

Reguleringsplan for F10 ved Søbekkseter i Hedalen

Plan ID: 0540R075



PLANBESKRIVELSE – VEDLEGG 4

1. BAKGRUNN

1.1 Oppdragsgiver for planarbeidet

Planen fremmes av Hedda Hytter AS som en privat reguleringsplan på vegne av følgende grunneiere:

89/6 Arne Nerby
94/2 Olaf Ødegård

1.2 Planfremstiller

Planen er utarbeidet av Sivilarkitekt MNAL Jon Haug, Huk aveny 37 B, 0287 Oslo.

1.3 Formålet med planforslaget – planprogram

Kommunedelplan for Teinevassåsen / Søbekkseter ble vedtatt i 2015, der dette planområdet ble angitt som byggeområder for fritidsbebyggelse - F10.

Formålet med planen er å innpasse 50 nye hytter i området.

En målsetting er også at man gjennom reguleringbestemmelsene for planen skal sørge for at ny bebyggelse føyer seg til landskapet med beskjedne dimensjoner, farger og materialbruk.

Det er også et mål at planen skal fastlegge og sikre de naturverdier som planområdet inneholder, til glede for alle som bruker området.

2. EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for Teinevassåsen/Søbekkseter , vedtatt 17.12.2015, der reguleringsområdet er avsatt til fritidsbebyggelse.

2.2 Beskrivelse av planområdet

A. Beliggenhet

Planområdet, som er langstrakt i øst-vest-retningen, totalt i ca 1485 m lengde, ligger på østsiden av Helsenningen, i hovedsak på nedsiden av Søbekksetervegen. Helt i øst ligger noe av området på oversiden av veien. Fra områdets nordligste punkt ved Søbekksetervegen går plangrensen østover langs veien 480 m. Her krysser den veien og fortsetter videre i samme retning 425 m til planens østligste punkt. Herfra går plangrensen i sørvestlig retning tilbake til Søbekksetervegen. Herfra går plangrenen vestnordvest til Søbekken, og videre mot sydvest ca 480 m til områdets vestligste hjørne. Herfra går grensen nordøst ca 730 meter, og videre rett øst tilbake til Søbekkseterveien, Samlet areal er vel 490 mål..

B. Topografi

Områdets høyeste del ligger langs nord- og østgrensen (ca 930 moh). Herfra skråner området jevnt ned mot Helsenningen (ca 840 moh) i vest. Den eneste bekk av noen betydning er Søbekken som renner gjennom området vestre del fra syd til nord.. Det er ikke synlig fjell i planområdet. Grunnen består av jord- og grusmasser og enkelte myrområder.

C. Vegetasjon

Området er preget av grupper av gran og bjerk med tilhørende undervegetasjon av gress, lyng og mose. Det er også enkelte større, og flere mindre myrpartier.

D. Verneinteresser

Innenfor planområdet er det ingen arealer klassifisert som områder som ikke skal ha inngrep, såkalte INON-områder.

E. Biologisk mangfold

Fra skogbruksavdelingen i kommunen er det opplyst at kantsonen av planområdet mot nord, vest og syd er leveområde for lirype. Planområdet kan være trekkområde for hjortevilt, men det er ikke kjent at det er leveområde for hjortevilt.

F. Eksisterende bebyggelse

Innen planområdet er det i dag bare fritidsbebyggelse. Området er i den østre enden bebygd med en gruppe på 15 hytter etter en reguleringsplan som ble godkjent i 2000. I tillegg ligger det en hytte helt nord i området, og tre hytter samlet i en gruppe ved Søbekken i vest.

G. Adkomst

Adkomsten til området skjer fra enden av fylkesveg 223 og videre på privat veg, Søbekksetervegen, ca 3 km frem til, og langs, planområdets nordgrense og helt til det østligste punkt i området. Nord for planområdet tar Søbekkveien av fra Søbekksetervegen og går først syd- og senere vestover gjennom vestre del av planområdet.

H. Tekniske anlegg

Strømforsyning:

Det er ført frem strøm til området, og de fleste bebygde tomter langs Søbekkseterveien har strømforsyning i dag. Tomtene i vest har ikke strøm.

Vann og avløp:

Det regulerede hyttegruppen i øst har installert borevann vann og felles avløpsanlegg. De fire øvrige hyttene har individuelle løsninger for hver tomt.

