

REGULERINGSPLAN SOLSKINNSMARKA HYTTEOMRÅDE

DELER AV EIENDOMMEN GNR. 137, BNR.7.

NORE OG UVDAL KOMMUNE.

PLANID 201716

BESKRIVELSE

Ver.3

Hønefoss, 25.1.2021

Innhold

1. Bakgrunn	3
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent	3
1.2 Hensikt	3
1.3 Konsekvensutredning og planprogram	3
2. Planstatus	3
3. Planprosessen	3
3.1 Prosessen	3
3.2 Varsling, merknader	4
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering	4
4.2 Bebyggelse og infrastruktur	4
4.3 Landskap, geologi og vegetasjon	4
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold	5
4.5 Kulturminner og kulturmiljø	5
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området	5
5. Plankart	6
6. Virkninger av planforslaget	9
6.1 Landskapsbilde og friluftsliv.	9
6.2 Naturverdier og biologisk mangfold	9
6.3 Trafikk	9
6.4 Teknisk infrastruktur	11
6.5 Støy	13

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller til planen er Fossen Utvikling AS. Firmaet har utviklingsavtale med eierne Solskinnsmarka Sameie 137/. Eiendommen eies av flere personer som har familiær forbindelse.

Planen omfatter deler av eiendommen 137, bnr 7.

Plankonsulent er sivilingeniør Bjørn Leifsen som er ansatt som daglig leder av Fossen Utvikling AS. Han har planfaglig utdannelse fra NTH, og har også eget firma med planlegging som et av flere fagområder. De andre fagområdene er bl.a støy og trafikk.

1.2 Hensikt

Planforslaget er en oppfølging av kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst 2015-2027, plan ID2010001, der områdene 47-3 og 47-4 inngår. De gjelder områder for fritidsbebyggelse på deler av eiendommen gnr 137, bnr 7.

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

Da området inngår i nevnte kommunedelplan, krever kommunen ikke behandling etter Pbl.'s regler om konsekvensutredning og planprogram. Men her har en behandlet og omtalt planen langt på vei i hht kravene til konsekvensutredning.

2. Planstatus

Områdene inngår i kommunedelplan for Nore og Uvdal øst. Jfr. Pkt. 1.2 ovenfor.

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

For uten formell varsling, se neste pkt., har en hatt kontakt med alle naboer i form av direkte samtaler, telefoner og mailer.

Det har vært oppstartsmøte med kommunen 6.9.2017. Møtereferat følger her vedlagt.

Etter første innlevering av planutkast har det vært kontakt med administrasjonen som har bedt om justeringer av planmaterialet.

En har derfor innfridd Pbl.'s krav til medvirkning på dette punkt.

3.2 Varsling, merknader

Planarbeidet ble varslet ved annonse i Lågendalsposten samt brev av 14.9 2017 direkte til naboer og offentlige instanser. Kopier av disse følger vedlagt.

Det kom inn 7 merknader/innspill. Disse er kommentert i notat, som er vedlagt. De viktigste synes å være at

- Vegvesenet krever 50 m byggegrense og utredning av støy.
- NVE ber om utredning av flom- og rasfare og at forslag til inngrep i vassdrag sendes dem.
- Fylkeskommunen har gjort undersøkelser vedr arkeologi uten at det ble funnet noe.
- Mattilsynet krever tekniske løsninger for drikkevann.
- Grunneierne Marie og Nils Natten ønsker ikke feltene, og heller ikke salg av deres grunn til atkomstveg (øvre del).
- Veistyret i Slåttelihaugvegen er betenkte mht å tillate veien brukt som atkomstvei til feltet i øst/øvre del.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Lokalisering for de to delområdene er ved Tunhovdfjorden (nedre del) og ved Broketjønne (øvre del). Områdeavgrensninger er identiske med områdene 47-3 og 47-4 i Kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst. Eneste divergens er areal til atkomst til Fv120 for nedre del. Dette er en nødvendighet og gå ikke på intensjonene i kommuneplanens innhold.

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

Områdene er i dag ubebygde.

Ved nedre del er det fritidshus rett på oversiden av Fv120, som eies av to av grunneierne til planområdene. Nede ved fjorden er det flere hytter med en hytte nære inntil planområdet.

Det er ingen nære naboer til planens øvre felt.

Det finnes ingen infrastruktur for vann og/eller avløp i/ved de to feltene, ei heller lokale veger i områdene.

