



**SÆRUTSKRIFT**

Rødberg : 07.08.2018  
 Aktiv : L12  
 Saksmappe : 2017/212  
 Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
 Saksbehandler : Sten-Rune Jensen

**Sluttbehandling- reguleringsplan ID2017008 Gvonestulen**

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgs sak</i>
Hovedvalg næring, miljø og kommunalteknikk	23.08.2018	30/18

**Saken gjelder:**

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2017008 Gvonestulen på eiendom gnr. 2 bnr. 1. Godkjenning av reguleringsplan ID2017008 Gvonestulen medfører at reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen oppheves.

**Fakta:**

Forlag til reguleringsplan ID 2017008 Gvonestulen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i delegerte vedtak nr. 185/18 den 02.05.18.

Planforslaget er utarbeidet av Fritis Arkitekter AS på vegne av grunneier Lars Vidar Henriksen. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse på eiendommen i tråd med gjeldene kommunedelplan.

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet den 24.02.17. Kuningjørring om planoppstart ble sendt ut 27.04.17. Det kom inn 4 merknader. Disse er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslaget er en detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslovens § 12-3, fremmet av privat tiltakshaver, med hjemmel i samme paragraf (2. avsnitt). Planforslaget er utarbeidet av fagkyndige, jf. krav i samme paragrafs 4. avsnitt.

Planområdet ligger i Tøddalen i Uvdal på eiendom gnr. 2 bnr. 1. Hyttefeltet ligger innenfor regional plan for Hardangervidda i et område avsatt til stølsdaler og annen

utmark (some D). Planområdet følger område nr. 180-9 i kommunedelplan for Nore og Uvdal vest avsatt til LNF-formål med spredt fritidsbebyggelse med en kvote på inntil 10 nye tomter. Forslaget vurderes å være i tråd med kommunedelplanen, og planen omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen. Innenfor eksisterende reguleringsplan er 15 av 23 tomter bebygd.

Det planlegges 10 nye tomter for fritidsbebyggelse. Åtte av tomtene er anlagt i vestre del av hyttefeltet, to av tomtene er lagt inn i eksisterende hyttefelt. I planbeskrivelsen angis det at: *Bebyggelsen plasseres i landskap slik at hytter ikke bryter horisont eller blir påtrengende landskapsmessige elementer. Maksimal mønehøyde settes til 6 m. Området anses som vel egnet for hyttebebyggelse, og det er lagt vekt på at plasseringen ikke skal virke ruvende i landskapet. Høyreliggende tomter er lagt inn mot høyere landskapslementer.*

De generelle bestemmelsene i planen angir en total utnyttelse på 210 m<sup>2</sup> BYA pr tomt med inntil 3 bygninger. Maksimal størrelse for fritidsbolig pr. tomt settes til BYA 150 m<sup>2</sup>, i tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m<sup>2</sup> og inngå i samlet BYA. Uthus/garasje kan bygges inntil hytta, forutsatt at volumene framstår som adskilte og samlet BYA ikke overstiger 174 m<sup>2</sup>.

På tuntomter skal areal på hovedhytte ikke overstige 180 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Maksimal BYA for andre bygg settes samlet til 84 m<sup>2</sup>. Kjeller kan tillates. Parkeringsareal på terreng skal være 36 m<sup>2</sup> og inngå i samlet BYA. Total BYA pr. tomt settes til BYA 300 m<sup>2</sup>.

