



Rødberg : 15.02.2018
Arkiv : L12
Saksmappe : 2017/265
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Kristine Østhassel

Fastsettelse av planprogram for reguleringsplan Søre Åsen hyttegrend

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	01.03.2018	9/18
Kommunestyret	19.03.2018	18/18

Saken gjelder:

Ingeniørservice ved arealplanlegger Arild Michelsen har på veiene av grunneier Knut Martin Bakka og Marit Bjarøy utarbeidet planprogram for detaljregulering av området gnr. 116 bnr. 2. Planprogrammet ble sendt på høring 31.10.17 og ble lagt ut på kommunens hjemmeside 30.10.17.

Fakta:

Tiltakshaver Knut Martin Bakka og Marit Bjarøy ønsker å tilrettelegge for utvikling av fritidsboliger på sin eiendom gnr. 116 bnr. 2 i Tunhovd. Formålet med planen er å legge til rette for at del av eiendommen, ca. 65 daa, kan utvikles med fritidsbebyggelse, gruppert som grender og tun. Det planlegges 80-110 leiligheter/småhus/frittstående fritidsboliger fra 60m² og oppover.

Området er i gjeldende kommunedelplan Tunhovd avsatt til landbruks, natur- og friluftsmål. Det foreligger ingen godkjent reguleringsplan for området.

I møtet den 08.06.2017, sak 51/17 ga Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk sin tilslutning til at utbygger kan utarbeide reguleringsplan for eiendommen, under forutsetning av at det utarbeides planprogram og konsekvensutredning, og at konsekvensutredningen er positiv til utbyggingen.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 31.10.17. Det innkom 7 merknader på oppstartsvarselet/høringen av planprogram. Innspillene/merknadene er gjengitt nedenfor og kommentert av planlegger.

Innspill/Merknader	Forslagsstillers kommentar/vurdering
Statens vegvesen (10.11.17)	
Planforslaget må vurderes nærmere i forhold til Samordnet bolig-areal- og transportplanlegging (SATP) og hensyn til øvrig bebyggelse på Tunhovd.	Temaet er ivaretatt i kap. 3.3.4 i planprogrammet og vil bli belyst i planbeskrivelsen.
Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter må avklares.	Av kap. 3.3.5 «trafikk og adkomstforhold» i planprogrammet går det fram at planens virkning i forhold til trafikksikkerhet på lokalt veinett skal beskrives i planbeskrivelsen. Avklaring av forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter er presisert i planprogram revidert 06.02.18. Da fylkesveien har en ÅDT på 200 er det etter forslagsstillers vurdering ikke behov for en mer omfattende trafikkanalyse i denne saken.
I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger må dette ivaretas i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.	Legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan.
Langs riks- og fylkeveger kreves minimum 8,0/3,0 meter utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – tekniske anlegg».	Legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan.
Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales oversendt vegvesenet for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.	Legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan.
Avkjørsel til fylkesvegen kan ikke påregnes der den er angitt på oppstartsvarselet på grunn av stigningen på fylkesvegen. Stigningen på fylkesvegen bør ikke være over 5 %. Det må sørges for frisiktsoner minst 10 * 120 m til hver side, samt at kurvatur og stigning i avkjørselen blir i samsvar med vegnormalene.	For å tilfredsstillere krav om maks 5 % stigning på fylkesveien må avkjørselen til fylkesveien flyttes mot øst. Krav til frisiktsoner og kurvatur legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen.
Det må sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering.	Det vil bli utarbeidet plan for overvannshåndtering. Ett nytt kapittel 3.3.7 «tekniske planer» er innarbeidet i revidert planprogram, hvor krav om plan for overvannshåndtering er tatt med. Følgende setning i kap. 3.3.6 «i reguleringsarbeidet vil det bli utarbeidet VA-plan, vurdert alternative