Gjennom det øvre feltet ved Broketjønne går det ei skiløype. Denne vil en måtte legge noe om.

4.3 Landskap, geologi og vegetasjon

Nedre delområde.

Nedre delområde er ei slak li mellom Fv120 og Tunhovdfjorden. Grunnen varierer fra fjellgrunn til myr, med grunne løsmasser.

Vegetasjonen her er fjellskog med lav bonitet. For det meste furu og bjørk, i tillegg til lav myrvegetasjon.

Myrene gjør at bebyggelsens plassering er naturgitt. Tilsig av vann kommer fra hele lia ovenfor.

Øvre delområde.

Øvre delområde er langt mer kupert, med små knauser. Her er det også markante myrer som påvirker hvor det kan bygges. Øvrige områder er fjell og grunne løsmasseområder.

Vegetasjonen her er fjellskog med lav bonitet. For det meste furu og bjørk, i tillegg til lav myrvegetasjon.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Området er en del av Kommunedelplanen for Nore og Uvdal Øst. Området ble vurdert i forbindelse med den planen. Planlegger eller kjentmenn har ikke kunne se eller registrere spesielle forekomster i området.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har befart området mht dette, men det er ikke funnet noe.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Begge områdene er en del av store naturområder med generell rekreasjonsverdi, uten at de utmerker seg i forhold til omgivelsene.

Gjennom øvre område går det ei skiløype, som fortsatt vil kunne gå der, med noe omlegging.

Det er tilbørlig avstand til strandsonene til Broketjønne. Ca 50 m slik kommunedelplanen forutsetter.

Strandsonene til Tunhovdfjorden er noe benyttet av nabo til området, men befolkningsgrunlaget lokalt for slik bruk er begge steder svært liten.

5. Plankart

Se utsnitt av plankartene.

Vestre/nedre område.



Tomtene er plassert innenfor kommunedelplanens avgrensninger. Omfatter ca 94,5 daa mellom Fv120 og Tunhovdfjorden, inkludert ca 4 daa område for båthavn i Tunhovdfjorden, målt ved normalvannstand. Planlagt 15 tomter pluss båthavn på land og i vannet.

Gjennomsnittlig tomtestørrelse er 2316 m².

Atkomst fra Fv120 med tilhørende siktsoner.

Byggeområdene er plassert der byggegrunnen er god, samt med god avstand til Fv120 og Tunhovdfjorden.

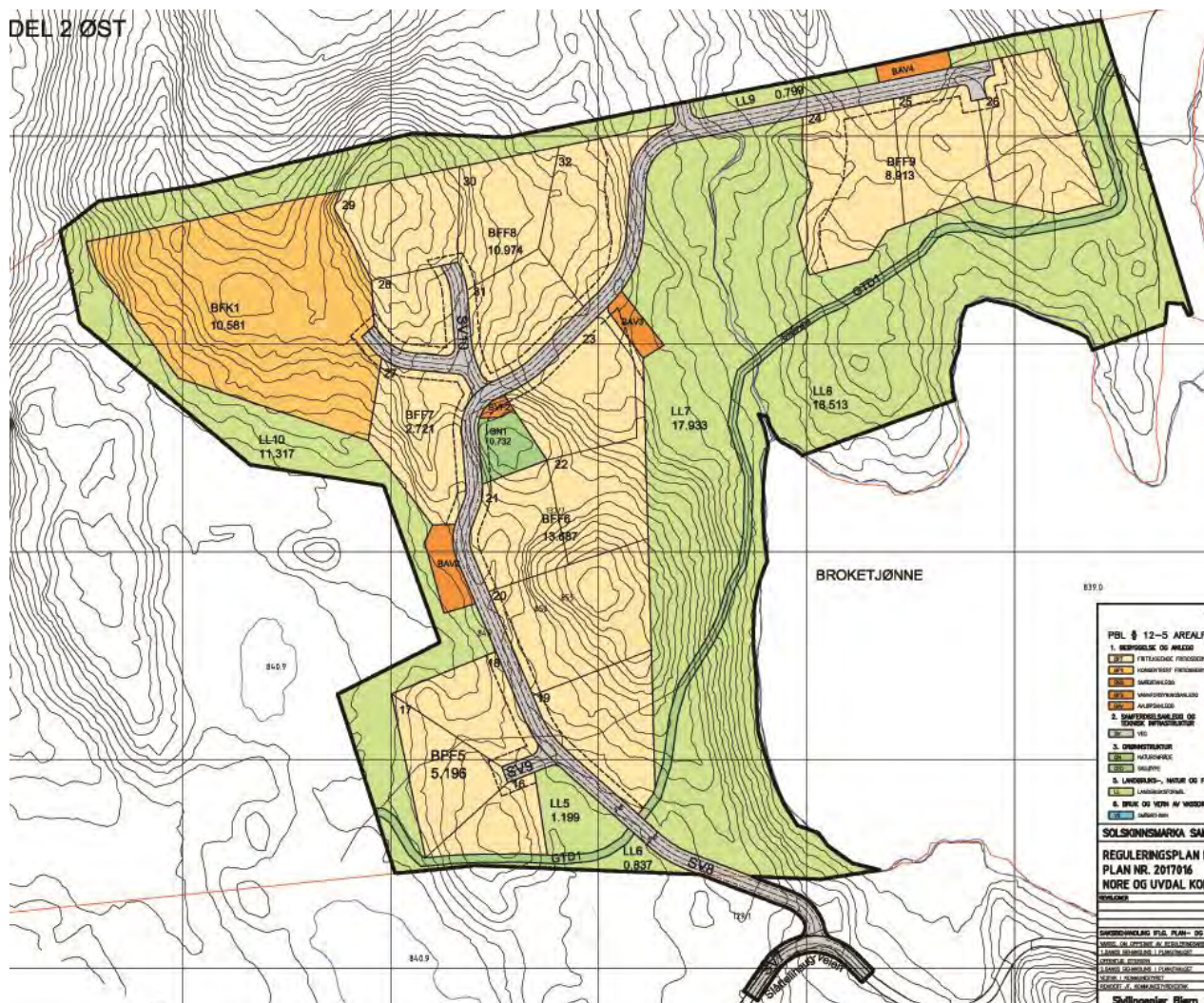
Interne veger får ikke for stor stigning. Vegene deler områdene slik at tomtene blir hensiktsmessig store og godt byggbare.