I. Klimaforhold

Området ligger gunstig til med gode solforhold og er lite utsatt for vind.

J. Sikkerhet

Det er for området ikke registrert fare for snøskred. Søbekken har områder med noe flomfare i følge NVE's kart på nettet.

K. Kulturminner

Kulturminnemyndighetene i Oppland har i brev av 23.2.2016 svart at det ikke er behov for kulturminnegranskning i reguleringsområdet.

3. PLANPROSESS

3.1 Oppstart

Oppstartsmøte med kommunen avholdt 14.01.2016. Gjennomgang av den kommunale sjekkliste for oppstart.

3.2 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planleggingsarbeidet til berørte parter ble sendt ut 28.januar 2016, med svarfrist 28. februar 2016. Annonse ble rykket inn i avisen Valdres, samt i kommunens hjemmeside på nettet. Kopi av varslingsbrev legges ved. Alle tomteiere i området fikk eget rekommandert varsel i brev.

3.3 Innspill til planvarslingen

Det kom inn i alt fem innspill til varslingen:

A Brev fra direktoratet for mineralforvaltning av 2.2.2016:

Direktoratet har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

B E-post fra Statens vegvesen 3.2.2016:

I forbindelse med planarbeidet må det søkes om utvidet bruk av av avkjørselen fra fylkesvei 223. De ber om at det legges vekt på trafiksikre løsninger.

Kommentar:

Følges opp i planleggingen

C Brev fra Valdres Kommunale Renovasjon av 24.2.2016:

De ønsker at oppsamlingsplassen for avfall i vegkrysset mellom Søbekksetervegen og Helseningsvegen blir regulert inn i forbindelse med denne planen.

Kommentar:

Stedet ligger utenfor planområdet og kan derfor ikke reguleres her.

D Brev fra Oppland fylkeskommune 25.2.2016:

Regionalenheten påpeker at det er mindre uoverenstemmelser mellom planrådets vestgrense i kommunedelplanen og i varslingskartet, og at kommunen må avklare konsekvensene av dette.

Kulturarv uttaler at det ikke er konflikter med kulturminner i området, og at det er lavt potensiale for slike, slik at det ikke er behov for registrering, men at det i planbestemmelsene tas med et punkt om varsling ved funn av automatisk fredete kulturminner.

Generelt anbefales at sosi-fil og pdf-fil oversendes til kartverket for kontroll før vedtak gjøres.

Kommentar:

Endring av vestgrensen i F10 ble gjort i samråd med kommunen i oppstartsmøte i januar 2016. Regelverk og anbefalinger er i størst mulig grad innpasset i planarbeidet.

E Brev fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat av 28.1.2016:

NVE kan av kapasitetshensyn ikke vurdere planområdet og gir planlegger ansvar for å sjekke i databasene for å kartlegge eventuelle fareområder mht flom og skred.

Kommentar:

Aktuelle nettsteder (NVE atlas) er sjekket i forbindelse med planleggingen

Planlegger har i tillegg fra varslingstidspunktet mottatt og besvart e-poster fra enkelte hytteiere som ønsker å holde seg oppdatert om planarbeidet.

3.4 Planarbeidet videre

Det er siden oppstart av planarbeidet vært holdt løpende kontakt mellom planlegger og kommunen, både i telefon og ved e-post, der forhold av planteknisk karakter er vurdert.

4. PLANFORSLAGET

4.1 Planforslagets innhold

Planforslaget består av følgende dokumenter:

0540R075 Planskjema 20.05.17
V1-0540R075 Annonsevarsel
V2-0540R075 Plankart 20.05.17 (1:1000 pdf)
V3-0540R075 Plankart 20.05.17 (A3 pdf)
V4-0540R075 Planbeskrivelse 20.05.17 (word)
V5-0540R075 Planbestemmelsen 20.05.17 (word)
V6-0540R075 SOSI-fil 20.05.17 (sos)
V7-0540R075 SOSI-kontroll 25.05.17
V8-0540R075 ROS-skjema (pdf)
V9-0540R075 VA-plan 18.03.17.pdf
V10-0540R075 Avløpskart 22.03.17.pdf

Kommunen forutsettes å ha kopi av innspillene som er omtalt i planbeskrivelsen.

