekt Øystein Landsgård på vegne av grunneier Egil Eide. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen i tråd med kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.

Planforslaget er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3, fremmet av privat tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 12-3 annet ledd. Planforslaget er utarbeidet av fagkyndige, jf. lovens § 12-3 fjerde ledd.

Planområdet ligger på østsiden av Tunhovdfjorden langs Fv. 120, i en høyde på ca 770 meter over havet. Området preges av furuskog med innslag av andre treslag. Området er tidligere uregulert. Det planlegges for 40 nye hyttetomter innenfor planområdet.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Nore og Uvdal øst vedtatt 13.04.15. Hele planområdet ligger innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse (område 18-1). Planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan Nore og Uvdal øst, og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for nye tomter på eiendommen. Det kan settes opp inntil 3 bygninger pr. tomt med en tillatt utnyttning av tomten med

bebygd areal (BYA) inntil 210 m². Hovedbygning skal ikke overstige 150m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 150 m² BYA, kan det oppføres et tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 150 m² BYA. Det kan oppføres en bygning som uthus/anneks/garasje på inntil 20 m² BYA.

For tomtene 1, 2, 9, 17, 18, 21, 22, 23, 24 og 29 kan det settes opp inntil 4 bygninger pr. tomt. Areal på hovedbygning skal ikke overstige 200 m² BYA. Hvis hovedbygning er mindre enn 200 m² BYA, kan det oppføres to tilleggsbygg innenfor totalarealets begrensning på 200 m² BYA. I tillegg kan det oppføres 1 bygning som uthus/anneks/garasje på inntil 20 m² BYA. Totalt kan det etableres inntil 260 m² BYA pr. tomt inkl. 36 m² til utendørs parkering.

Fritidsboliger kan ha en mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng og uthus/anneks kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter. Takvinkel skal være mellom 22 og 34 grader. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5m over opprinnelig terreng. Alle bygninger skal oppføres på grunnmur, pillarer er ikke tillatt. Liten kjeller er tillatt, det er også tillatt med underetasje der terrenget gjør dette naturlig.

Området ble kulturminneregistret i 2016 uten funn av automatiske freda kulturminner.

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

Det er opparbeidet en avkjøring fra Tunhovdvegen (Fv 120) i forbindelse med en tømmerhogst på området. Denne avkjøringen er planlagt som en hovedavkjøring inn til hyttefeltet. Det er satt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at avkjørselen skal være utbedret i tråd med vegnormalen før utbyggingen kan starte. Vegene i feltet er regulert til 6 - 10 meters bredde for å inkludere vegskulder, grøfter samt skjæringer og fyllinger. Planlegger beskriver videre at adkomstveier skal oppfylle standarden for landbruksvei i vegklasse 3.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Det legges i planen til rette for høy standard med strøm, vann og avløp for alle fritidsboliger. Det legges til rette for felles vannforsyning gjennom borehull i fjell. Det er satt rekkefølgekrav for å ivareta kravene i drikkevannsforskriften. Utslipp av avløpsvann vil føres til felles renseanlegg. Det er avsatt fire områder for etablering av avløpsanlegg innenfor planområdet.

Det er i dag ingen etablerte stier eller skiløyper innenfor planområdet. Det jobbes med å få til en felles skiløype i skogsterrenget ovenfor byggeområde helt bort til Langedrag. Denne fremtidige skiløypen er medtatt i kommunens sti- og løypeplan. Området er kategorisert som stort turområde med tilrettelegging verdsatt som svært viktig i kommunens friluftslivskartlegging.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt naturbasekart 11.06.18. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet med unntak av villrein. Arealet ligger ikke innenfor villreinområdet, men er markert som beiteområde for villrein.

Forslag til reguleringsplan ID 2016003 hyttefelt på eiendom gnr. 198, bnr. 9 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i delegerte vedtak nr. 1027/17 av 19.10.17.