Områdene mellom tomtene er planlagt til landbruksområder, som kan skjøttes forsiktig mht vegetasjon.

Nedre områder planlegges til båtutsetting, båtopplag og nødvendig parkering mens brukerne er ute i båt. Parkeringsplassen skal ha god tilpasning til eksisterende terreng.

Det tillates satt opp et mindre driftsbygg for disse formål. Bygget skal være i en etasje og utformes etter samme regler som hyttene i området.

Østre/øvre område.



Omfatter ca 144,5 daa ved Broketjønne. Tomtene er plassert innenfor kommunedelplanens avgrensninger.

Planlagt 17 hyttetomter pluss et område for hyttetun. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er 2502 m².

Størrelse på område for hyttetun er 10581 m². Dvs. et relativt stort område. Bestemmelsene angir at det kan tillates inntil 6 bygningsenheter. Det er ikke satt grense for hvor mange leiligheter det kan bli her. Tunet skal ha en bygningsstruktur på linje med gamle seteranlegg i dalføret. Dvs. våningshus, låve, løer og mindre fjøs. Største bygg kan ha 2 etasjer med største mønehøyde 7,0m over gjennomsnittlig planert terreng. For øvrig gjelder reglene for frittliggende fritidsbebyggelse.

Byggegrunnen er god. Området for hyttetun består av et platå med hellende terreng mot kantene.

Atkomstveg fra Slåtellihaugvegen.

Interne veger får ikke for stor stigning. Vegene deler områdene slik at tomtene blir hensiktsmessig store og godt byggbare.

Områdene mellom tomtene er planlagt til landbruksområder, som kan skjøttes forsiktig mht vegetasjon.

Hytteenhetene kan seksjoneres.

Siden det legges opp til hyttetun for flere enheter i område BFK1 i øvre område har en der satt krav til at 10% av enhetene der skal innfri krav til Universell utforming.

6. Virkninger av planforslaget

6.1 Landskapsbilde og friluftsliv.

Landskapsbildet vil en forutsette ble vurdert i forbindelse med kommunedelplanen, slik at lokaliseringen i seg selv ikke var uheldig.

Områdene ligger i store landskapsformer, som gjør at lav bebyggelse og mindre inngrep lett kan innordne seg terrenget. Viktige forutsetninger for dette, er at bygningene ikke blir for høye eller har farger og/eller materialer som avviker fra naturen de ligger i. Dette har en forsøkt tatt vare på i bestemmelsene, ved å sette grenser for byggehøyder, størrelser, krav til å benytte naturmaterialer og at de skal farges i naturfarger. Vinduskarmer og vindskier kan avvike krav til naturfarger.