4.2 Planområdets avgrensning

Planområdets avgrensning følger grensene til område F10 i Kommunedelplan for Teinevassåsen/Søbekkseter av desember 2015, med mindre avvik i vestre og østre ende. Avvikene er omforent med kommunen i oppstartsmøtet i januar 2016.

Planområdet er i plankartet, datert 10.01.2017, avgrenset med reguleringsgrense.

4.3 Planformål

Planen er utarbeidet etter § 12-3 som detaljert reguleringsplan, der planområdet er delt i arealer med følgende formål:

A. Etter § 12-5:

4.3.1. Områder for bebyggelse og anlegg:

Fritidsbebyggelse:

Ny bebyggelse, 50 nye tomter, er regulert inn i seks grupper:

- Gruppe 1 lengst øst har 13 tomter
- Gruppe 2 nord for gruppe 1 har 6 tomter
- Gruppe 3 nordvest for gruppe 2 har 4 tomter
- Gruppe 4 midt i planområdet har 11 tomter
- Gruppe 5 øst for Søbekken har 3 tomter
- Gruppe 6 vest for Søbekken har 13 tomter

Alle tomter i planområdet skal ha utnyttelsesgrad i henhold til Kommunedelplanen for Teinevassåsen/Søbekkseter. Reguleringsbestemmelsene inneholder krav til plassering på eiendommen, høyder, takform, utvendige materialer og fargesetting. Bebyggelsen skal underordne seg landskapet og plasseres lavt i terrenget. Bebyggelse som sees i sammenheng skal ha felles hovedkarakter.

4.3.2. Områder for Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

Søbekksetervegen er regulert i 15 meters bredde, og med 6 meters kjørebane. Søbekkveien og adkomstveiene til de ulike tomtegrupper i planområdet er regulert i 8 meters bredde og med 4 meters kjørebane.

Veg

Adkomstveger til enkelttomter og internt i bebyggelsesgrupper inntil 3 tomter reguleres i 3 m bredde, og kan opparbeides etter behov som kjøreveg eller gangveg.

Parkering

Det er beregnet 2 parkeringsplasser for hver eiendom med parkering på egen grunn.

4.3.5 . Områder for landbruk, natur og friluftsmål

LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift mm

Området disponeres av grunneier, men benyttes som tur- og friluftsområde der det ikke er i konflikt med reguleringsformålet forøvrig.

I området kan det tillates graving for ledningstraseer og oppsetting av trafoer og pumpehus for vannforsyning etter plan godkjent av grunneier og kommunen. Etter gravearbeid skal vegetasjon tilbakeføres i traseene,

Andre konstruksjoner og anlegg som ikke samsvarer med reguleringsformålet er ikke tillatt.

4.4 Arealoppgave

Planområdet omfatter i alt vel 490 mål.

4.5 Tekniske anlegg

Bebyggelse i planområdet har tilgang til strømforsyning. De nye regulerte byggeområdene i planen forutsettes opparbeidet med full teknisk standard med vann og avløp i henhold til vann- og avløpsplan fra Aquapartner AS av mars 2017 (Vedlegg V9 og V10).

4.6 Renovasjon

For fritidshus ordnes renovasjon med bruk av containere. Lokalisering av containere foretas av kommunen og vil skje utenfor planområdet.

4.7 Konsekvenser av planen

Planområdet har vært lite benyttet som rekreasjonsområde for bygdefolk og hyttefolk. Det har i noen grad vært en gjennomgangssone fra eksisterende hyttebebyggelse nedenfor til snaufjellet i sør. Med en økning på 50 nye tomter i dette planområdet, vil det komme til å endre deler av landskapet vesentlig. Imidlertid er bebyggelsen i hovedsak konsentrert i tilknytning til eksisterende utbygde partier, i første rekke med hovedtyngden i øst, og med en større gruppe helt i vest. Begge steder vil nok dette medføre en reduksjon av skogen. I midtpartiet er det plassert en tomtegruppe på en slik måte at det etableres grønne landskapsdrag på alle sider for gjennomgang til fjellet. Bruken av området vil erfaringsmessig sannsynligvis skje i høst og vintermånedene, når slitasjen i landskapet blir minst.

Det er i planen tatt hensyn til at natur og vegetasjon i planområdet skal bevares mest mulig urørt for inngrep.