Alle vegene i feltet skal planlegges i henhold til landbruksvei i veiklasse 3. Det er vedlagt lengdeprofiler for veiene. Hovedtraseen i området har en maksimal stigning på 8,6 % og ingen steder mer enn 10 % (1/10). Eksisterende trase fram til tomtene 21, 22 og 9 har i en kort og rett strekning en stigning på 12,4 % (1/8) men i all hovedsak er denne traseen slakere og periodevis tilnærmet flate. (vegprofil 4) Ny veg fram til tomtene 31, 32 og 25 har største stigning på 9,8 % i en strekning (vegprofil 5). Veg til tomtene 6, 4 og 5 (vegprofil 2) går i eksisterende trase godkjent i tidligere reguleringsplan men foreslås noe omlagt for å få mer tilfredsstillende stigningsforhold. Noe av traseen har en større stigning tilsvarende 12,49 %. Dette er på en rett strekning. Resterende trase er slakere enn 10 %. Siste del av traseen ned til tomt 5 er vist med tilfredsstillende stigningsforhold på 10 % (vegprofil 3). Alle øvrige stigninger er slakere enn dette. Planlegger vurderer stigningsforholdene som tilfredsstillende.

Alle hytter innenfor feltet planlegges med høy standard. Det er utarbeidet en vann og avløpsplan for feltet som innehar en kombinasjon av enkeltanlegg og mindre fellesanlegg for både vann og avløp.

Det finnes ingen løyper eller stier som blir brukt til friluftsfornål innenfor planområdet i dag. Utenfor planområdet finnes et godt etablert sti- og løypenett med blant annet tilknytning til Vassulanløypa. Området er ved kartlegging av friluftsområder i Nore og Uvdal kommune klassifisert som nærturterreng verdsatt som svært viktig friluftsområde.

Området er i bruk som fritidsområde av eksisterende hytteiere, lokale brukere og andre. I vinterseasonen er det oppkjørt skiløype til fjells som knytter seg sammen med løypenettet som kjøres opp fra Vassulan/Torsetlia. I sommerseasonen knyttes området opp mot turstien som går fra Vassulan til Synningan seter og videre inn over Hardangervidda. Planrevisjonen medfører at en kort del av skiløypetraseen tas i bruk som bilveg, noe som medfører at skiløypetraseen avkortes og avsluttes ved enden av eiendommen 2/1.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, steinsprang eller skred i NVE sitt aktsomhetskart pr 04.05.18.

Høringsfristen for offentlige etterstynt av planforlaget var 30.06.18. Det har innkommet 3 høringsuttalelser.

Fylkesmannen i Buskerud brev av 22.06.18:

Fylkesmannen har i brev av 18. mai 2017 uttalt seg til varsel om oppstart av planarbeidet. Det er nå lagt frem en faglig god gjennomgang av planforlaget både av forslagsstiller og kommunen. Temaene som ble lagt frem av Fylkesmannen ved varsel om oppstart av planarbeidet anses å være fulgt opp i planforlaget. Vi har derfor ingen spesielle merknader til forslaget til detaljregulering av Gvonnestulen ut fra nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til våre ansvarsområder.

Buskerud Fylkeskommune brev av 27.06.18:

I forslag til planbeskrivelse står det på s. 2 at planen grenser inn til Regional plan for Hardangervidda. Fylkeskommunen påpeker at planområdet ligger innenfor den regionale planen, i et område avsatt til Stølsdalen og annen utmark (sone D). I den regionale planens retningslinjer §3.4 står det blant annet at det kan åpnes for begrenset fritidsbygging, spredt eller i smågrupper, innenfor arealer avsatt til dette formålet. Utbyggingen skal skje innenfor visse rammer, blant annet skal nye bygg ha en størrelse og form som er tilpasset stedets tradisjon. I den forbindelse ber vi om at kommunen vurderer om største tillatte størrelse på planlagte ny bygging, 180 m<sup>2</sup> BYA for hovedhyttene på tuntomtene, er tilpasset byggeskikken på stedet. Fylkeskommunen viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud. Planen inneholder retningslinjer og prinsipper for utviklingen av områder for fritidsbygging. Områder for fritidsboliger skal være arealeffektive. Kommunen skal prioritere forretting og videreutvikling i etablerte områder før det åpnes for utbygging i nye områder. Planforlaget inneholder ikke rekkefølgebestemmelser. Buskerud fylkeskommune ber kommunen vurdere om det er behov for en rekkefølgebestemmelse som sikrer en trinnsvis utbygging av området, slik at bygde områder forrettes før nye områder innenfor planområdet bygges ut.