Vestre/nedre område blir liggende i ei skogkledd li, som ikke eksponeres verken fra veg eller de som ferdes på Tunhovdfjorden.

Mest utsatte tiltak blir båthavna, som blir liggende i strandkanten og et lite stykke ut i fjorden. Ca 20-60 m. Det må avsettes så stort areal pga. at fjorden er regulert. Det er også vanlig at båter i seg selv er i lys plast, noe som er lett synlig.

Østre/øvre område er mer småkupert, med små koller/hauger som skjermer bebyggelsen utad og internt i området. Det er bevokst med fjellskog. Det er ca 50m mellom tomtene og Broketjønne. Det sikrer at de som oppholder seg ved vannet ikke vil føle tomtene som påtrengende.

Det går i dag skiløype gjennom planområdet. Denne må legges om noe, men det vil ikke bli til hinder eller ulempe for brukerne. Omleggingen vil være i terreng som lett muliggjør samme standard som dagens løype har.

6.2 Naturverdier og biologisk mangfold

Planlegger eller kjentmenn vet ikke om noen spesielle naturverdier eller biologisk mangfold innen områdene. En har søkt i tilgjengelige databaser fra NINA og kommunens egne kart, uten at det er funnet spesielle registreringer. Nærmest forekomst er ørret i Broketjønne.

Området ligger lavere enn 1000 m.o.h. og utenfor villreinsens leveområder. Det er ikke et område hvor villreinen kan trekke ned til

Naturmangfoldlovens §§8-12 er derfor innfridd.

6.3 Trafikk

Mht tilknytning til offentlig vei vil det skje med ny avkjørsel til Fv120 for de vestre/nedre området, og bruk av Slåttelihaugvegen med dens eksisterende avkjørsel til Fv120.

Fv120 har i flg vegdatabanken her en ÅDT=400 kjt/d, 7% lange kjøretøy og en fartsgrense på 80 km/t. ÅDT tilsier at trafikken i makstimen kan være på ca 50 kjt/t, hvilket tilsier i snitt ca 1 bil hvert minutt. Det er ganske lite.

Trafikkmengdene både på Fv120 og det som kan genereres fra disse planlagte område er for små til at en kommer under kravene/ønskene om svingefelt eller dråper i kryssområdene slikk vegnormalene beskriver.

En har derfor vist vanlige kryss med 8m svingradius. Breddene på Fv120 og atkomstvegen tilsier at alle biler, inkludert lange kjøretøy, har tilstrekkelig manøvreringsareal enten ved kjøremønster 1 (kort kjøretøy) eller kjøremønster 2 (lange kjøretøy). Lange kjøretøy vil her frekventere atkomstene kun unntaksvis.

Nytt kryss med Fv120 fra vestre/nedre område er planlagt med en frisikt på 121 m.

Inne i områdene er vegene planlagt som blindveger og med kjørefeltbredde på 4,5m. 8m reguleringsbredde. Bygges som landbruksveg klasse 3.

6.3.1 Atkomst til østre/øvre del

Som innspillene viser har veistyret i Slåttelihaugvegen i skrivende stund ikke gitt klarsignal for bruk av denne veien opp til den østre/øvre området. Grunneier av gnr 129/1 har heller ikke ennå sagt seg villig til å avgi grunn. Men ingen av disse protesterte ved behandlingen av kommunedelplanen.

Gjentatte initiativ til å få avklarende møte med veistyret har ikke ført fram. Men planlegger og Solskinnsmarka Sameie 137/7 arbeider med å ordne/avklare dette. Vi har tilskrevet både Slåttelihaugveien Setervei SA og Slåttelihaugen Hytteeierforening der vi har redegjort for planforslag, intensjoner om utbygging og tiltak på vei og infrastruktur, samt den videre prosess for gjennomføring av planen. Brevene er vedlagt planen.

