

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE VED NØRSTEBØLIA, GNR/BNR 3/10 OG 4/8.

NORE OG UVDAL KOMMUNE.

PlanID 2000823

1 INNHOLD

1	INNHOLD.....	1
2	INNLEDNING.....	2
2.1	Formål	2
2.2	Planstatus	2
2.3	Krav om konsekvensutredning av planen.....	2
2.4	Topografi og vegetasjon	2
2.5	Adkomst	2
2.6	Vilt og biologisk mangfold.....	2
2.7	Risiko og sårbarhet (ROS).....	3
3	PLANPROSESS.....	4
3.1	Innkomne merknader til kunngjøringen.....	4
3.2	Innkomne merknader etter utlegging til offentlig ettersyn.	5
3.3	Planløsning	5
3.4	Arealoppgave	6
3.5	Stier og skiløyper	6
3.6	Kulturminner	6
3.7	Adkomstforhold og parkering.....	6
3.8	Sanitærteknisk standard, vann og avløp.....	6
3.9	Støy.....	6
3.10	Virkning av planforslaget – naturmangfoldsloven.....	6
3.11	Virkning av planforslaget – landbruksareal – arealavgang.	7
3.12	Virkning av planforslaget – landskap.....	7

2 INNLEDNING

Planen er utarbeidet av:

Friis Arkitekter AS, Sentrum 11, 3630 Rødberg på oppdrag fra grunneierne. Plankartet er utarbeidet av Vidda Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar Andre Halling.

Området består av følgende grunneiendommer:

GNR/BNR 3/10

GNR/BNR 4/8.

2.1 Formål

Formålet med planen er å bearbeide/tilpasse eksisterende reguleringsplan til gjeldende forhold:

- 1) Endre plangrenser etter at «Områdereguleringsplan for øvre Uvdal er vedtatt». Deler av planområdet i sørøstre hjørne er tatt ut av reguleringsplanen.
- 2) Dele to tidligere «tuntomter» (tidligere tun A2 og tidligere tun B3) til tomtene (A2 omgjort til A25 og A26 og B3 til B24 og B25). Bakgrunnen for dette er å sikre gode atkomstforhold for alle tomter.
- 3) Korrigere vegføringer ift faktiske forhold.
- 4) Revidere reguleringsbestemmelsene og tilpasse disse til nye bestemmelser som er foreslått i «Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg». Planen blir behandlet i kommunestyremøte 13.02.2016

Ny plan erstatter eldre reguleringsplan plan ID 2000 823 Nørstebølia, godkjent 04.09.2000.

2.2 Planstatus

Området er i dag regulert iht reguleringsplan plan ID 2000 823 Nørstebølia, godkjent 04.09.2000 og i henhold til gjeldende kommuneplan og forslag til ny «Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg» (ikke vedtatt). Planen grenser inn til Regional plan for Hardangervidda.

Planutkastet bryter ikke med gjeldende kommuneplan og regional plan.

2.3 Krav om konsekvensutredning av planen

Bestemmelsene om konsekvensutredninger av juni 2009 innebærer at konsekvensutredning skal integreres i arealplanleggingen for saker som avgjøres gjennom plan. I og med at det aktuelle området er lagt inn i kommuneplanen medfører dette at det ikke er krav om konsekvensutredning.

2.4 Topografi og vegetasjon

Byggeområdet ligger i fjellskogsmark mellom cote 915 og 1080. Området er ganske brattlendt.

2.5 Eksisterende bebyggelse.

Området er utbygd med et stort antall hytter.

2.5 Adkomst

Det regulerte området har atkomst fra FV 40.

2.6 Vilt og biologisk mangfold

www.naturbase.no er undersøkt. Det er ikke registrert områder innenfor planen mht utvalgte naturtyper, prioriterte arter osv.

Ett område som til dels ligger inne i reguleringsplanen er registrert som naturtype Bjørkeskog med høgstauder. Området strekker seg sør for regulert tomt A12 og ligger i område regulert til LNF-område. Hoveddelen av området ligger utenfor reguleringsplanen.

2.7 Kulturminner.

Området er tidligere undersøkt for kulturminner uten at det ble registrert noe. (1998) Det forutsettes at det ikke er behov for nye kulturminneundersøkelser. Ref merknad fra Buskerud Fylkeskommune 02.02.2016.