4.8 Vurdering av planforslaget i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Opplysninger fra www.naturbase.no, www.artsdatabanken.no,

www.skogoglandskap.no, samt kommunens egne viltregistreringer, viser at det ikke er registrert utvalgte naturtyper eller arter som er klassifisert som truet eller nær truet innenfor planområdet. Det er heller ikke fremkommet opplysninger som tyder på at er sannsynlig at det finnes andre slike naturverdier i området. I følge naturmangfoldsloven § 8 skal kunnskapsgrunnlaget stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I veileder T-1514 står følgende:

«Innhenting av mer og ny kunnskap vil særlig være aktuelt i oppstartsfasen av en sak der man har lite eller ingen kunnskap om naturmangfoldet og tiltakets effekter på naturen i det aktuelle området. Når en sak er i slutfasen, vil det normalt ikke være rimelig å be om mer kunnskap, men vurdere saken slik den står ut fra eksisterende og tilgjengelig kunnskap.»

Denne reguleringsplanen medfører ikke inngrep som utløser behov for innhenting av ny kunnskap, spesielt ikke slutfasen av saksbehandlingen. Kravet til kunnskapsgrunnlaget anses som oppfylt.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Veileder T-1514:

«Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter ved å se summen av tidligere, nåværende og framtidig påvirkning på dette naturmangfoldet i sammenheng. I dette inngår også å se på effekten av tiltaket på landskap, økosystemer, naturtyper og arter på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis.»

Belastningen ved gjennomføring av reguleringsplan for F10 vurderes å være liten i en større kontekst.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Problemstillingen er lite aktuell i denne saken.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Eksisterende avløpsanlegg er anlagt i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Det legges til grunn at de mest miljøforsvarlige teknikker vil bli benyttet ved utbyggingen av hyttefeltet, for øvrig er problemstillingen lite aktuell i denne saken.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ingen vesentlige konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Oslo 20.05.2017

Sivilarkitekt MNAL Jon Haug, Huk aveny 37 B, 0287 Oslo

5. PLANBEHANDLINGEN OG JUSTERING

Dette planforslaget ble tatt til behandling 1.gang i formannskapet den 29.8.2017, og lagt ut til offentlig høring i tiden 8.9 til 23.10 2017.

På bakgrunn av innsendte høringsuttalelser fra Søbekkliia Vel om problemer knyttet til deres eksisterende renseanlegg i planen, har det vært foretatt undersøkelser og vurderinger av anlegget. Det vises her til korrespondanse og samtaler mellom utbygger Hedda hytter AS og kommunen. Etter dette er det nå gjort følgende endringer i planen:

1. Veiene på begge sider av renseanlegget er for sikkerhets skyld flyttet lengre vekk fra anlegget. Dette har ført til at tomt 43 er flyttet syd for renseanlegget i gruppe med tomtene 44, 45 og 46 i syd. Hit er av samme grunn også tomt 47 flyttet. Dermed er renseanlegget blitt mer frittliggende.
2. Arealet for renseanlegget A1 er gjort noe større slik at A2 eventuelt kan slås sammen med dette dersom det synes formålstjenlig ved detaljplanleggingen.
3. Arealet for renseanlegg A4 er etter nærmere vurdering delt opp i to anlegg hvorav vestre del er flyttet helt vest i planområdet og fått betegnelsen A5. Tidligere anlegg merket A5 ved Søbekksetervegen har da fått betegnelsen A6.

Følgende dokumenter er endret (ny dato) i forhold til tidligere behandlet plan og følger vedlagt:

V1-0540R075 Planskjema 06.04.19.word

V2-0540R075 Plankart 06.04.19. 1:2000.pdf

V3-0540R075 Plankart 06.04.19. 1:4000.pdf (med titelfelt i A3-format)

V4-0540R075 Planbeskrivelse 06.04.19.word

V6-0540R075 SOSI-fil 06.04.19.sos

V7-0540R075 kontrollfil SOSI 06.04.19.txt

V9-0540r075 VA-beskrivelse februar 19.pdf

V10-0540R075 VA-kart februar 19.pdf

Oslo 06.04.2019

Sivilarkitekt MNAL Jon Haug, Gardeveien 17, 0363 Oslo

