

# **PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR HVAMMEN HYTTEFELT, DEL AV EIENDOMMEN, 197/1 I NORE OG UVDAL KOMMUNE.**

## **INNHOOLD:**

- 1. Bakgrunn.**
- 2. Planprosessen.**
- 3. Planstatus og rammebetingelser.**
- 4. Beskrivelse av Planområdet, eksisterende forhold.**
- 5. Beskrivelse av Planforslaget.**
- 6. Konsekvensutredning.**
- 7. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget.**
- 8. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.**
- 9. Energibehov – energibruk.**
- 10. Jordressurser/ landbruk.**

## **1. BAKGRUNN.**

### **1.1 Hensikten med planen.**

Utarbeidelse av reguleringsplan for areal som i gjeldende kommuneplan er utlagt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

### **1.2 Oppdragsgiver.**

Oppdragsgiver er Halvor Hvammen, Ratoppen 6, 3270 Larvik.  
Mobil 907 35 779, e-post halvor.hvammen@if-nett.no.

### **1.2 Eiendomsforhold.**

Eiendommen 197/1 eies av Halvor Hvammen.

### **1.3 Planlegger.**

Planlegger er Siv. ark Øystein Landsgård, Sentrum 11, 3630 Rødberg.  
Mobil 915 22 915, e-post oystein@vidda.no.

### **1.4 Utbyggingsavtale..**

Det ble under oppstartsmøtet klarlagt at planen trolig vil utløse krav om Utbyggingsavtale – se referat fra Oppstartsmøte.  
Innbetaling av avgift til utbyggingsfond skal innbetales i samsvar med kommunalt vedtak.

### **1.5 Fellestiltak.**

Grunneier vil gjøre avtaler med den enkelte hytteeier om innbetaling av et årlig tilskudd til nødvendige fellestiltak.

### **1.6 Konsekvensutredning.**

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning siden den samsvarer helt med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan – (se referat fra Oppstartsmøte med kommunen).

## **2. PLANPROSESSEN.**

### **2.1 Deltakere i planprosessen.**

Planprosessen har skjedd i samarbeid med grunneierne og Nore og Uvdal kommune.

### **2.2 Kunngjøring.**

Oppstart av planarbeidet er varslet gjennom brev til Buskerud fylke, Fylkesmannen og Statens Vegvesen samt eierne av eksisterende fritidsboliger i området.

I tillegg er oppstart varslet gjennom annonsering i samsvar med Plan og Bygningsloven.

### **2.3 Innspill til planarbeidet.**

Offentlige instanser og eierne av eksisterende fritidsboliger er invitert til å komme med innspill til oppstart av planarbeidet.

Planlegger og grunneier har vært på befaring i området sammen, før oppstart av planarbeidet.

### **2.4 Samarbeid og medvirkning.**

I reguleringsprosessen er alle det var naturlig å involvere, tatt med - grunneier, Nore og Uvdal kommune og andre offentlige instanser.

### **3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.**

#### **3.1 Overordnede planer.**

Reguleringsplanen omfattes / hjemles av Kommuneplanens Arealdel og Kommunedelplan for Myrset-Ånesgården. Reguleringsplanen er helt i samsvar med overordnede planer – (Se referat fra Oppstartsmøte med kommunen).

#### **3.2 Tilgrensende planer.**

Tiltakshaver og planlegger er gjort kjent med tilgrensende planer – det er ingen konflikter i forhold til tilgrensende planer.

### **4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.**

#### **4.1 Beliggenhet og størrelse.**

Området ligger i Seterdalen, vest for Hvamsseter.

Det foreslåtte byggeområdet er totalt ca. 62 dekar inkludert leikeplass, veier og friluftsområder.

#### **4.2 Registrering, dagens situasjon.**

I dag er det aktuelle området landbruksareal uten bebyggelse – noe vegetasjon av lav bonitet.

På naboeiendommen, inntil nabogrense er det i dag godkjent og bygd noen fritidsboliger, samt noen ubebygde tomter.