2.7 Risiko og sårbarhet (ROS)

Emne	Forhold eller uønsket hendelser	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Til dels. vedr A1 og A2
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	x	
	Er området utsatt for flom/oversvømmelse?	x	
	Er det radon i grunnen?		ukjent
	Annet? (Angi)		
Infrastruktur	<i>Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser, som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området:</i>		
	- Hendelser på veg?	x	
	- Hendelser på jernbane?	x	
	- Hendelser på vann/elv?	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	x	
	- Påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	x	
	- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:	x	
	- Til forretning/serviceanlegg?	x	
	- Til alpinanlegg/anlegg for friluftsmål?	x	
	- Til ski-/turløyper?	x	
	- Til busstopp/kollektive forbindelser?	x	
	Brannberedskap:		
	- Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	- Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x	
	- Har området bare én mulig adkomstrute for brannbil?		Det er kun en adkomstrute
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:	x	
	- Gruver; åpne sjakter, steintipper etc.?	x	
	- Militære anlegg; fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?	x	
	- Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?	x	
	- Annet? (Angi)		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Er det regulerte vassdrag i nærheten, som kan føre til varierende vannstand i elveløp?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)?	x	
	Annet? (Angi)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger:	x	
	- Er tiltaket i seg selv et sabotasjemål?	x	
	- Finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærh.?	x	

Kriteriene for vurderingen av vesentlig virkning av miljø og samfunn er vurdert samt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er gjennomført for området som sådan. Det vil ikke være avgang på jordbruksarealer.

Området er tidligere kulturminneregistrert og undersøkt for automatisk fredede kulturminner (1998)

3 PLANPROSESS

Det er avholdt oppstartsmøte med Nore og Uvdal kommune 08.01.2016
Kunngjøring om planoppstart ble sendt ut 19.01-2016 med varsel til offentlige instanser og berørte hjemmelshavere/naboer.

3.1 Innkomne merknader til kunngjøringen

Til kunngjøringen kom det inn følgende merknader/innsspill:

Haakon Thorrud, 02.02.16

Thorrud er interessert i å kjøpe øvre del av tomt «Tun A2» i gml plan og aksepterer at veg til denne legges over hans tomt (tomt A24).

Vår merknad:

Atkomstveg til øvre del av tun A2 legges over Thorruds tomt. Ny tomt navnes A25.

Fylkesmannen i Buskerud, 16.02.2016

Fylkesmannen skriver:

«Fylkesmannen ser det som positivt at tiltakshaver ønsker å revidere gjeldende reguleringsplan fra 2000. Fylkesmannen ber planarbeidet vurdere om det er ønskelig å omregulere tuntomtene B2 og B3 til enkelt tomter. Spesielt vil deling av tomt B2 kunne by på terrengmessige utfordringer.

Videre ber vi revideringen av reguleringsplanen gjøre vurderinger og om nødvendig registreringer av naturmangfold innenfor planavgrensningen. Viser her til kartleggingen som er gjennomført i området i forbindelse med områdereguleringen.

Hovedformålet med endringen av reguleringsplan er å tilpasse reguleringsbestemmelser til nye retningslinjer i kommunedelplanen med hensyn til tillatt antall enheter pr tomt, størrelser, mønehøyder mm. Dersom kommunen og tiltakshaver ønsker å gjennomføre dette som en mindre endring burde det vært spesifisert omfang og konkret hva endringen vil innebære i varselet. Fylkesmannen anbefaler at dette burde vært konkretisert i varsel om oppstart.

Kommunen må gjøre en konkret vurdering om det er ønskelig å fravike bestemmelsene til utnyttelsesgrad som gjelder for området. Viser her til tilgrensede reguleringsplaner hvor høyeste utnyttelsesgrad er 206 m². En økning fra 206 m² BRA til 300 m² er etter vår vurdering en markant økning og vil kunne medføre ønske om en generell økning i området. Fylkesmannen forutsetter at endringene som legges inn i reguleringsplan ikke overskrider de føringene som ligger i gjeldende forslag til kommunedelplan for Dagalifjellet – Rødberg.

Fylkesmannen har under den forutsetningen ingen direkte innvending mot at planbestemmelsene blir endret i denne konkrete reguleringsplanen».

Vår merknad:

1. Terrenget i området er generelt bratt, og vi kan ikke se at omreguleringen av tuntomtene B2 og B3 medfører at hver enkelt av disse tomtene vil bli annerledes enn om en beholdt disse som tuntomter.
2. Kartlegging av artsmangfold er ivaretatt.
3. Vi tar kommentaren om at vi burde opplyst om at planen innebærer større enheter, mønehøyder mm i varselstadiet til etterretning.
4. Når det gjelder størrelser så forholde planen seg til de størrelser som det legges opp til i Kommunedelplan for Dagalifjell-Rødberg. Det samme forholdet gjelder for «Områdereguleringsplan Øvre Uvdal Reiselivsområde». Unntak fra dette er regulerte tuntomter som tidligere var regulert med en utnyttelsesgrad på 20%.

Mattilsynet 12.11.2016

Mattilsynet etterlyser redegjørelse for hvordan utbygger skal sikre trygt drikkevann og legge til rette for avløp i området og anbefaler felles systemer for dette.

Vår merknad:
Området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem.

Buskerud Fylkeskommune 03.02.2016

Det vises til gjennomført arkeologisk registrering av 1998, ref brev av 27.10.1998. Det bekreftes i brevet at det verken er funnet automatisk fredede kulturminner eller nyere tids kulturminner i området.

Vår merknad:
Tas til etterretning.

Eckhoff, Fosmark & co. DA 28.04.2016

De representerer Jorun Skramstad, Hege Roa Skramstad og Håvard Skramstad som er hjemmelshavere til gnr/bnr 3/23 og 3/24. De protesterer på «Områdereguleringsplan Øvre Uvdal reiselivsområde».