Mattilsynet, brev av 04.07.18:

Planbestemmelsene er tydelig på at alle nye fritidsboliger skal ha innlagt vann og avløp i tråd med VA-planen. Registretinger av vannforsyninger skal 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. Vi minner om Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg som peker på

kommunen sitt ansvar i vannforsyninger. Gjennom nasjonale mål for vann og helse, punkt 3, ligger et krav om å vurdere felles vannforsyning der kvaliteten lettere kan kontrolleres. Det skal vurderes muligheten for å knytte nye og eksisterende vannforsyninger sammen slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessig kostnads- og driftseffektive enheter. Da reguleringsplanen for Gvonneestølen skal bidra til å utvikle hyttefeltet er det viktig å tenke langsiktig og legge til rette for mest mulig felles vannforsyninger som kan dekke behov for drikkevann til flere hytter.

Det er planlagt mange vannforsyninger i området. Her kommer 9 enkeltforsyninger der 5 er tenkt plassert ved nye hytter som ennå ikke er bygd. I tillegg er det ikke kartlagt kvalitet og kapasitet på disse enkeltforsyningene. Særlig stor usikkerhet er det knyttet til innhold av jern og mangan... Mattilsynet forutsetter at utbygger først utarbeider en oversikt over kapasitet og kvalitet på etablert kilder, og en vurdering av om disse kan forsyne nye hytter som er planlagt i nærområdet til denne brønnen. Der vannbehandling for jern og mangan- fjerning er etablert, og det fungerer, bør dette være et godt utgangspunkt for å utnytte disse kildene bedre med levering til flere. Vår vurdering av forslag til plan er at en løsning med mange enkeltbrønner ikke er i tråd med nasjonale mål for vann og helse. Vi forutsetter derfor at det vurderes flere fellesforsyninger og færre enkeltforsyninger av drikkevann inn i VA-planen. Det betyr at vi vurderer insigelse til planen dersom utbygger ikke følger opp våre planfaglige råd. Vi ber om å bli orientert dersom våre innspill ikke blir tatt med videre i saken.

Planlegger har på bakgrunn av innkomne merknader revidert planforslaget hvor det blant annet er gjort endringer i planbeskrivelsen og VA-plan.

Plankartet er datert 25.04.18, reguleringsbestemmelsene er datert 04.05.18, planbeskrivelse og VA-plan er datert 31.07.18.

### Rådmannens vurdering:

Forlag til reguleringsplan Gvonneestulen legges frem for sluttvedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12 og gjeldende delegasjonsreglement.

Området er tidligere regulert og planområdet følger avsatt område (nr. 180-9) for LNF-område med spredt fritidsbebyggelse med en kvote på inntil 10 nye tomter i kommunedelplan for Nore og Uvdal vest.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen. Innenfor eksisterende reguleringsplan er 15 av 23 tomter bygd. Planforslaget tilrettelegger for 10 nye tomter for fritidsbebyggelse. Planforslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommunedelplan, og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning.

Planlegger har på bakgrunn av innkomne merknader ved offentlig ettersyn revidert planforslaget. Innkomne merknader er innatt og kommentert i planbeskrivelsen. Det er gjort noen endringer i VA-planen hvor det blant annet er redusert antall brønner, det er videre gjort endringer i planbeskrivelsen i tråd med fylkeskommunen sin uttale. Fylkeskommune ba kommunen vurdere om det var behov for en rekkefølgebestemmelse som sikrer en trinnsvis utbygging av området, slik at byggede områder fortettes før nye områder innenfor planområdet bygges ut. Rådmannen støtter planlegger og grunneier sin vurdering om å ikke innta en slik bestemmelse. Når det