Innen høringsfristen 15.12.17 ble det mottatt 6 uttalelser:

Villreinnemnda område 2, brev av 11.12.17:

«Villreinnemnda for Brattefjell - Vindeggen, Blefjell og Norefjell er ut i fra villreinhensyn negative til planlagte reguleringsplan. Det er ikke ønskelig med store inngrep som fører til økt ferdsel inn i villreinområdet, og Villreinnemnda mener at konsekvensene for villreinen ikke er tilstrekkelig utredet, verken i reguleringsplan eller i kommunedelplan for det aktuelle området. Videre er det ikke ønskelig med en nedbygging av en viktig trekkorridor i villreinens leveområde.»

Statens Vegvesen, brev av 13.12.17:

«Det kommer fram av brevet fra kommunen at en avkjøring bygget/brukt i forbindelse med en tømmerhogst på området er planlagt som hoved avkjøring inn til hyttefeltet. Vi kan ikke se å ha mottatt teknisk detaljplan av den avkjørselen, som grunnlag for å regulere nødvendige arealer og grunnlag for å godkjenne denne som atkomst til hyttefelt. Vi forutsetter rekkefølgebestemmelser som sikrer at avkjørselen utbedres før bygging av nye hytter igangsettes (med tilfredsstillende utforming, frisiktsoner m.m.). Grenser til planområdet langs fylkesvegen: vi anbefaler at planområdet begrenses til senterlinjen på fylkesvegen (ikke berører eiendommer og atkomstsituasjoner på andre siden av fylkesvegen), og krever at minst 3,5 m + 3,0 m målt fra senterlinjen reguleres til vegformål.»

Mattilsynet, brev av 13.12.17:

*«Planbestemmelser § 3 Fellesbestemmelser, punkt 2, er tydelig på at alle nye fritidsbolig skal ha innlagt vann og avløp i tråd med VA-planen. Det er avgjørende at VA-planen også er så presis at dette er løsningene som **skal** benyttes og at prosjekteringen skal legge til rette for fellesanlegg på vann som skal benyttes. Detaljprosjektering av anlegg, og kartlegging av kapasitet og kvalitet på vann fra brønnene, skal være gjort **før** byggestart. Registrering av vannforsyninger skal også skje før byggestart. 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 og avløpsløsninger som ikke er omfattet av VA-planen. For avløp er det gitt bestemmelser om maks antall enkeltanlegg før etablering av fellesanlegg som alle skal knyttes til. På samme vis må en legge en begrensning på mulighet for å etablere separate enkeltforsyninger av drikkevann.»*

Are E. Irgens, brev av 13.12.17:

«Jeg eier hytte med Gnr. 132 Bnr. 36 merket på vedlegg. Det er omtalt to Bekker, som går gjennom feltet, en hovedbekk og en mindre bekk. Den minste bekken er tørrlagt det meste av året, og den bekken som det er snakk om her, er bekken som renner forbi min hytte og er merket med rødt. Denne bekken blir beskrevet som tørrlagt og av mindre størrelse- dette medfører ikke riktighet. Dette er en bekk som er dannet ved at to mindre bekker kommer sammen lenger oppe i terrenget. Den ene av disse to er et naturlig oppkomme, og den andre kommer fra fjellet. I mine ti år som hytteeier har denne bekken aldri gått tørt, og hat vært en trygg og stabil vannkilde hele året - selv med -38C og lange tørkeperioder om sommeren - renner det alltid vann her til tider med stor vannføring. Vi har benyttet dette til drikkevann i alle år, inntil sommeren

2016 da det ble hugget ut skog i sommerferien. Begge bekkeløpene ble rasert av maskiner og bekkene tok nye veier... . Jeg ønsker herved at det blir tatt hensyn til denne bekken, på like linje med «hovedbekken. Dessuten at det ved videre utbygging blir tatt hensyn til at disse bekkene blir minst mulig berørt slik at vi slipper tilgrising av bekkene og fjorden og tilhørende kanter.»

Buskerud Fylkeskommune, brev av 13.12.17:

«Me syner til vårt brev av 13.10.16. Me kjenner ikkje til automatsisk freda kulturminne i planområdet, og har derfor ingen merknader når det kjem til dette. Vi viser til vår tidlige uttalelse i saken der vi uttalte at vi ikke kjenner til nyere tids kulturminner innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Vi ser det som positivt at det er lagt inn bestemmelser for å sikre god landskaps –og terrengtilpasning. Vi har følgelig ingen flere merknader til planforslaget når det gjelder nyere tids kulturminner.»