	oppvarmingskilder og avsatt område for felles renovasjon» foreslås også flyttet fra kap. 3.3.6 til kap. 3.3.7. «Oppvarmingskilder» erstattes med «energikilder».
Byggegrense fra fylkesveger er 50m/15m. Byggegrensen skal blant annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige forhold nær riks- eller fylkesvei kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.	Fv. 120 har en ÅDT på 200 og eiendommen gbnr. 116/2 ligger ca. 100 meter fra veien. Trafikkstøy anses således som uproblematisk. Kravet til byggegrense legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan. Lokalisering av område for felles renovasjon må vurderes nærmere i planarbeidet.
Fylkesmannen i Buskerud (13.12.17)	
Fylkesmannen påpeker at prosjektet vil bidra til en betydelig økt transport grunnet en beliggenhet hvor aktivitetstilbudet i all hovedsak befinner seg ett godt stykke unna. Det bes vurdert hvorvidt lokaliseringen er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Anbefaler at prosjektet vurderes plassert nærmere Langedrag.	Temaet er ivaretatt i kap. 3.3.4 «Overordnede planer, mål og retningslinjer» i planprogrammet og vil bli belyst i planbeskrivelsen. Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk i Nore og Uvdal kommune har i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet på denne eiendommen. Det er ikke aktuelt å vurdere alternativ lokalisering av hyttefeltet nærmere Langedrag.
Det vises til veilederen fra Buskerud fylkeskommune om bærekraftig hytteutvikling (www.hytteveilederen.no), som blant annet fastsetter at en bærekraftig utvikling er basert på fortettinger/replanlegging av eksisterende hytteområder fremfor utbygging av nye arealer. Det går videre fram av veilederen at utbygging ikke skal være i konflikt med nasjonale naturverdier og biologisk mangfold, eller nasjonalt og regionalt viktige friluftsområder. Det bes om at en alternativ plassering nærmere eksisterende hyttefelt og aktivitetstilbud vurderes, da dette trolig vil kunne redusere transportbehovet ved hytteområdet.	Ved søk på «hytteveilederen» på fylkeskommunens nettside går det fram av «Årsrapport reiseliv 2011» (Regional delplan for Reiselivet i Buskerud, handlingsplan 2010-2011) at «Hytteveilederen ble vedtatt nedlagt»...?? Temaene naturmangfold og friluftsliv skal utredes nærmere i konsekvensutredningen, jfr. kap. 3.1.1 og 3.1.3 i planprogrammet. Det er ikke aktuelt å vurdere alternativ lokalisering av hyttefeltet.
I videre planarbeid bes det om at alternative oppvarmingsmåter, f.eks. varmepumper, fjernvarme eller bioenergi, samt utvikling av lavenergibygg/passivhus vurderes.	Vurdering av alternative oppvarmingskilder er ivaretatt, jfr. kap. 3.3.6 i planprogrammet.
Fylkesmannen ser det som svært positivt at landskapsmessige og estetiske forhold knyttet til bebyggelse og anlegg skal synliggjøres i planarbeidet. I den forbindelse bes det om at veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og Den europeiske landskapskonvensjonen legges til grunn for videre arbeid. Det minnes om at også nattlandskapet må vurderes.	Tas til orientering.
Med tanke på eksponering bør ikke terreng brattere enn 1:4 bygges ut (jfr. Planlegging av fritidsbebyggelse). Bevaring av viktige områder for naturmangfold, grønnstruktur, landskap og friluftsliv bør søkes løst ved å legge til rette for en differensiert løsning i forhold til tetthet og utnyttelsesgrad.	Angitte temaer skal i henhold til planprogrammet utredes. Da formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen, vil fastsettelse av arealbruksformål bli vurdert nærmere i reguleringsarbeidet.