gjelder vurderingen av tillatt størrelse på hovedhytte på tantomter, har kommunen i andre plansaker tillatt et lite antall tomter som tantomter med bygning på inntil 180 m<sup>2</sup> B YA. I eksisterende reguleringsplan er arealgrensen satt til 150m<sup>2</sup> B YA, en stor del av bebyggelsen har arealer opp til 150m<sup>2</sup>. Det åpnes opp for i de nye bestemmelsene at man kan bygge uthus/garasje inntil hytta, forutsatt at volumene framstår som adskilte og samlet B YA ikke overstiger 174 m<sup>2</sup>. Med hensyn til dette vurderes ikke bestemmelsene for tantomtene å avvike vesentlig fra resterende bebyggelsen i området.

Planforlaget vurderes å ha god landskaps tilpassning med hensyn til plassering av nye veier og tomter til terrengets beskaffenhet. Det er i planforlaget forslag om omlegging av noen av de eksisterende adkomstveiene i feltet for å imøtekomme et mer akseptabelt stigningsforhold. Kommunen legger til grunn landbruksvei klasse tre som standard i slike private hyttefelt for å sikre adkomst med blant annet slamtømmebil. Eksisterende adkomstvei ned til bl.a. tomt 4, 5 og 6 er bratt og planlegger har lagt om veien i planforlaget. For å løse utfordringene med et fremtidig avløpsplan, dette synes å kunne være en akseptabel løsning så lenge adkomsten frem til tømmepunktet er innenfor kravene til landbruksvei klasse 3.

Planområdet ligger sørvestvendt til i en høyde på ca. 1000 meter over havet. Terrenget er hellende og er i all hovedsak dekket av fjellbjørkeskog med noe gran og furu. Forlaget vurderes ikke å ha negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser.

Området er undersøkt i Miljødirektoratets sin naturbase og Artsdatabankens artskart 09.04.18. I det østlige planområdet som overlapper sonen «Arter av særlig stor forvaltningssinteresse – Ansvarsarter (mer enn 25 % av europeisk bestand i Norge)» er det registrert ett tilfelle som anses som viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste. Denne arten er rein. Området som søkes omregulert er etter regional plan for Hardangervidda lagt inn som stølsdaler og annen utmark. Kommunedeplan for Nore og Uvdal Vest, som er i tråd med regional plan for Hardangervidda, har gitt retningslinjer for utforming av reguleringsplaner. Planforlaget er som tidligere nevnt i tråd med kommunedeplan og forlaget vurderes med dette å ikke påvirke forekomsten. 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 kommunedeplan. Siden planforlaget er i tråd med kommunedeplan, vurderes den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, ras eller skred på NVE sitt aktsomhetskart pr. 08.08.18.

Planforlaget vurderes å være tilstrekkelig utredet og det ligger til rette for å sluttbhandle reguleringsplan ID 2017008 Gvomesstulen.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017008 Gvonestulen.
2. Godkjenning av reguleringsplan ID2017008 Gvonestulen medfører at reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen oppheves.
3. Plankartet er datert 25.04.18, reguleringsbestemmelsene er datert 04.05.18, planbeskrivelse og VA-plan er datert 31.07.18.

**Behandling Hovedvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 23.08.2018:**  
Kommentar til stedsnavn:

Ingar Svendsen (Ap) «Navnet på planen er Kvannestølen.»  
Dette avklares av administrasjonen.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak Hovedvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 23.08.2018:**

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjennes reguleringsplan ID 2017008 Gvonestulen.
2. Godkjenning av reguleringsplan ID2017008 Gvonestulen medfører at reguleringsplan ID2004827 Kvannstølen oppheves.
3. Plankartet er datert 25.04.18, reguleringsbestemmelsene er datert 04.05.18, planbeskrivelse og VA-plan er datert 31.07.18.

**Vedlegg:**

- 1 VA Plan
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 Plankart

**Nett utskrift**  
**Nore og Uvdal kommune**

4/9 - 18 Unnild.