Men vi forutsetter at:

1. Ved behandling av kommunedelplanen har veistyret, så vidt en kjenner til, vært positive til feltet, som nødvendigvis må kunne benytte den eksisterende Slåttelihaugvegen. Uansett så er kommunedelplanen vedtatt med disse forutsetningene.
2. Grunneierne for utbyggingsområdet har i generasjoner benyttet eiendommene nedover mot Fv120 for drift (avvirkning av skog) og vedlikehold av sin eiendom. Når sistnevnte så har opparbeidet en bedre vei ned til Fv120, vil det være rett og rimelig at også eiendommene som ved alder tids bruk har hatt veirett over disse, og at de må kunne benytte den nye veien. Dersom dette ikke blir akseptert av eierne av veien, vil utbyggeren her fremme saken for Jordskifteretten mht å få avholdt et veiskjønn.
3. Hytteeiere som sokner til veien har etter vår forståelse også medbestemmelse i veien. De vil få fordeler at dette feltet også skal kunne benytte veien. Dette fordi det planlegges framføring av elektrisitet langs veien og at driften av veien kan fordeles på flere brukere/bidragstere.

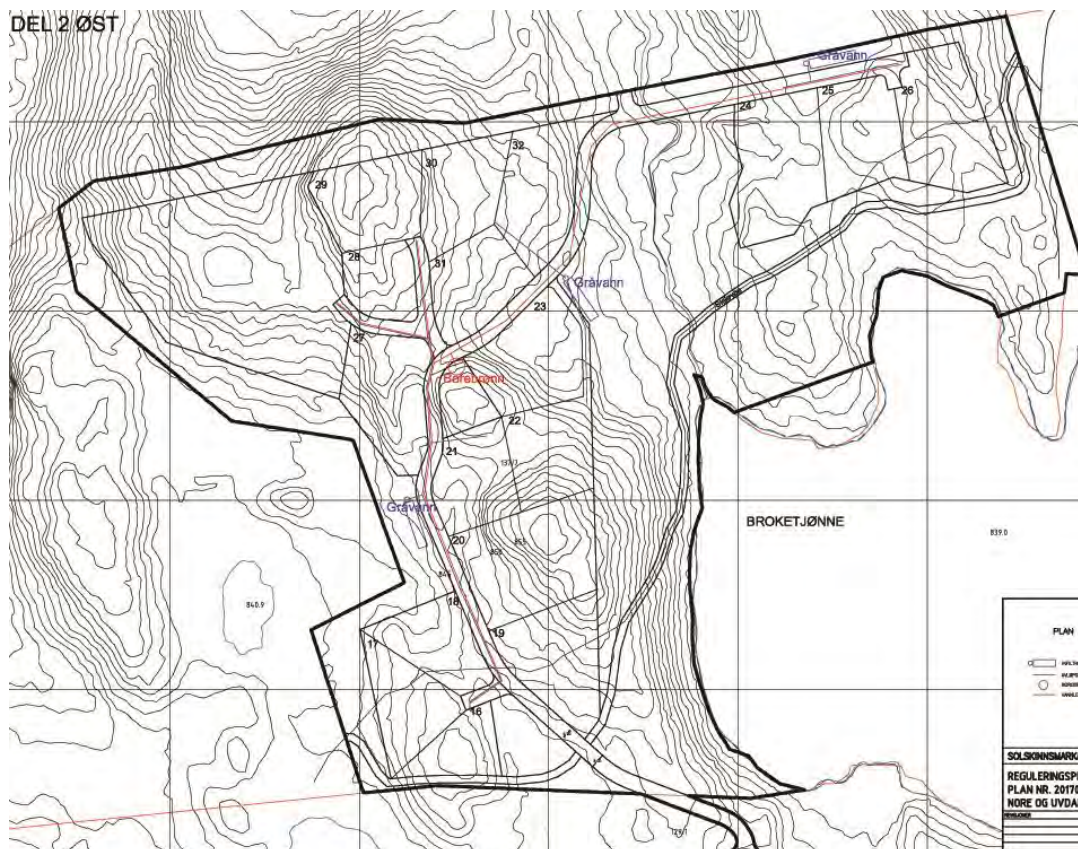
Vi vil derfor be om at planprosessen behandles selv om bruksretten ikke er formelt ordnet. Forholdet blir en rekkefølgebestemmelse til planen.

Rett til atkomst over nabogrunnen til nedre/vestre del er ordnet. Se vedlagte erklæring.

6.4 Teknisk infrastruktur

Det kan anlegges felles vannforsyningsanlegg og felles avløpsanlegg for fritidsboligene. Plassering av disse er vist på egne kartbilag, som er gjengitt her:





Det planlegges at det etableres felles borebrønner for vannforsyning. Områder for dette er vist på plankartet. Områdene er valgt utfra vurderinger av terreng (fare for infiltrasjon av overflatevann), atkomst og ønsket felles nett med avløp. Å forutsi hvor en finner grunnvann er umulig. De må derfor bores først.