<p>I Stortingsmelding nr. 18 (2015-2016) er det nedfelt en arealpolitisk føring som sier at det skal legges til rette for en bærekraftig politikk for fritidsboliger, der fritidsboliger lokaliseres og utformes slik at hensyn til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas, og der landskapsanalyser danner grunnlag for planene.</p>	<p>Angitte temaer skal i henhold til planprogrammet konsekvensutredes.</p>
<p>I planarbeidet må det sikres at det ikke bygges ut i viktige friluftsområder, sårbare landskap, regionalt viktige grøntdrag eller langs vassdrag. Eventuelle områder av verdi for landskap, rekreasjonsområder og naturmangfold må sikres i planforslaget. Videre bør det sikres sammenhengende grønnstruktur med nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv.</p>	<p>Angitte temaer skal i henhold til planprogrammet utredes. Da formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen, vil fastsettelse av arealbruksformål bli vurdert nærmere i reguleringsarbeidet.</p>
<p>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn, og det bes om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Lekearealer bør avsettes i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgekrav.</p>	<p>RPR for barn og unge legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen.</p>
<p>Det vises til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav om utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging.</p>	<p>Det følger av plan- og bygningsloven at det skal gjennomføres ROS-analyse for alle planer for utbygging. For ordens skyld er dette presisert i nytt kap. 3.3.8. i revidert planprogram.</p>
<p>Ved utbygging vil overvann og avrenning forandre seg i forhold til dagens situasjon. Temaet må utredes og det vises til Meld.St. 33 (2012-2013) Klimatilpasning i Norge og veilederen fra DSB og Miljødirektoratet: Hva bør du vite.</p>	<p>Det vil bli utarbeidet plan for overvannshåndtering. Ett nytt punkt 3.3.7 «Tekniske planer» er tatt med i revidert planprogram (se kommentar til pkt. 1 g) ovenfor).</p>
<p>Dersom naturmangfold berøres må det gjøres rede for hvordan de miljørettslige prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og ivaretatt.</p>	<p>Det følger av naturmangfoldloven at det skal redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 er vurdert og ivaretatt i planarbeidet. For ordens skyld er dette presisert i kapittel 3.1.1. i revidert planprogram.</p>
<p>Når det gjelder planprogrammet forutsetter fylkesmannen, ut fra prosjektets størrelse og omfang, at tiltakshaver og kommunen undersøker hvorvidt det har vært gjennomført naturmangfoldkartlegging i området. Dersom dette ikke er utført tidligere forutsetter fylkesmannen at dette gjøres før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.</p>	<p>Det følger av § 17 i forskrift om konsekvensutredning at konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Etter forslagsstillers vurdering er Fylkesmannens forutsetning om gjennomføring av naturmangfoldkartlegging av generell karakter, da det ikke er angitt nærmere hvilke forhold som ønskes belyst/anses å være relevant for de beslutningene som skal tas. Forslagsstiller tar imidlertid innspillet til etterretning, og krav om naturmangfoldkartlegging er innarbeidet i kapittel 3.1.1 i revidert planprogram.</p>

Buskerud Fylkeskommune (15.12.17)	
Det må gjennomføres en arkeologisk registrering i området før fylkeskommunen kan uttale seg til planarbeidet. Det bes om tilbakemelding og skriftlig aksept på vedlagte budsjett (NB – budsjettet er ikke vedlagt mottatt uttalelse).	<p>Krav om arkeologisk registrering er ivaretatt i planprogrammet, jfr. kap. 3.1.2.</p> <p>Forslagsstiller har allerede gitt tilbakemelding/ bestilt registrering i e-post til fylkeskommunen datert 19.10.17.</p>
Fylkeskommunen kjenner ikke til nyere tids kulturminner innenfor eller like utenfor planområdet som vil bli berørt av planarbeidet, og har følgelig ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeidet. Kommunen anbefales å vurdere nær- og fjernvirkning av tiltaket, samt å stille krav til tiltak i området for å sikre god tilpasning til både de bebygde og de naturgitte omgivelsene.	Utarbeidelse av Illustrasjonsmaterieill som viser nær- og fjernvirkning er ivaretatt i planprogrammet, jfr. kap. 3.1.4.
Mattilsynet (13.12.17)	
<p>Mattilsynet etterspør VA-plan som følger reguleringsplanen. En faglig basert VA-plan gir godt grunnlag for senere plangodkjenning. En plangodkjenning skal foreligge før drikkevannet tas i bruk.</p> <p>Mattilsynet peker videre på krav til drikkevann som VA-tekniske løsninger og en samlet VA-plan skal ivareta:</p> <p><i>(For nærmere krav fra Mattilsynet for VA-plan bes det ses hen til vedlegg 9)</i></p>	<p>I forbindelse med reguleringsarbeidet vil det bli utarbeidet VA-plan, jfr. kap. 3.3.7 i revidert planprogram.</p> <p>Tas til orientering/etterretning. VA-plan forankres i reguleringsbestemmelsene.</p>
Søren Sommerfelt (11.12.17)	
Sommerfelt er ikke enig i at temaene «Overordnede planer, mål og retningslinjer» og «Stedsutvikling (Tunhovd)» bare skal belyses i planbeskrivelsen (jfr. side 7 pkt. 2 i Forslag til planprogram), og peker på at også disse temaene må konsekvensutredes.	Etter forslagsstillers vurdering vil det være tilfredsstillende å beskrive hvilke virkninger etablering av fritidsbebyggelse på Gbnr 116/2 reguleringsplanen får med tanke på «overordnede planer, mål og retningslinjer» og «stedsutvikling» i planbeskrivelsen.
Det vises til at planlagt utbygging er lokalisert i et LNF-område, og at det derfor vil bli søkt om dispensasjon. Det vises videre til at flere avgjørelser om dispensasjon har poengtert at det ikke skal være kurant å få dispensasjon, og at det må være en overvekt av samfunnsmessige fordeler for å gi dispensasjon. En dispensasjon i strid med eksisterende delplan undergraver forutsetningene til kommunedelplaner som styringsdokument og informasjon til innbyggerne.	Det søkes ikke om dispensasjon, men det er fremmet et privat planinitiativ som ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk har i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. Konsekvensutredningen skal klargjøre om reguleringsplanen kan gjennomføres, og eventuelt hvilke avbøtende vilkår som må gjøres.
Forslaget om å legge til rette for etablering av 80-110 fritidsboliger bryter fundamentalt med tidligere kommunale utviklingsplaner for fritidsbebyggelse i det aktuelle området. - Det vises til at etablering av fritidsbebyggelse i flere tiår har bygget på et likhetsprinsipp hvor de enkelte grunneierne	Kommunen har gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. Konsekvensene av foreslått regulering på gbnr 116/2 vil bli utredet og belyst i dette arbeidet.