#### **4.3 Registrering topografi, vegetasjon.**

Byggeområdet er en lav åsrygg med fast mark, grunnlendt med noe innslag av fjell.

Hele området er dekket av vegetasjon av furu med innslag av noe gran og bjørk.

Området har flott utsikt til fjellet vest og øst for området - og har gode solforhold morgen, middag og ettermiddag.

#### **4.4 Estetisk og kulturell verdi.**

Kulturminner skal registreres i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det finnes en hustuft i området – alder ikke kjent.

Det går en sti gjennom området fra hovedvei mot Svartevatn – stien tas vare på og sikres ved at den inntas i planen med en sone på begge sider av stien. Arealet mot enden av Svartevatn er egnet for intern rekreasjon - til aking, skileik, tilknytningsløype, gapahuk mot Svartevatn, (se pkt. 10 med vedlegg).

Toppen av åsryggen beholdes urørt som område for rekreasjon og leik. Dette er et skjermet og trygt område som er fint for barns utfoldelse i nærområdet.

#### **4.5 Skiløyper.**

I dag går hovedskiløypa gjennom Seterdalen like øst for det foreslåtte byggeområdet. Internt i området er det sørget for plass til internløyper og tilknytning til hovedløype.

#### **4.6 Adkomstforhold.**

Adkomst skjer fra eksisterende vei fra Odden til Seterdalen. Det er ikke planlagt endringer i eksisterende forhold når det gjelder avkjøring, etc.

#### **4.7 Vann, avløp, el.- og teleanlegg.**

Det er ikke noe felles ledningsnett i området foreløpig.

VA-planer for den planlagte utbygging, vil bli utarbeidet og innlevert til kommunal behandling samtidig med innsendelse av reguleringsplanen – rekkefølgebestemmelser om dette er medtatt i Reguleringsbestemmelsene.

Både el.- og telenett i området er utbygget – all utbygging skjer med jordkabler.

#### **4.8 Risiko og sårbarhet.**

Det er ikke rasfare eller flomfare i området.

Det kan påregnes begrenset støy fra hovedveien gjennom området – dette vurderes som en så begrenset støykilde at spesielle tiltak ikke er nødvendig.

Området er ikke spesielt vindutsatt.

## **5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.**

### **5.1 Arealbruk.**

Arealene innenfor reguleringsplanen er - byggeområde for fritidsboliger, LNF-friluftsområder og arealer til adkomstveier.

### **5.2 Arealer.**

Det er utarbeidet oppgave over areal til ulike formål innen planområdet:

LNF-områder – 10 daa, Veier – 6 daa, Leikeplass – 3 daa, Fritidsbebyggelse – 43 daa - totalt ca. 62 dekar.

### **5.3 Utnyttelsesgrad, høyder, etc.**

Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger – tillatt bruksareal er for vanlige tomter 150 m<sup>2</sup> BRA, og for tuntomter, 250 m<sup>2</sup> BRA, alle med tillegg av 36 m<sup>2</sup> til utendørs parkering, utendørs parkeringsareal kan ikke bebygges.

Bebyggelsen kan oppføres med maks. mønehøyde 5,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng til topp møne. Høyde skal for den enkelte fritidsbolig tilpasses med hensyn til visuell dominans i feltet og utsikt for bakenforliggende fritidsboliger.

Det kan oppføres hovedhus, uthus, anneks og evt. andre bygninger innenfor totalarealets begrensning. Uthus, anneks og andre bygninger kan være frittliggende, og skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup> BRA hver. Andre bygninger skal som hovedregel plasseres i tun sammen med hovedbygning.

Kjeller kan tillates.

Bebyggelsen skal ha saltak/ pulttak med takvinkel mellom 18- og 27 grader.

### **5.4 Parkering, interne adkomstveier.**

Parkeringsplasser anlegges på egen tomt og skal dimensjoneres for 2 bilplasser pr. fritidsbolig.

Felles adkomstveier er felles for de fritidsboliger som benytter veien.

Adkomstveier til fritidsboliger og parkeringsplasser skal anlegges skånsomt i terrenget - skjæringer, fyllinger og grøfter skal tilføres skogsjord og såes til.

