

06/11/15 43



**Endring av reguleringsplan for**

**Fritidsbebyggelse Værås, Øvre del av gnr 11, bnr 4**

**Flesberg kommune, 25 oktober 2016**

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1 INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet.....	3
Eiendomsforhold, planstatus og tiltakshaver/ konsulent.....	3
<b>2 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD .....</b>	<b>4</b>
Beliggenhet.....	4
Eksisterende bebyggelse .....	4
Terrengforhold, vegetasjon, landskap .....	4
Vann og vassdrag, stier.....	5
Miljøforhold, dyreliv og planteliv .....	5
Kulturminner.....	5
Teknisk infrastruktur.....	5
<b>3 PLANPROSESS .....</b>	<b>6</b>
Varsel om oppstart .....	6
Innkomne merknader til kunngjøringen.....	6
<b>4 PLANFORSLAGET .....</b>	<b>7</b>
Adkomstvei og ny tomt.....	7
Friluftsliv, stier og løyper .....	7
Terrengforhold, landskap og fjernvirkning .....	7
Vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven .....	8
<b>5 RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING .....</b>	<b>10</b>
<b>6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>11</b>
<b>7 VEDLEGG .....</b>	<b>12</b>
Adresseliste	
Kopi av brev til berørte parter	
Innkomne merknader	

## 1 INNLEDNING

### Bakgrunn for og hensikt med planarbeidet

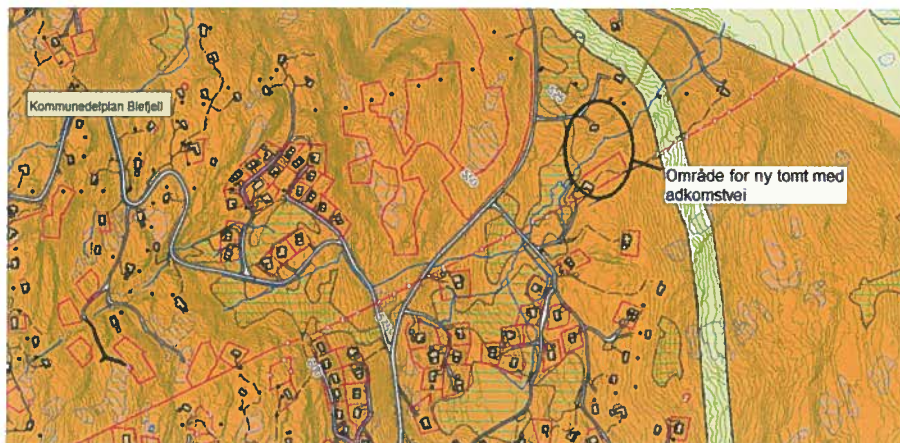
Planen omfatter ny adkomstveg og ny tomt for fritidsbebyggelse etter ønske fra eier av tomt gnr 11 bnr 41. Reguleringsbestemmelser endres ikke.

### Eiendomsforhold, planstatus og tiltakshaver/ konsulent.

Planområdet omfatter gnr 11 bnr 41 samt del av bnr 11 gnr 4. Området er i kommunedelplanen for Blefjell (revidert 11.08.08) avsatt til byggeområde, fritidsbebyggelse.

I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til byggeområdet/ friluftsområde. Endringsforslaget utarbeides av Kongsberg Prosjektservice, Marit Kleivedalen på oppdrag fra eier av gnr 11 bnr 41, Arnstein Bekken.

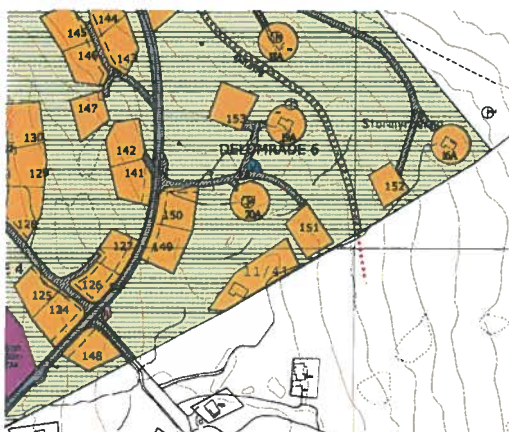
Eier av reguleringsplan Øvre Værås, Knut Værås har gitt samtykke til endring av planen.



*Utsnitt fra kommunedelplan for Blefjell*

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 08.04.2010. Reguleringsbestemmelsene er endret 06.12.11.

En er ikke kjent med andre planarbeid i nærområdet.



*Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan*

## 2 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 2 km fra Blestua og omfatter foruten gbnr 11/41 mindre del av gbnr 11/4, området ligger mellom 530 og 550 moh.

Avgrensingen av planområder er areal til adkomstvei samt ny tomt og utgjør samlet ca. 1,2 daa hvorav 0,8 daa utgjør tomt.

### Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet er spredt og av varierende alder. De nærmeste hyttene ligger med en avstand på ca. 50-60 meter fra ny tomt. Gjeldende reguleringsplan åpner for en tettere bebyggelse.

