

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Grønhovd



05.05.11
Justert 10.11.11

DBC
ARKITEKTUR AS
SIVILARKITEKTER MNAL

INNHALDSFORTEGNELSE:

Kap.:	Side:
1 Innledning.....	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Eiendoms- og eierforhold.....	3
1.3 Planlegger.....	3
1.4 Bakgrunn for og formålet med planarbeidet	3
1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer	3
2 Planområdet, eksisterende forhold	4
2.1 Beliggenhet og størrelse	4
2.2 Atkomstforhold og veier innen planområdet	4
2.3 Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.....	4
3 Planprosessen	4
3.1 Deltagere i planprosessen.....	4
3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid	4
3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan	5
4 Planforslaget.....	5
4.1 Planens utstrekning og arealer.....	5
4.2 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder	6
4.3 Beskrivelse av planlagt bebyggelse.....	6
4.4 Gjerde	6
4.5 Trafikk.....	7
4.6 Vann- og avløp	7
4.7 Alternative energikilder.....	7
4.8 Naturmiljø	7
4.9 Barn og unges interesser	7
5 ROS-analyse.....	7

1 Innledning

1.1 Oppdragsgiver

Nes Nordmark Utbyggingslag DA

1.2 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr 71 bnr 167. Eiendommen er ca 13 daa stor og tilhører Nes Nordmark sameie.

1.3 Planlegger

DBC-arkitektur as ble etablert i 1993 og tilbyr tjenester innen arkitektur, arealplanlegging, og prosjekteringsledelse. Selskapet har sin hovedvirksomhet i Hallingdal, men dekker også hele Sør-Norge. Oppdragsgivere er både offentlige og private. Selskapet gjør bruk av avansert IKT- verktøy og tilbyr et fagnettverk både i og utenfor DBC- Næringshage som bidrar til stor fleksibilitet, kompetanse og kapasitet. Prosjektleder for denne planen er arealplanlegger Torstein Kaslegard.

1.4 Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Planområdet er gjennom jordskifte utskilt fra sameieeiendom med tanke på utbyggingsformål. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av hyttetomter.

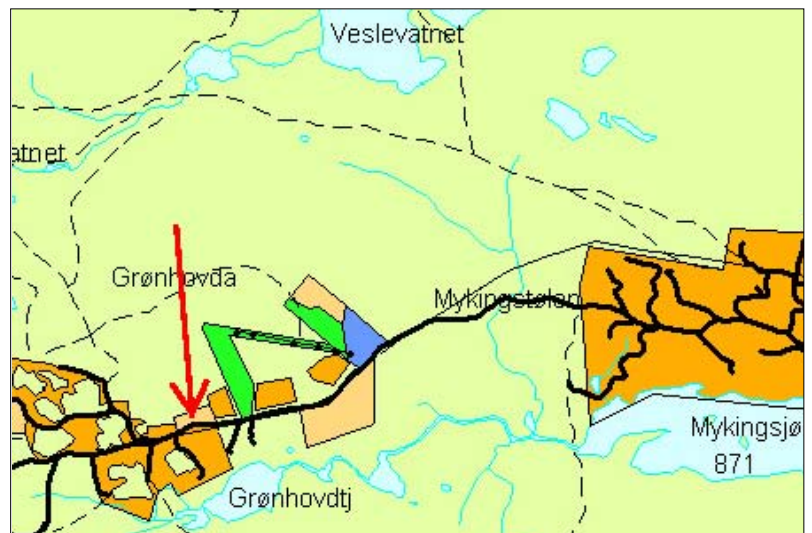
1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer

Reguleringsplan

Planområdet ligger inntil reguleringsplan for Grønhovd 54/16 (Planid: 01199201).

Kommuneplan for Nes (Arealdelen)

Vedtatt av kommunestyret 12.12.02. Markering i kart (rød pil) viser plassering av planområdet. Planområdet er avsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende plan. I forslag til ny arealdel er området foreslått regulert til eksisterende byggeområde. Dette på grunn av det pågående arbeidet med detaljplan.



2 Planområdet, eksisterende forhold

2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet omfatter hele eiendommen gnr 71 bnr 167. I tillegg er halve veibredden på vegen inn til Grønhovd tatt med. Hele planområdet er 14 daa stort.

2.2 Atkomstforhold og veier innen planområdet

Atkomsten til området går via eksisterende privat veg til Grønhovd som passerer forbi. Det er planlagt ny avkjørsel fra denne vegen og inn i planområdet. Det er i dag ikke etablert veger innenfor planområdet.

2.3 Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg

Det er etablert felles avløpsanlegg på Myking. Ledningsnettene passerer sør for omsøkte område. Det samme gjør strømledningen.