Fylkesmannen i Buskerud brev av 11.04.18:

«Fylkesmannen gir planfaglige anbefalinger om at kartlegging av terrenget med tverrprofiler utarbeides som grunnlag for vurdering av de enkelte tomters arrondering og de kravene som stilles i reguleringsbestemmelsenes §§ 3 og 4. Fylkesmannen gir planfaglige forutsetninger om at kommunen må utforme reguleringsbestemmelsene slik at det sikres gjennomføring av felles VA-anlegg for fritidsbebyggelsen.»

Planlegger har kommentert de enkelte merknadene. Det vises til brev av 16.01.18, samt endringer av planforslaget mottatt 02.05.18.

Hovedendringene og kommentarer fra planlegger er som følger:

- Det er inntatt Rekkefølgebestemmelse om kryss mellom adkomstvei til feltet og Fv. 120. Plankart justert mht. planavgrensning på vei.
- Det er inntatt rekkefølgebestemmelse om at vannkilder skal være godkjent før fradeling og bygging kan starte. Odd Eldar Tveiten har hatt møte med Mattilsynet som har signalisert at de vil godkjenne flere vannkilder slik at utbygging kan gjennomføres i «flere trinn». Rekkefølgebestemmelse og VA-plan er utformet ut fra dette.
- «Overvann» er beskrevet i Planbeskrivelsen (pkt. 8.3) og i VA-planen.
- Det er utarbeidet terrengprofiler for å synliggjøre utbyggelsen i forhold landskapet
- Planlegger mener forholdet til villrein må være avklart i kommunedelplan og at man i denne saken ikke kan tillegge uttalelsen fra villreinnemnda større vekt enn i andre tilsvarende plansaker i nærheten til villreinområde.
- Planlegger påpeker i forhold til Irgens uttalelse at bekkene skal bevares. Bemerker videre at om eksisterende lovlig etablerte vannkilder blir skadet forplikter den ansvarlige seg til å skaffe eier av vannkilden nytt vann. I dette tilfelle kan det dreie seg om tilknytning til ny felles vannkilde.

Plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse er datert 27.04.18. VA-plan er datert 02.05.18.

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan ID 2016003 hyttefelt på eiendom gnr. 198, bnr. 9 legges frem for vedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Vurderinger omkring villreinbestanden er vurdert og redegjort for i kommunedelplan for Nore og Uvdal øst.

Planforslaget innebærer regulering av et relativt stort hyttefelt med til sammen 40 nye hyttetomter. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan for Nore og Uvdal øst med hensyn til arealbruk.

Forslaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser. Det er i dag ingen etablerte stier eller skiløyper innenfor planområdet. Det jobbes med å få til en felles skiløype i skogsterrenget ovenfor byggeområde helt bort til Langedrag (Fjellseth-Langedrag). Denne fremtidige skiløypen er medtatt i kommunens sti og løypeplan. Området er kategorisert som stort turområde med tilrettelegging verdsatt som svært viktig i kommunens friluftslivskartlegging.

Tomtene i hyttefeltet er planlagt relativt kompakt fordelt på to sider av et markert og gjennomgående grøntområde. Denne grønstrukturen er et bekkedrag som er gitt en byggegrense på 50 meter ut til hver side. Terrenget i feltet er hellende og planlegger har lagt ved profiler som viser hvordan bebyggelsen vil ligge i terrenget. I forslaget til reguleringsbestemmelser skal mønehøyde på bygninger måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. I veileder om grad av utnytting utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet er det angitt at; *«gesims- og mønehøyde måles vanligvis i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygninger som skal oppføres i skrånende terreng bør høyden bestemmes i forhold til eksisterende eller planert terreng. På sterkt skrånende tomter bør høyde fastsettes i forhold til planert terreng rundt bygningen og ikke gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»* Planområdet ligger i skrånende terreng og departementets veileder bør følges med hensyn til måling av høyde for å unngå uheldige landskapsvirkninger i hyttefeltet. Det settes vilkår om dette i forslag til vedtak.