<p>er blitt tildelt et begrenset antall hyttetomter og dels beholdt ubebyggt areal som ville tjene hytteeiere.</p> <p>- Kommunens hyttepolitikk i dette området har vært basert på et prinsipp om at alle grunneiere har en legitim og beskyttelsesverdig interesse i hyttebygging, og at alle grunneiere må kunne betjene «sine hytteeiendommer» med LNF-område. Det vises til at ved realisering av foreliggende prosjekt vil friluftslivet som er planlagt utøvd i sin helhet finne sted på naboeiendommer og andres grunn, som fortsatt er avsatt til LNF-område.</p> <p>- I gjeldende kommunedelplan ble det «tildelt» 39 fritidstomter til fordeling mellom grunneierne i Hytteplanområde VI B Halgrimsfjell. Dette planområdet omfatter ca. 32.000 daa, altså et bakgrunnsområde på over 800 daa pr hytte.</p> <p>- Foreliggende utbyggingsforslag bygger på en annen tenkning, hvor det foreslås en intensiv utbygging av en eiendom på 63 daa. Det bør ikke gis tillatelse til å bygge opptil 110 fritidsboliger på et så begrenset område. Hvis prosjektet blir godkjent vil det føre til negative konsekvenser for andre grunneiere i framtiden, da disse hyttene må tas med i kommunens regnestykke i forhold til «bakgrunnsarealets» tåleevne.</p>	
<p>En nærliggende mulig virkning av foreliggende planforslag kan være at andre grunneiere i og ved Tunhovd fremmer forslag til like omfattende utbyggingsplaner på sine eiendommer, noe som Sommerfelt mener åpenbart utløser behov for å utrede konsekvensene av å avvike fra gjeldende kommuneplan. Sommerfelt mener videre at forslaget utløser behov for å se de langsiktige virkningene for Tunhovdsamfunnet av en slik intensiv utbygging for en grunneier, og at det i en slik konsekvensutredning må vurderes hvilke virkninger det vil ha om kommunen ut fra et grunnleggende likhetsprinsipp åpner for like aggressive utbyggingsplaner på tilgrensende eller nærliggende arealer.</p>	<p>Det følger av plan- og bygningsloven § 12-3 at private har rett til å fremme forslag til detaljregulering og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i forslaget.</p> <p>Nore og Uvdal kommune har gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeid for denne eiendommen. Eventuelle utbyggingsplaner på nærliggende arealer er ikke relevant i denne sammenhengen.</p> <p>Eventuelle framtidige private planinitiativ i samme område må kommunen håndtere etter gjeldende regelverk.</p>
<p>Sommerfelt mener at smitteeffekten av utbyggingsforslaget og likhetsprinsippet, kan gi så omfattende ringvirkninger at utbyggingen bør utredes nærmere gjennom en arealplan – kommunedelplan.</p>	<p>Kommunen som planmyndighet avgjør både tidspunkt for rullering av kommune(del)plan og hvilke framtidig arealbruksformål som skal gjelde for de ulike arealene.</p>
<p>Jens Lund (14.12.17)</p>	
<p>Lund slutter seg til alle punktene i uttalelsen fra Sommerfelt.</p>	<p>Se forslagsstillers merknader til pkt 5 a) – e) ovenfor.</p>