### Terrengforhold, vegetasjon, landskap.

Området ligger åpent til i en nordøst-vendt helling.

Nærområdet er noe småkupert med myrdrag, fjell i dagen og et bekke­drag.

Innenfor hyttetomten veksler det mellom et tynt løsmasselag og fjell i dagen.

F



*geskart.no*

### Vann og vassdrag, stier

Vest for planområdet ligger det en større myr som har et utløp i et bekke­drag langs tomte­grensa til 11/41 mot nordøst.

Det er ikke stier eller ferdselsveger i området som benyttes av andre enn de som har hytte her. En mindre sti er etablert mellom hytte i nordøst og over tomta 11/41. Denne stien ble benyttet som adkomst til hytte 11/4-F41 før denne fikk adkomstvei.

Skiløypetrasen i nordøst berøres ikke av planforslaget.



Bilde er tatt fra ny tomt mot nordøst og med utsikt mot dalen.

Ny adkomstvei krysser et bekkesig opp mot tomten i nordøstlige hjørne til venstre for svaberget som vist på bilde.

### **Miljøforhold, dyreliv og planteliv**

Undervegetasjonen består av lyng og mose. For øvrig er det glissen furuskog med en del fjellbjørk.

Det er ikke offisielt kjente nøkkelbiotoper eller viltkorridorer i området og artsdatabanken har ingen registreringer her. Området er et naturlig beiteområde for hjortevilt.

Hyttenabo refererer til orreleik i vår på en haug 30-40 meter fra hytte på gbnr 12/39 mot gbnr 11/41.

### **Kulturminner**

Området ble befart av kulturminnemyndighetene i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid i 2006. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner den gang. Kulturminnemyndighetene krever ikke ny registrering.

### **Teknisk infrastruktur**

Det er strøm i området og. Fram til tomt 11/41 er strømmen lagt i jordkabel, ellers er det en del luftstrek.

Hyttene i området har varierende sanitærstandard- (fra innlagt vann med egne avløpsanlegg for grå/ svartvann og vann fra grunnvannsbrønner til enkel sandfilterkum for utslipp av utslagsvann for hytter uten innlagt vann)

Bestemmelsene i reguleringsplanen legger opp til sanitærmessig standardheving for all ny hyttebebyggelse innenfor området.

### 3 PLANPROSSESS

#### Varsel om oppstart

Kunngjøring av oppstart av reguleringsplanarbeidet ble sendt ved brev til naboer og berørte parter i november 2015 og ved annonse i Laagendalsposten 03.12.2015

#### Innkommne merknader til kunngjøringen

Det er kommet inn merknader til kunngjøringen fra Buskerud Fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud.

Fra	Merknad	Kommentar
Fylkesmannen i Buskerud	Forutsetter at gjeldende reguleringsbestemmelser videreføres	Bestemmelser endres ikke
Buskerud fylkeskommunen	Ønsker en bestemmelse innarbeidet i planforslaget «Dersom det under arbeidet allikevel skulle komme automatisk fredede kulturminner, må dette arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.	Ivaretatt i §8, Kulturminner i gjeldende bestemmelser

Kopi av skriftlige merknader er vedlagt.

## 4 PLANFORSLAGET

Planområder er på ca. 1,2 daa og reguleres til følgende formål:

Samferdsel og infrastruktur; Kjøreveg (SV)  
Bebyggelse og anlegg; Fritidsbebyggelse (BFS)

Planendringen åpner for å etablere en ny tomt, ca 800 daa, ved å dele eksisterende tomt gbnr 11/41. Adkomstvei har en lengde på ca. 50 meter og etableres fra regulert, men ikke opparbeidet vei i nord.

Det foreslås ikke endringer i reguleringsplanen som tillater 190m<sup>2</sup> BYA, hvorav 30m<sup>2</sup> er parkering. BYA=160m<sup>2</sup> bebyggelse kan fordeles på fritidsbebyggelse og inntil 2 separate bygg, hver på maks 30m<sup>2</sup> (BYA). Tillatt gesimshøyde og tillatt mønehøyde er henholdsvis 4,4m /6,3 m for hytte og 2,5m/ 3,8m for uthus.

Adkomstvei reguleres til 6 meters bredde og opparbeides med maksimal bredde 3 m.

Vann- og avløp skal tilknyttes fellesanlegg i henhold til en godkjent vann- og avløpsplan for et større område.

### Ny tomt og adkomstvei



Bildet er tatt mot sør hvor eksisterende hytte på gbnr /41 ses til høyre i bildet, med planlagt fradelt tomt på flata til venstre i bildekanten. Ny adkomstveg krysser et bekke drag opp mot tomten i nordøstlige hjørne til venstre for svaberget som vist på bilde.

### Friluftsliv, stier og løyper

Områder er primært benyttet som nær-friluftsområde for de nærmeste hyttene. Stiene er adkomststier til hyttene, disse berøres i mindre grad av endringsforslaget.

Forslaget vil ikke berøre oppkjørt løypetrase.