Vår merknad:
Klagen vedrører ikke angjeldende plan.

3.2 Innkomne merknader etter utlegging til offentlig ettersyn.

Mattilsynet 16.05.2017

Mattilsynet har ingen merknader til planene.

Fylkesmannen 12.05.2017

Fylkesmannen ser det som positivt at kommunen har innarbeidet en rekkefølgebestemmelse for å sikre at det blir gjennomført skredutredning for tomten A1 og A2.

Fylkesmannen kan ikke se at endringene i vesentlig grad påvirker regionale eller nasjonale interesser i vesentlig grad og har derfor ingen øvrige merknader til planendringen.

Buskerud Fylkeskommune 18.05.2017

Fylkeskommunen har ingen merknader til planene.

Ole Jakob Libæk på telefon til Målfrid Toeneiet (saksbeh).

Libæk protesterte muntlig på vist vegføring mot hans tomt (og delvis inne i denne) på utsendt kart.

Vår merknad:
Libæks merknad er hensyntatt i det endelige planforslag, datert 19.05.2017.

Trond Mæhlum 04.05.2017

Mæhlum er skeptisk til at det kan oppføres flere bygninger på eksisterende eiendommer uten at det settes noe krav til estetikk. Han foreslår at det skal stilles krav til at tilbygg eller nye bygninger på eksisterende eiendommer skal harmonere med øvrige bebyggelse på eiendommen (visuelt uttrykk, materialvalg etc.)

Vår merknad:
Fra vår side er det beskrevet at det skal stilles krav til «fritidsboligene». Med det har vi hatt all bebyggelse i tankene, men dette er kanskje ikke åpenbart nok. Det er foreslått en justering av bestemmelsene i § 5.9 ved at «Fritidsboligene» erstattes med «nye bygninger og tilbygg».

3.3 Planløsning

Planforslaget viser plassering i alt 76 tomter for fritidsbebyggelse. Eldre reguleringsplan omfattet i alt 75 tomter. Noen av tomtene utgår ved at de nå ligger i Områdeplan for Øvre Uvdal. Ny reguleringsplan omfatter 2 ekstra tomter som følge av at noen større tomter er delt. Ingen nye byggeområder er planlagt.

3.4 Arealoppgave

Planområdet utgjør totalt ca 270 da

De enkelte eiendommene har følgende areal:

4/8 ca 80 da

3/10 ca 190 da

3.5 Stier og skiløyper

Området er i bruk som friluftsområde av eksisterende hytteeiere, lokale brukere og andre. I vintersesongen er det oppkjørt skiløype til fjells som knytter seg sammen med løypenettet som kjøres opp fra Vasstulan. Planrevisjonen er ikke i konflikt med dette.



Utsnitt av plan for stier og løyper.

3.6 Kulturminner

Buskerud Fylkeskommune har tidligere registrert området for kulturminner og det er ikke påvist kulturminner innenfor planområdene.

3.7 Adkomstforhold og parkering

Atkomst skjer fra etablerte adkomster fra FV 40.

3.8 Sanitærteknisk standard, vann og avløp

Område tilrettelegges for høystandard med felles vannforsyning og avløpanlegg. Den nødvendige infrastrukturen er etablert ved at kommunens nye vann- og avløpsplan for Dagalifjellet dekker også dette området.

3.9 Støy

Problemstillingen er ikke relevant.

3.10 Virkning av planforslaget – naturmangfoldsloven

Loven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.

I henhold til naturmangfoldsloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§8: Kunnskapskravet – Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utbyggingen:

- 1) Artsdatabanken og Naturbase.
- 2) NGU Løsmassekart –
- 3) Sefrak-registreringer (BFK)

§9: Førre var-prinsippet – Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Eiendommens eiere er opptatt av å ta vare på kulturlandskapet og naturmangfoldet.

§10: Samlet belastning – Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli, og er utsatt for, nå og i fremtiden.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok til å kunne ta stilling til tiltaket. Vi vurderer tiltaket til ikke å påvirke naturmangfoldet.

§12. Miljøteknikker og lokalisering – For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessige resultater benyttes. Det planlegges ikke tiltak hvor det vil foreligge behov for å begrense eller unngå skader på naturmangfoldet.

Samlet sett vurderes tiltaket ikke å ha betydningsfull negativ påvirkning av naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet. Utfra dette anses ikke tiltaket å være lokalisert i eller komme i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjøre en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.

Ut ifra en samlet vurdering kan vi ikke se at tiltaket kommer i strid med Naturmangfoldlovens kapittel 2.

3.11 Virkning av planforslaget – landbruksareal – arealavgang.

Planforslaget innebærer ikke arealavgang av jordbruksareal.

3.12 Virkning av planforslaget – landskap.

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. Høyere liggende tomter er lagt inn mot høyere landskapselementer.

Godkjent av Nore og Uvdal kommune ved delegert vedtak 631/17 - 19.06.2017