<p>Lund viser til at han, sammen med sin sønn Bernt Lund, har i gjeldende plan et felles planområde på vel 300 daa av gbnr 117/1 og 123/9 for inntil 23 hytter hvorav 6 tomter er bebygget, 7 er regulert og 10 er gitt som ramme for flere bygg. Samlet bakgrunnsareal for dette feltet er ca. 4520 daa. Ved konkrete planer for videre bebyggelse vil gjeldende bestemmelser og regler bli etterlevet. Det forutsettes med det at kommunen ikke da har gitt andre innen området dispensasjon for overordnede bestemmelser for LNF og heller ikke fra bestemmelser i gjeldende kommuneplan.</p>	<p>Ikke relevant i forhold til regulering av gbnr 116/2.</p>
<p>Under tidligere drøftelser med kommunen om egnede områder for anlegg av hyttefelt ble gbnr 116/2 bedømt som uegnet. Hovedårsaken var veiløs adkomst, eiendommens smale bredde på bare 100 meter i bratt lende og mangelfull infrastruktur i nærheten. Lund mener at disse begrunnelsene fortsatt er gyldige.</p>	<p>Kommunen har gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. Konsekvensene av foreslått regulering på gbnr 116/2 vil bli utredet og belyst i dette arbeidet.</p>
<p>Det stilles spørsmål om anslått tilleggsareal fra kommunens eiendom for etablering av adkomstvei er tilstrekkelig.</p>	<p>Skissert adkomstvei må utredes nærmere i henhold til kommunens krav til veiutforming.</p>
<p>For at kommunen skal kunne nyttiggjøre seg hogstmoden skog langs veitraseen vil dette trolig bare være mulig ved bruk av hogstmaskin som fordrer flatehogst. Det samme vil gjelde ved hogst av skog på utbyggingsarealet. Med påregnelig vindfall i randsonen av snauhogst vil hele feltet trolig omfatte nær 250 daa, hvorav $\frac{3}{4}$ deler ligger over stedlig verneskoggrens på rundt 825 moh. (skog over verne grense bør normalt ikke snauhugges).</p>	<p>I henhold til Skogbruksloven § 12 anses skog som verneskog når den tjener til vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling. I følge temakart fra Norsk Institutt for bioøkonomi ligger kartlagt verneskoggrens i dette området mellom kote 855 og 860 moh. I senere tid er det utført hogst nordvest for Gbnr 116/2, på kommunens eiendom Gbnr 126/5.</p>
<p>Fremvekst av nye grupper eller enkeltstående trær på et så vindutsatt felt opp mot tregrensen vil fremstå som et visuelt skjemmende arr i den omkringliggende ubebygde skog, - særlig synlig fra hyttefeltene på kommunens grunn i Grevsgard lia og de gamle gårdene der.</p>	<p>Visualisering av nær- og fjernvirkning er ivaretatt i planprogrammet, jfr. kap. 3.1.4.</p>
<p>For hjorteviltets trekkruiter i området vil feltet virke som stengsel og lede viltet dels ned til Fv 120 for overgang der med økt fare for sterk økt biltrafikk, og/eller lede dem opptil gårdsveien og tregrensen.</p>	<p>Konsekvensene for dyre- og planteliv vil bli utredet i konsekvensutredningen, jfr. kap. 3.1.1.</p>
<p>For annet dyreliv, stedlig fauna, biologisk mangfold og naturmiljø vil slik tettbebyggelse også medføre negative effekter. Sterk økt ferdsel med tilhørende støy og forurensning fra flere hundre mennesker til og fra 100 boenheter vil redusere naturmangfoldet i nærområder som eies av andre.</p>	<p>Konsekvensene for naturmangfold og dyre- og planteliv vil bli utredet i konsekvensutredningen, jfr. kap. 3.1.1.</p>

