

Planforslag, beskrivelse og bestemmelser

**Reguleringsplan for Gravikstrøm,
del av gnr: 109, bnr 6, Øygardsgrend, Nore og Uvdal kommune.
Desember 2011**

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	3
Hensikt	3
Planstatus	3
2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	3
3. PLANPROSESS	4
Innkomne merknader	4
4. PLANFORSLAGET	5
Adkomst og parkering	6
Terrengforhold og fjernvirkning	
Grøntstruktur, vegetasjon og vegetasjonsbehandling	6
Natur-, friluftsliv og tilgjengelighet til fjellet	6
Strømforsyning	6
Sanitærteknisk standard	6
Renovasjonsordning	7
Beredskapsmessige forhold og risikoanalyse	7
Kulturminner	7
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	7
REGULERINGSPLAN	8
REGULERINGSBESTEMMELSER	9
VEDLEGG	
- Adresseliste	
- Brev til berørte parter	
- Kopi av innkomne merknader	
- ROS-sjekkliste	
- Gjeldende reguleringsplan og reguleringsbestemmelser	

Kongsberg, 08. 12. 2011.

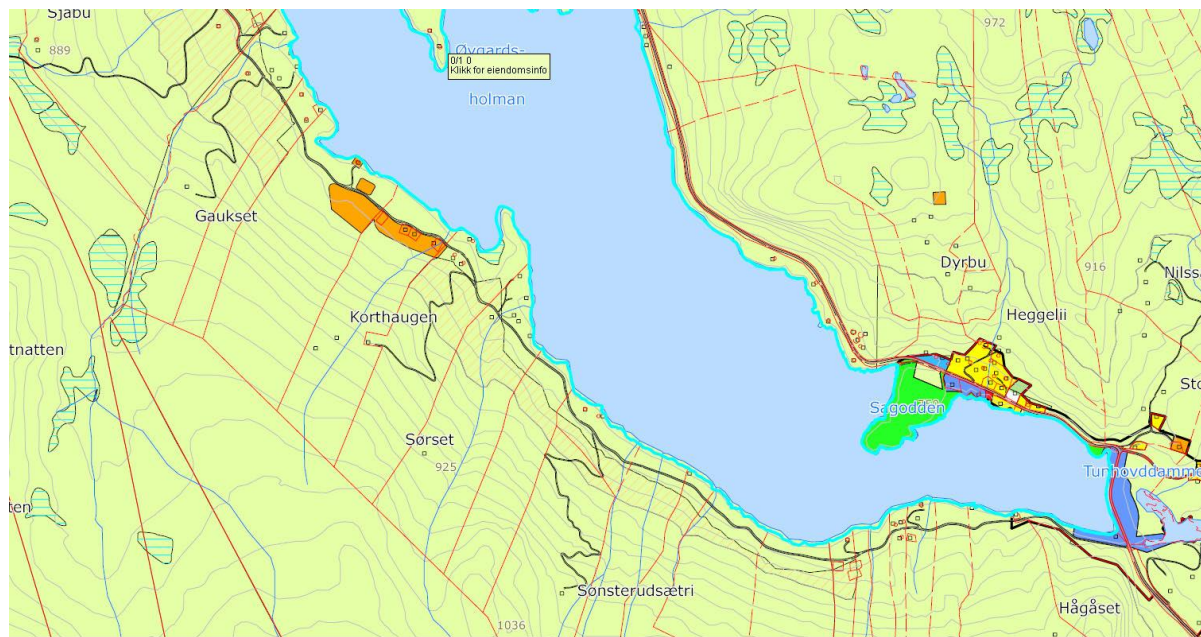
Anne Ribberud
Planlegger/ landskapsarkitekt MNLA

ar plan & landskap
ANNE RIBBERUD LANDSKAPSARKITEKT MNLA

1 INNLEDNING

Planområde, planstatus og hensikt med planen

Området ligger ved Gravikstrøm ved Tunhovdfjorden. Veg til Storneset går gjennom planområdet. Arealene omfattes av gjeldende reguleringsplan for Gravikstrøm, vedtatt i 1992, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse og LNF-område. Planområdet opprettholdes som i gjeldende plan.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppgradering av gjeldende reguleringsplan med hensyn til utnyttelsesgrad og infrastruktur. Det foreslås ikke nye tomter for fritidsbebyggelse.

2. PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger ved Gravikstrøm på begge sider av vegen til Storneset. Det er en eksisterende hytte ved vannet. På naboeiendommene er det hytter og ubebygde tomter. Adkomstvegen går gjennom området og det er etablert parkeringsplass langs med vegen.

Terrengtet er nordøstvendt og faller mot fjorden. Det er barskog i området med innslag av fjellbjørk. Et mindre myrparti er lokalisert nordvest i området. Dette arealet er regulert som LNF-område.

Gjeldende reguleringsplan omfatter seks ubebygde tomter uten veg fram til tomtene. Tomt nr 6 er lokalisert øst for vegen innenfor 100 m beltet mot Tunhovdfjorden. De øvrige tomtene er lokalisert i sørvestre del av planområdet vest for vegen.

3 PLANPROSESS

Innkommne merknader

Det ble i utgangspunktet foreslått å behandle endringen som en mindre endring. Fylkesmannen i Buskerud hadde kommentarer til dette og det ble avklart at planforslaget måtte behandles som en full revidering.

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble varslet i Laagendalsposten i november 2011. Overordnede myndigheter, naboer og berørte ble varslet ved brev i oktober samme år. Det er innkommet merknader til varsling av planarbeidet fra Fylkesmannen i Buskerud, Statens vegvesen og eier av den eksisterende hytta innenfor planområdet.

Merknadene følger vedlagt.

Merknad fra	Merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Buskerud	Viser til at plan og bestemmer nå er endret i tråd med tilbakemeldingen til tidligere behandlet forslag, og at Fylkesmannen ikke lenger har kommentarer til forslaget.	Natur- og friluftsjntresser er vurdert i planbeskrivelsen. for fritidsbebyggelse.
Statens vegvesen	Planforslaget ansees ikke å ha betydning for riks eller fylkesveier.	
Oddvar Danielsen	Har en brønn i området og er bekymret for at anlegg til de nye tomtene kan forurense denne. Ønsker takvinkel tillatt opptil 35 grader. Dette var begrensningen i gjeldende planforslag og hans hytte er bygget i tråd med dette.	Utslippssøknadens vurderinger for området vil sikre dette forholdet. Vi foreslår endret bestemmelse ift takvinkel til 22 – 35 grader for enkelthets skyld.

4. PLANFORSLAGET

Planområdet er på ca 70 daa totalt. Arealet fordeler seg på:

Pbl 12-5,1 Bebyggelse og anlegg:

Områder for frittliggende fritidsbebyggelse
Område for vannforsyning
Område for renovasjon

Pbl 12-5,2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg privat
Veg felles

Pbl 12-5,5 Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift:

Skogbruk

Pbl 12-6, a3 Fareområder.

Kraftlinje

Hovedformål med planforslaget er:

- Tilrettelegge for oppgradering av infrastruktur for godkjente tomter.

Totalt vil ny reguleringsplan omfatte 6 godkjente tomter og en eksisterende hytte. Revidert plan viser adkomstveg fram til alle tomtene. Vegene er så langt som mulig lagt i søkk i terrenget, og vil være lite synlige. Tomteplasseringene er opprettholdt i hovedsak som tidligere.

Hoveddelen av endringene er i reguleringsbestemmelsene. Det åpnes for økt utnyttelse og høyde i tråd med det som er tillatt i tiliggende områder. For eksisterende hytte og for tomt 6 innenfor 100 m beltet er tillatt utnyttelse og høyde redusert.

Planforslaget viser adkomstveg fram til alle tomtene. Dette er viktig for salg av tomtene og med bakgrunn i behovet for tilgjengelighet til øvrige infrastrukturplanlegg på tomtene.