Det er lagt ved lengdeprofiler som viser stigningsforholdet på planlagt vei. Planlegger beskriver at adkomstveier skal oppfylle standarden for landbruksvei i vegklasse 3 noe som setter krav til god planløsninger for vei.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. Det legges i plan til rette for høy standard med strøm, vann og avløp for alle fritidsboliger. Det legges opp til felles privat vannforsyning der uttaket skjer via fjellbrønner. Utslipp av avløpsvann vil føres til felles privat renseanlegg. Det er avsatt fire områder for avløpsanlegg i reguleringsplanen. Det er inntatt rekkefølgekrav om at vannkildene må være godkjent (av Mattilsynet) før fradeling og bygging på tomtene, det åpnes for en trinnsvis utbygging av feltet. Reguleringsbestemmelsene er uklare med hensyn til forholdet omkring vann og avløp. Det bør derfor settes vilkår om at §3.1, 2.ledd endres fra: *«Alle nye bygninger for beboelse kan ha innlagt vann og avløp enten som enkeltanlegg eller som fellesanlegg, jfr. VA-Plan.»* Til følgende: *«Alle nye bygninger for beboelse med innlagt vann skal knyttes til felles VA-anlegg, jfr. VA-plan»* Det er i VA-plan åpnet for at inntil 5 tomter kan ha enkeltvis avløpsanlegg. VA-plan angir ikke videre hvilke tomter dette gjelder eller om tomtene må knytte seg til felles avløpsanlegg når dette blir bygd. Det må settes en rekkefølgebestemmelse som sikrer disse forholdene

slik at merknadene fra Mattilsynet og Fylkesmannen samt kommunens interesser blir ivaretatt. Følgende rekkefølgebestemmelse inntas under §3 i planbestemmelsene:

13. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Det kan etableres enkeltanlegg for avløp på inntil 5 tomter innenfor tomt nr. 30 til 40. Enkeltanleggene er midlertidige løsninger og tomtene med enkeltanlegg må tilknyttes felles avløpsanlegg innenfor område BAA3 eller BAA4 før det kan gis byggetillatelse for hytte nr. 6 innenfor planområdet.

Området ligger utenfor villreinområde Norefjell-Reinsjøfjell, men er i naturbasen til Miljødirektoratet innenfor beiteområde for denne villreinstammen. Forholdet omkring villrein er omtalt og vurdert i kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst. Planforslaget vurderes i tråd med kommunedelplanen. Arealet er avsatt til byggeområde og konsekvensene i forhold til villrein vurderes tilstrekkelig ivaretatt gjennom overordnet plan.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sitt miljøstatuskart. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Kravet om kunnskapsgrunlaget 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 kommunedelplan. Siden planforslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplan, 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 2016003 hyttefelt på eiendom gnr. 198, bnr. 9.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2016003 hyttefelt på eiendom gnr. 198, bnr. 9.
2. Det settes vilkår om følgende endringer tas inn i planbestemmelsene:
 - §3.1 - 2; *Parkeringsplassene anlegges på egen tomt for fritidsbebyggelsens vedkommende, og dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig. Alle nye bygninger for beboelse med innlagt vann skal knyttes til felles VA-anlegg, jfr. VA-plan*
 - §3.13; *REKKEFØLGEBESTEMMELSE*
Det kan etableres enkeltanlegg for avløp på inntil 5 tomter innenfor tomt nr. 30 til 40. Enkeltanleggene er midlertidige løsninger og tomtene med enkeltanlegg må tilknyttes felles avløpsanlegg innenfor område BAA3 eller BAA4 før det kan gis byggetillatelse for hytte nr. 6 innenfor planområdet.
 - §4.1- 2 ledd: *Hovedbygning kan ha mønehøyde på inntil 6,0 m over planert terreng, tilleggsbygning kan ha mønehøyde på inntil 4,0 m over planert terreng.*
3. Planbestemmelser med endringer dateres 21.06.18.
4. Plankart og planbeskrivelse er datert 27.04.18. VA-plan er datert 02.05.18.

Vedlegg

- 1 Plankart, 27.04.2018
- 2 Planbestemmelser, 27.04.2018
- 3 Planbeskrivelse, 27.04.2018
- 4 VA Plan 02.05.2018
- 5 Terrengprofil
- 6 Plan, Terrengprofil
- 7 Kryss plan
- 8 Kryss profil
- 9 Kommentarer til innkomne merknader