Med hensyn til estetikk og byggeskikk oppfattes skissert form for bebyggelse som uforenlig med kommunens føringer for tradisjonell hyttebebyggelse i Tunhovd utmark.	Med utgangspunkt i skissert utbyggingsmønster – «ny fritidsbebyggelse bygd på gamle tradisjoner» - har Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. I henhold til kap. 3.3.2 i planprogrammet skal «estetikk og byggeskikk» beskrives nærmere i planbeskrivelsen.
Bernt Lund (14.12.17)	
Kommunen anbefales å avvise forslaget da det til de grader bryter med tidligere og gjeldende kommunale utviklingsplaner for fritidsbebyggelse i det aktuelle området. Utbyggingen vil medføre at friluftslivet som er planlagt utøvd i sin helhet vil finne sted på naboeiendommer og andres grunn som fortsatt er regulert til LNF-område.	Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk har i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. Konsekvensutredningen skal klargjøre om reguleringsplanen kan gjennomføres, og eventuelt hvilke avbøtende vilkår som må gjøres. Utredning av konsekvensene for friluftinteressene er ivaretatt, jfr. kap. 3.1.3 i planprogrammet.
Utbyggingen vil true dyrelivet som beveger seg inn og ut av området og vil negativt påvirke de naturlige trekkrutene til elg og annet hjortevilt. Forslaget representerer et betydelig naturinngrep og vil ha negative konsekvenser på det biologiske mangfoldet.	Konsekvensene for naturmangfold og dyre- og planteliv vil bli utredet i konsekvensutredningen, jfr. kap. 3.1.1.
Hytteområdet vil bli estetisk skjemmende da det blir synlig fra lang avstand.	Visualisering av nær- og fjernvirkning er ivaretatt i planprogrammet, jfr. kap. 3.1.4.
Hytteområdet vil generere mer trafikk og støy og mer motorisert ferdsel da det ikke finnes kollektivtransport i nærheten.	Temaet «Trafikk og adkomstforhold» vil bli beskrevet i planbeskrivelsen, jfr. kap. 3.3.5 i planprogrammet.
Utbyggingen vil kreve betydelige inngrep også på kommunens grunn i form av adkomst og infrastruktur.	Visualisering av nær- og fjernvirkning er ivaretatt i planprogrammet, jfr. kap. 3.1.4.
Viser til at «leiligheter» bryter fundamentalt med tidligere og gjeldende kommunale utviklingsplaner for fritidsbebyggelse i det aktuelle området.	Med utgangspunkt i skissert utbyggingsmønster – «ny fritidsbebyggelse bygd på gamle tradisjoner» - har Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av reguleringsarbeidet. I henhold til kap. 3.3.2 i planprogrammet skal «estetikk og byggeskikk» beskrives nærmere i planbeskrivelsen.
Området er ikke nær et tettsted eller alpinområde. Grunnet beliggenhet i utkanten av kommunen og med Geilo som nærmeste tettsted og med alpinanlegg så vil nok mye av handelen foregå utenfor Nore og Uvdal kommune. Samme gjelder arbeidet med en så stor entrepriser, og Lunds påstand er at planlagt utbygging vil ha få eller ingen positive ringvirkninger for næringslivet i Tunhovd eller for Nore og Uvdal for øvrig.	Positive og negative virkninger av reguleringsplanen for Tunhovd skal beskrives i planbeskrivelsen, jfr. kap. 3.3.6 i planprogrammet.