Det kan etableres formuldingstoletter og/eller vakuumpoletter med utslipp av brunvann. Kommunen ønsker ikke tette tanker.

Det vil være krav til rensing av avløpsvann fra utslagsvask, WC og/eller dusj. Det legges opp til at det benyttes vannbesparende WC. Områder for infiltrasjon for disse er vist på plankartet. De er plassert ut fra lavbrekk i terrenget og lett atkomst.

Kvartærgeologiske kart over områdene viser morenemasser med varierende mektighet. En antar derfor at løsninger for avløp er mulig å finne. Dersom kvalitet og mektighet er får dårlige/grunnen, må det tilføres egnede og tilstrekkelige mengder med masser. En mulighet er også å endre plassering av infiltrasjonsområdene etter at anleggene prosjekteres og massene er prøvegravd.

Skulle en måtte flytte borebrønnene og/eller infiltrasjonsområdene må kanskje det foretas små endringer i plankartet.

Felles brønnanlegg og infiltrasjonsanlegg må driftes av brukerne, og dette er noe de må bli enige seg imellom.

Det er ønskelig med fremføring av strøm til hver enkelt tomt. Hytteeiere vil kunne ha elbil, så muligheter for lading er ønskelig. Eksisterende hytteeiere i området har påpekt dette behovet.

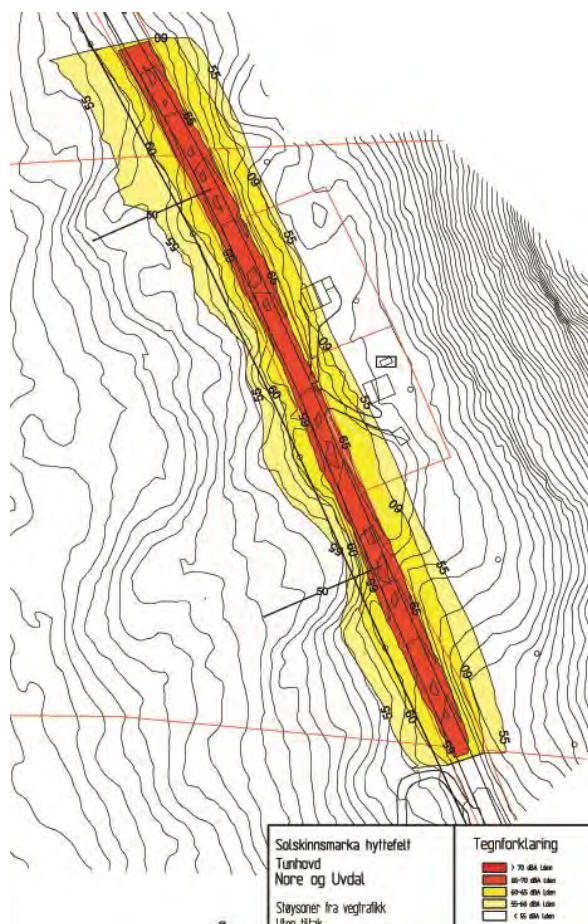
Ved nedre område går det strømlinje langs Fv120, som en forutsetter kan mate planområdet med hyttestrøm.

Det er ikke strømnett ved det østre/øvre området. En må knytte seg til eksisterende nett omtrent nede ved Fv120. Fremføring av strøm til planområdet ved Broketjønne vil også kun benyttes av eksisterende fritidsbebyggelse i området og enda høyere opp (Slåttelihaugen).

6.5 Støy

Eneste støykilde områdene er eksponert fra støy fra veitrafikk, FV120.

Støysonekart er utarbeidet. Se her:



Det viser at gul støysone, som er grensen for hvor en eventuelt måtte gjøre støytiltak for eiendommene, ikke er nær byggegrensa til Fv120 (50m).

Da har en beregnet med fremskrevne trafikk i 10 år fra nå.

Men trafikken på Fv120 kan teoretisk bli markant større dersom det f.eks blir store utbygginger i regionen med økende trafikk som konsekvens. En har derfor valgt å innta i bestemmelsene regler om støy. De sier at innenfor planområdene skal støyretningslinjene T-1442/2016 gjelde. Dvs grenseverdiene $L_{den}=55$ dBA og $L_{maks}=70$ dBA utendørs ved uteoppholdsarealene, samt $L_{ekv}=30$ dBA og $L_{maks}=45$ dBA innendørs. Ved tvil kan kommunen kreve at støy skal dokumenteres når det leveres byggesøknad.