### **Terrengforhold, landskap og fjernvirkning**

Terreng i området skråner mot nordøst med utsikt mot åsene på andre siden av Numedal. Terrengforholdene i området er slik at utbygging vil få liten konsekvens fjernvirkningen. Inngrepet i lia vil også ha begrenset synlighet i forhold til nærvirkningen.

Veitraseen følger i stor grad terreng uten større fyllinger og skjæringer. Inngrepet for veitraseen vil ha begrenset omfang.

Veigrøfter påføres stedegne masser og tilsås etter behov.

Hogst i traseen skal ikke utføres før det foreligger tillatelse til tiltak.

### **Vegetasjon, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.**

Det er ikke registreringer i tilknytning til området i naturbasen, på artskart eller NVE Atlas. Området er et naturlig beiteområde for storvilt og det er gjort enkeltobservasjoner av storfugl i området.

#### Naturmangfoldloven

§ 7 i naturmangfoldloven innebærer at prinsippene i §§ 8-12 i loven legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. I følge § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekt av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kravet til kunnskap vil som regel være oppfylt dersom forvaltningsmyndighetene tar i bruk kunnskap som allerede finnes og som er tilgjengelig. I denne konkrete saken er aktuelle databaser som Artsdatabanken, Naturbase og Skog- og Landskap databaser sjekket ut. Det er ikke kommet frem andre opplysninger fra kommunen eller fylkesmannen som tilsier at området har spesielle kvaliteter i forhold til naturmangfoldloven.

Hyttenabo refererer til orreleik i vår på en haug 30-40 meter fra hytte på gbnr 12/39 mot gbnr 11/41. Det kan synes om at denne leiken har etablert seg etter at hyttene er anlagt i området. Det er ikke offisielt registrert orreleik i området. Fire eksisterende hytter er plassert nærmere og mer eksponert denne observasjonen enn forslag til ny tomt.

Tiltakets risiko for betydelig skade på naturmangfoldet synes derfor liten og det vurderes at naturmangfold av vesentlig betydning ikke berører av tiltaket. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed fulgt opp.



I følge § 9 i naturmangfoldloven («føre-var» -prinsippet), skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller treffe forvaltningstiltak. I denne saken ligger det ikke inne registreringer i nasjonale databaser fra området. Risikoen for alvorlige eller irreversible skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket vurderes som liten og «føre-var» -prinsippet vektlegges i liten grad i denne saken.

§ 10 Planforslaget er innenfor arealer avsatt til byggeområder i kommunedelplanen for Blefjell.

Gjeldende området er spredt bebyggd med hytter og det ansees ikke at en ny hytte med adkomstvei vil være i konflikt med hensyn til natur, landskap eller andre miljøhensyn.

## 5. Risiko og sårbarhetsvurderinger

Farekategori	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering
<b>Naturgitte forhold</b>	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei
	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold, dårlig byggegrunn)?	Nei
	Er området utsatt for springflo/ flom i sjø/ vann eller elv/ bekk?	Nei
	Er det radon i grunnen?	Ivaretas i TEK 10
<b>Infrastruktur</b>	Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer (veg, jernbane, sjø/elv, luft) utgjøre en risiko for området?	Nei
	Vil utilsiktede hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter utgjøre en risiko for området? -utslipp av giftige gasser/ væsker -utslipp av eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/ væsker	Nei Nei Nei
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? -elektrisitet -teletjenester -vannforsyning -renovasjon/ spillvann	Nei Nei Nei Nei
	Er det høyspentlinjer i området som utgjør fare for magnetiske felt eller klatrefare i forbindelse med master?	Nei
	Er det spesielle farer forbundet med transportnett for gående, syklende eller kjørende innenfor området? -til skole/ barnehage -til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg mm -til forretning -til buss-stopp	Nei Nei Nei Nei
	Brannberedsskap -omfatter området spesielt farlige anlegg -har området utilstrekkelig brannvannforsyning -har området bare en mulig ankomstrute for brannbil	Nei Nei, vann kan hentes i bekk Ja
<b>Tidligere bruk</b>	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter? -gruver, åpne sjakter, steintipp mm -militære anlegg, fjellanlegg, piggtråd, sperringer etc. -industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	Nei Nei Nei
<b>Omgivelser</b>	Finnes det regulerte vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is?	Nei

	Finnes det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup) etc?	Nei
<b>Ulovlig virksomhet</b>	Sabotasje og terrorhandlinger, er tiltaket i seg selv et sabotasje/ terrormål? -finnes det potensielle sabotasje/ terrormål i nærheten?	Nei Nei

## 6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvensen av planforslaget er at det etableres en ny tomt med adkomstvei i et område som er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen for Blefjell, innenfor et område med spredt bebyggelse.

Eksponering av fritidsboligen vil være av mindre omfang, og med liten fjernvirkning for øvrig.

Natur- og terrenginngrepene som følge av tiltaket vurderes samlet til ikke å ha negativ betydning for området. Naboer har ikke uttalt seg negativt til forslaget.

Gjeldende reguleringsbestemmelser endres ikke.

Eier av reguleringsplanen Øvre Værås, Knut Værås har gitt samtykke til endring av reguleringsplanen.

## 7 VEDLEGG