<p>Lund mener at kommunen, berørte naboer, hytteeiere i Tunhovdområdet og Tunhovdsamfunnet er best tjent med en bærekraftig og langsiktig utbygging som tar hensyn til natur og miljø fremfor å bygge ned enda mer utmark i et unikt og relativt urørt område. Lund er redd for at en slik «okkupasjon» av fjellsiden vil ha store negative konsekvenser for både miljø, dyreliv og allment friluftsliv og forringe fremtidige verdier og muligheter.</p>	<p>Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk har i sak 51/17 gitt klarsignal til oppstart av planarbeidet. Konsekvensene av planforslaget vil bli utredet og beskrevet i reguleringsarbeidet.</p>
<p>Det vises til at det allerede i dag er mange uregulerte og regulerte hyttetomter i Tonhovdområdet og i Grevsgard som fortsatt ikke er bebygde. Det er både urimelig og unødvendig å gi tillatelse til ytterligere 80-110 fritidsboliger på et så lite område. Dette også ut fra likhetsprinsippet og miljø- og naturhensyn.</p>	<p>Det følger av plan- og bygningsloven § 12-3 at private har rett til å fremme forslag til detaljregulering og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i forslaget. Virkningene av planforslaget vil bli utredet og beskrevet i reguleringsarbeidet.</p>

Rådmannens vurdering:

Det følger av forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Etter vedlegg I a 25 skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Etter forskriftenes § 14 skal et planprogram inneholde en beskrivelse av følgende:

- a) Planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn
- b) Forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap
- c) Relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen
- d) Plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.

Det innkommende forslaget til planprogrammet inneholder en forklaring av bakgrunnen, formålet og hensikten med planen og planområdet. Det vises til områdets beliggenhet og planområdets avgrensninger. Planprogrammet inneholder problemstillinger som er viktig for miljø og samfunn. I planprogrammet er det fastsatt hvilke temaer som skal konsekvensutredes og hvordan konsekvensutredelsen skal gjennomføres. Planprogrammet inneholder hvilke temaer som ikke anses nødvendig å konsekvensutrede, men belyses i planbeskrivelsen. Planprogrammet inneholder videre et punkt om videre prosess og hvordan det skal tilrettelegges for medvirkning.

Planprogrammet oppfyller forskriftens vilkår for hva et planprogram skal inneholde.

Det er innkommet en del merknader fra offentlige myndigheter og berørte parter. Foretaksstiller har kommentert innspillene/merknadene i eget vedlegg og de er

fremstilt i faktadelen. Foretaksstiller har tatt merknadene til etterretning og foretatt nødvendige endringer av planprogrammet.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9 jf. § 4-1 stadfester Nore og Uvdal kommunestyre «planprogram for detaljregulering for Søre Åsen», datert 06.02.17.
2. Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan Søre Åsen.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 01.03.2018:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 01.03.2018:

3. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9 jf. § 4-1 stadfester Nore og Uvdal kommunestyre «planprogram for detaljregulering for Søre Åsen», datert 06.02.17.
4. Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan Søre Åsen.

Behandling Kommunestyret- 19.03.2018:

Følgende representanter hadde innlegg i saken:

Tov Sandnæs (SV)
Lars Egedahl (H)
Magne Berg (Frp)

SV v/ Tov Sandnæs fremmet følgende forslag:

«Utarbeidelse av reguleringsplan er i strid med kommuneplanen. Planlegginga avsluttes.»

VOTERING:

Sandnæs sitt forslag ble satt opp mot innstillingen fra NMK. Innstillingen ble vedtatt med 21 mot 2 stemmer.

Vedtak Kommunestyret- 19.03.2018:

5. I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9 jf. § 4-1 stadfester Nore og Uvdal kommunestyre «planprogram for detaljregulering for Søre Åsen», datert 06.02.17.
6. Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplan Søre Åsen.

Vedlegg:

1. Planprogram datert 06.02.18
2. Forslagsstillers vurdering av merknader til planarbeidet 06.02.18
3. Høringsuttalelse, Buskerud Fylkeskommune 15.12.2017
4. Høringsuttalelse, Bernt Lund 14.12.2017
5. Høringsuttalelse, Jens Lund 14.12.2017
6. Høringsuttalelse, Søren C. Sommerfelt, 11.12.2017
7. Høringsuttalelse, Statens Vegvesen, 10.11.2017
8. Høringsuttalelse, Fylkesmannen i Buskerud, 13.12.2017
9. Høringsuttalelse, Mattilsynet, 13.12.2017