Adkomst og parkering

Hovedadkomstvegen gjennom området er regulert som privat veg med 8 m bredde inklusive grøfter. Mindre adkomstveger til tomtene er regulert med 6 meters reguleringsbredde, maksimal opparbeidet bredde skal være 4 meter kjørevegbredde.

Landskaps- og terrengforhold, fjernvirkning

Tomtene ligger i ei nordøstvendt li med barskog. Kommuneplanen har i området åpnet for fritidsbebyggelse. Dette er rammene for forvaltning av området.

Den europeiske landskapskonvensjonen vil styrke bevisstheten rundt landskapet og landskapskvalitetene omkring oss. Fjellområdene ved Tunhovdfjorden har høy verdi både som landskaps-, og naturområder, for friluftsliv og for rekreasjon. Områdene som er åpnet for hyttebebyggelse er lokalisert i skogsbeltet ned mot fjorden. I disse områdene har bebyggelsen ryggdekning i terrenget. Vegetasjonen i området skjerner mellom hyttene, men tar også utsikten mot fjorden og fjellene i øst. Terrengformene i området ivaretar de landskapsmessige forholdene på en god måte, og det er derfor mulig å tynne i vegetasjonen for å gi økt kvalitet til tomtene uten negative konsekvenser.

Innenfor 100 m beltet mot fjorden er det i tråd med fylkesmannens ønsker satt strengere krav til bebyggelsen både ift størrelse og høyde.

Natur, biologisk mangfold og vegetasjon

Det er ikke registreringer i området på artsdatabanken eller i DN sin naturbase.

Naturmangfoldloven

Iht naturmangfoldloven er det ikke funnet opplysninger som viser at tiltaket vil ha vesentlig negativ virkning på naturmiljøet. Med referanse til opplysningene ovenfor og de opplysninger som foreligger forøvrig kan en ikke se at det foreligger forhold som gjør det nødvendig å begrense tiltaket ytterligere.

Det omsøkte tiltaket berører områder av generell karakter, slik at den samlede belastning på økosystemene er relativt ubetydelig.

De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset.

Det er ikke bekker i området. Nordvest i planområdet er det et mindre myrområde. Dette berøres ikke av utbyggingen.

Strømforsyning

Det er strøm i området. Høyspentlinje går langs fjorden og berører ikke ny bebyggelse i området.

Sanitærteknisk standard

Det planlegges for middels til høy sanitærteknisk standard. Nye forskrifter åpner for bruk av naturbasert avløpsteknologi i større mangfold enn før. Det er nå flere og mer lokaltilpassede løsninger tilgjengelig for denne type bebyggelse og en anser det mest hensiktsmessig å gjøre bruk av disse (innlagt vann/biologisk klosett og/eller vannbesparende klosett til tett tank eller en renseteknisk løsning som omfatter alt utslipp fra bebyggelsen). Disse løsningene kan benyttes som separatløsninger eller gruppevisse/ felles løsninger.

Det forutsettes at det blir utarbeidet en mer detaljert utslippssøknad for den/de valgte løsningene når det vil bli aktuelt å realisere tiltaket.

Vannforsyningen vurderes i slike tilfeller benyttet ved bruk av borebrønner i fjell. Det må foretas en hydrogeologisk vurdering av brønnplassering i hvert enkelt tilfelle.

Renovasjon

Område for renovasjon er innenfor planområdet ved hovedvegen.

Beredskapsmessige forhold og risikoanalyse

Området er vurdert med hensyn til risiko og sårbarhet. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema. Området ligger i tilknytning til regulert vassdrag, med fare for usikker is. Dette er imidlertid ikke aktuelle tiltak å iverksette knytte til dette utover informasjon til tomtkjøpere.

Kulturminner

Planområdet er registrert i forhold til kulturminner. Det er ikke gjort funn i området. Standard bestemmelse i forhold til funn som gjøres under anleggsarbeidet er satt inn i reguleringsbestemmelsene.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planendringen omfatter en oppgradering av området mht infrastruktur og utnyttelse, tilpasset omkringliggende bebyggelse.