Reguleringsbredde på felles adkomstveier skal være min. 6 m.

Byggegrense fra alle interne veiers regulerte kantlinje skal være 5 m.

Kjørebanebredde kan være 3,5 m.

### **5.5 Tilknytning til infrastruktur.**

Det er ingen offentlige vann- og avløpsanlegg i området i dag. Hvis det i fremtiden bygges slike anlegg i offentlig eller privat regi, vil tilnytning bli vurdert i forbindelse med utarbeidelse av VA-plan.

### **5.6 Universell utforming.**

Det er i reguleringsbestemmelsene ikke stilt spesielle krav til universell utforming av veier og uteområder – grunneier vil ved opparbeidelsen av området, søke å gjøre områdene best mulig tilgjengelige for folk med bevegelsesproblemer, både ved utforming av veier og uteområder.

### **5.7 Uteoppholdsareal.**

Det forutsettes at på den enkelte tomt, er det tilstrekkelig privat areal for uteopphold. I tillegg er det avsatt fellesareal internt i feltet til LNF friluftsmål til leik og turbruk. Sentralt i området er toppen av den lave åsryggen avsatt til leikeområde. Ved hovedveien anlegges en felles parkeringsplass og en leikeplass ved starten på stien mot Svartevatn – stien sikres ved at det medtas et belte på begge sider av stien som LNF friluftsområde. I tillegg er arealet mot enden av Svartevatn egnet for intern rekreasjon - til aking, skileik, tilknytningsløype, gapahuk mot Svartevatn, (se pkt. 10 med vedlegg).

## **6. KONSEKVENsutREDNING.**

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning siden den samsvarer helt med kommuneplanens arealdel og ikke bryter med statlig/ regional plan – se referat fra Oppstartsmøte.

## **7. VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.**

Planforslaget samsvarer helt med kommuneplanens arealdel og bryter ikke med statlig/ regional plan – se referat fra Oppstartsmøte. Konsekvenser av planforslaget ansees derfor som ikke eksisterende i forhold til overordnede planer.

Landskap og stedets karakter ansees ivaretatt gjennom at toppen av åsryggen beholdes ubebygde og reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.3 og 4.4.

Virkninger for naturmangfoldet ansees også for ubetydelige, da området ikke har spesielt verdifulle viltbiotoper, ingen spesiell vegetasjon og ingen kjente spesielle viltinteresser.

## **8. REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK.**

Arealet som er planlagt som utbyggingsområde brukes ikke som rekreasjonsområde i dag.

Hovedskiløype krysser i dag hovedvei like ved der det er planlagt en felles parkeringsplass og kjøres opp i myrområdet øst for det planlagte utbyggingsområdet.

Det går en sti gjennom byggeområdet mot Svartevatn – denne bevares og innarbeides i planen.

Utbyggingen forutsettes ikke å skape behov for noen endring av hovedvei eller trafikksystem for øvrig. En så beskjedne utbygging som den som foreslås her, vil endre dagens trafikksituasjon svært lite.

## **9. ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK.**

Alle bygninger skal oppføres for optimal bruk av energi. Bygningskropp og vinduer skal brukes til passiv innfangning av solenergi.

Energibruken skal i hovedsak baseres på lokale ressurser og fornybar energi.

## **10. JORDRESSURSER/ LANDBRUK.**

I Ressursanalyse for gården, 197/ 1, er gårdens inntektsmuligheter gjennomgått og kommentert – utdrag av analyse er inntatt i denne planbeskrivelsen. I Handlingsplanen i analysen pekes det på et stort inntekspotensiale i utnyttelse av arealene rundt Hvamsseter til hyttebygging.

Reguleringsplanen er basert på de konklusjoner som er trukket i analysen med utnyttelse av arealer karakterisert som ”skrapmark” i forhold til skogproduksjon, og er helt i tråd med Handlingsplanen i analysen.

Rødberg 06.04.2011.

Rødberg 15.01.2012, ØL rev.

Øystein Landsgård