3 Planprosessen

3.1 Deltagere i planprosessen

Det aktuelle byggeområdet er tidligere skilt ut som egen eiendom fra felleseie Nes Nordmark sameie ved jordskifte på lik linje som flere andre teiger. Alle disse teigene er godkjent som framtidige byggeområder for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Nes Nordmark sameie har etter dette arbeidet med planer for utbyggingen, herunder strategi for gjennomføring av planlegging og utbygging og fordeling av kostnader og inntekter blant medlemmene. Endelig avgjørelse omkring hvordan utbyggingen skal gjennomføres, og fordelingen blant medlemmene, er ennå ikke tatt.

DBC Arkitektur er engasjert som arealplanlegger for utforming av reguleringsplan for flere av områdene.

01.04.09 ble det gjennomført møte mellom planlegger og grunneiere innenfor reguleringsplanen. Det ble her informert om planprosessen, hva grunneierne etter hvert måtte ta stilling til i forbindelse med planleggingen og fremdriftsplan

25.08.09 er det gjennomført oppstartsmøte med Nes kommune.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort med annonse i Hallingdølen den 06.06.09 med brev til grunneiere, naboer og offentlige instanser datert 02.06.09.

Dokumentliste i forbindelse med forhåndsvarslingen (Brevene ligger også vedlagt):

- Brev til Hallingdølen (annonse) datert 02.06.09.
- Brev til naboer og interessenter jfr adresseliste datert 02.06.09.
- Adresseliste datert 02.06.09.
- Brev fra Statens Vegvesen datert 26.06.09.
- Brev fra Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen, datert 16.07.09.
- Brev fra Nes kommune, datert 04.08.09.

3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan

Fra Statens Vegvesen:

Vegvesenet påpeker at det er viktig at nye byggeområder er vurdert i en større sammenheng m.h.t. samordnet areal- og transportplanlegging. Regulering medfører vanligvis økt trafikk. Det må avklares om planlagt tiltak har betydning myke trafikanter eller medfører endrede trafikkforhold på riks- eller fylkesveger. Det er også gitt opplysninger om byggegrense mot rv og fv og forhold omkring støy. Det forutsettes ny uttale ved offentlig ettersyn.

Kommentar: Planområdet er godkjent byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Utbyggingen innenfor området er derfor vurdert i en større sammenheng i forbindelse med kommuneplanprosessen. Planlagt utbygging vil ikke berøre riks- eller fylkesveger.

Fra Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen (Kulturvern):

Det må gjennomføres registreringer av automatisk fredete kulturminner før de kan uttale seg til planen. Stedsnavn i området indikerer at det kan ha vært drevet jernproduksjon i området. Det er gitt økonomisk ramme for gjennomføring av arbeidet. Det bes om tilbakemelding/aksept på oppsatt budsjett dersom befaring ønskes på varselstadiet.

Kommentar: Området er registrert 26-07.08.10 og det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminne jf rapport datert 10.09.10..

4 Planforslaget

4.1 Planens utstrekning og arealer

Planområdet er på 13 952 m²

Formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

Veg

Annen veggrunn

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

Friluftsmål

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisiktsone

Arealoppgave:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
2019 annen veggrunn-grøntareal	3,00	536,11
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	8,00	8119,05
2010 veg	4,00	1578,18
5130 friluftsmål	5,00	3718,61
Totalt:	20,00	13951,94

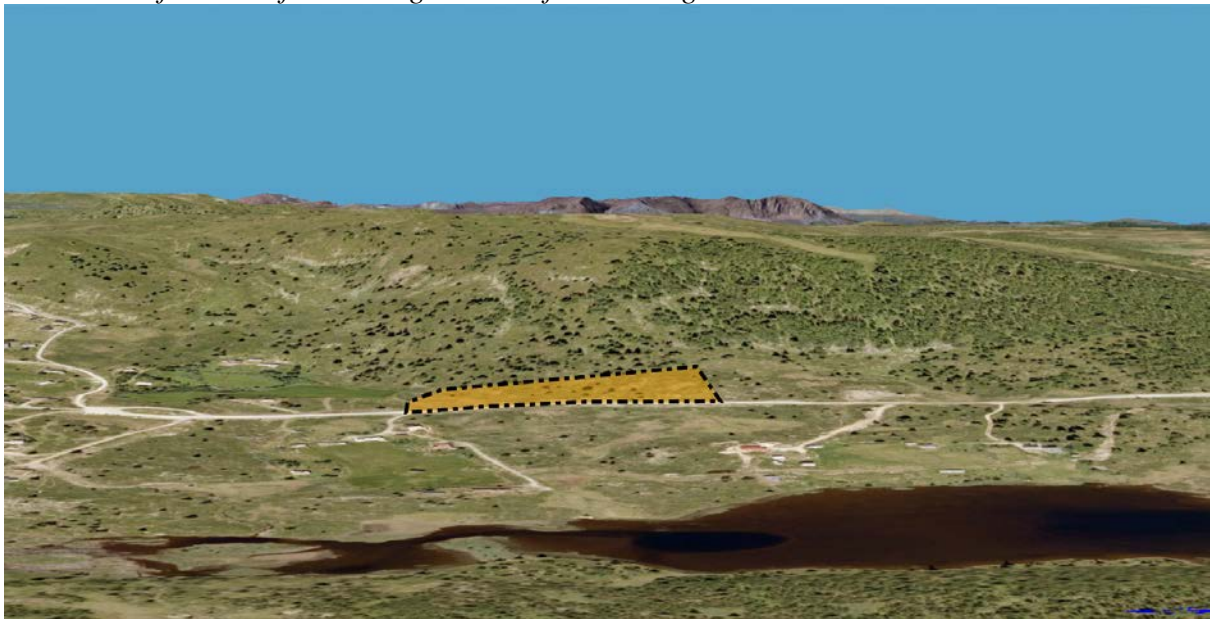
4.2 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder

Vi har brukt forslaget til bestemmelser i arealdelen som ligger på høring til 06.05.11 som styrende for hvordan vi har utformet bestemmelsene vedrørende utnyttingsgrad og høyder. Det er området størrelse og utforming som har vært med å bestemme antall enheter.

4.3 Beskrivelse av planlagt bebyggelse

Området ligger på oversiden av veien mot Grønhovd. Området er lett kupert og alle tomtene er plassert i nedre del før lia blir noe brattere videre oppover. Alle tomtene ligger mot syd og har gode solforhold og utsikt.

Ortofoto i 3D fra Hallingkart med feltet inntegnet:



4.4 Gjerde

I pkt 2.7 i bestemmelsene er det satt krav til at hele området skal inngjerdes og at det ikke er tillatt å gjerde inn den enkelte tomt. Her er begrunnelsen fra utbyggingslaget for dette:

“Årsaken til at styret i Nes Nordmark Utbyggingslag er bundet til å foreslå inngjerding av hele reguleringsområdet er Hallingdal Jordskifteretts slutning i sak 18/1991 der det er fastsatt vedtekter grunneigarlaget for utbyggingsområda.

§ 12 i vedtektene omhandler inngjerding:

Oppsetting og vedlikehald av landbruksgjerde rundt utbyggingområda

Oppsetting av landbruksgjerde rundt det enkelte utbyggingsområde (heile utbyggingområdet) skal skje når 5 hytter eller andre typer bygg er oppført og ferdigstilt. Grunneigarlaget er ansvarleg for at slikt gjerde blir oppført og vedlikehalde. Det skal anleggast ferist i hovudveg inn til utbyggingsområdet. Av omsyn til annan ferdsel gjennom utbyggingsområda skal det settast opp grindar i eksisterande og evt. framtidige stigar/ferdselsårer.

Kostnadene med oppføring og vedlikehald av landbruksgjerda skal fordelast mellom grunneigarane etter deira andel i sameiga jfr. § 4. Grunneigarane kan fordele desse gjerdekostnadene på samtlege tomter innanfor det enkelte utbyggingsområde.”

4.5 Trafikk

Det er inntegnet to mindre adkomstveger inn til tomtene. Feltet medfører minimalt med nye vegger.

4.6 Vann- og avløp

Det er laget egen VA plan av Aquapartner. Denne ligger vedlagt. Avløp blir løst ved tilkobling til felles avløpsanlegg Myking. Avløpsledningen passerer på nedsiden av vegen. Vann skal det bores etter. Strømtilkobling kan også gjøres inntil planområdet.

4.7 Alternative energikilder

Det er i reguleringsplanen ikke satt krav om noen felles energiløsning. Omfanget av planen er også vurdert som for liten til at det lønner seg med felles alternative energikilder.

Like viktig er det at det i den enkelte byggesak blir fokusert på den bygningsmessige utformingen, isolasjon m.v.

4.8 Naturmiljø

Det er ved plassering av nye hyttetomter lagt vekt på tilpasning til terrenget. Nye hytter plasseres langs foten av høydedrag slik at de ikke blir framtrepende i terrenget.

4.9 Barn og unges interesser

Området er i dag ikke i bruk til aktiviteter for barn og unge. I planleggingen er det lagt vekt på å ha tomter som er romslige nok til å ha gode uteareal på hver tomt. Det er lagt inn gode grønt korridorer som kan brukes til felleslek og som korridor ut i utmarka. I nærområdet er det gode turmuligheter både sommer og vinter som passer godt til barnefamilier.

5 ROS-analyse

Det er gjennomført enkel ROS-analyse i sjekklister for tenkelige uønskede hendelser, basert på veiledning fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap. Uønskede hendelser er vurdert ut ifra sannsynlighet for at de inntreffer, og hvilken konsekvens dette eventuelt vil ha for menneske, miljø og materiell. Utfylt sjekklister med vurderinger og forklaringer på definisjoner er vedlagt.

Risikomatrix indikerer for hvilke hendelser det må iverksettes tiltak. Alle hendelser i grønne felt er vurdert å ikke utløse nødvendige tiltak i forbindelse med gjennomføring av plan.

Gol den 31.08.11

DBC-arkitektur as



Torstein Kaslegard
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Kopi av brev vedrørende oppstartvarsel.
- Sjekkskjema ROS analyse
- VA plan