

DETALJREGULERING FOR
Fjellolia Sør

i Nordre Land kommune

- PLANBESKRIVELSE -



Dato: 14.11.2017

Revisjonsdato(er): 29.11.2017

0 Innholdsfortegnelse

0 Innholdsfortegnelse	2
1 Planens bakgrunn og formål	3
1.1 Hvorfor fremmes planforslaget?	3
1.2 Hvem fremmer planforslaget?	3
1.3 Krav om planprogram og særskilt konsekvensutredning?	3
1.4 Avgrensning av planområdet	3
1.5 Gjeldende planer i området	4
2 Beskrivelse av området	5
2.1 Beskrivelse av planområdet	5
2.2 Eierforhold m.m.	5
3 Om planforslaget	6
3.1 Beskrivelse av planforslaget	7
3.2 Endringer i forhold til gjeldende planer	12
3.3 Konsekvenser av planforslaget	12
3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	14
4 Planprosessen	19
4.1 Oppstart	19
4.2 Behandlinger og høring	19
5 Vedlegg	
PDF fil med innspill og merknader til oppstartvarsel VA-plan	

1 Planens bakgrunn og formål

1.1 Hvorfor fremmes planforslaget?

Formålet med reguleringsplanen er utvidelse av område for fritidsbebyggelse.

1.2 Hvem fremmer planforslaget?

Planforslaget er utarbeidet og fremmes av Storengen BA-consult, på vegne av grunneier.

1.3 Krav om planprogram og særskilt konsekvensutredning?

Planen omfatter arealer som allerede er regulert og det er derfor ikke nødvendig å behandle planen etter forskrift om konsekvensutredninger og dermed utarbeide eget planprogram og særskilt konsekvensutredning, jfr. plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2. Utbyggingen det legges opp til i planen er ikke av et slikt omfang at det er nødvendig. Konsekvensene vurderes som begrenset.

1.4 Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Nordre Land kommune. Planen omfatter del av eiendommen, gnr. 102, bnr. 1.

Planområdet er avgrenset som eksisterende reguleringsplan for Fjellolia Sør.



Oversiktskart

1.5 Gjeldende planer i området

Kommunedelplan Aust-Torpaåsen.
Reguleringsplan Fjellolia Sør.

Ny reguleringsplan vil avløse gjeldende reguleringsplan.



Oversiktskart over gjeldende reguleringsplan

2 Beskrivelse av området

2.1 Beskrivelse av planområdet.

Planområdet har adkomst fra fylkesveg 250, mellom Aust Torpa og Storlondammen.

Området ligger sørøst for Fjelloa på cirka 750 m.o.h. Grunnforholdene innenfor planområdet er varierende morenemasse. Planområdet har helning mot sør og øst.

Det er fra før bygd ut med veier og hytter.

Hytteområdet består av lavstandard hytter uten strømtilknytning.

Det finnes gode turmuligheter, til fots og for sykkel. På vinter er det oppkjørte skiløyper i nærheten.

2.2 Eierforhold m.m.

2.3.1 Grunneiere innen planområdet

Omfatter deler av eiendommen 102/1.

2.3.2 Naboer/gjenboere til planområdet

Naboteiger og hytteeiendommer, se egen liste i vedlegg.

2.3.3 Andre instanser og grupper som er eller kan være særskilt berørt

Fjellolia Sør Hyttevelforening.

3 Om planforslaget

3.1 Beskrivelse av planforslaget

3.1.1 Arealformål og hensynssoner

Planforslaget inneholder følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse
- Vannforsyning
- Renovasjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Annen veggrunn

LNF

- Friluftformål

Arealoversikt

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse (49)	63,6
Renovasjonsanlegg	0,1
Vannforsyningsanlegg	0,4
Sum areal denne kategori:	64,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - grøntareal (3)	0,4
Veg (6)	13,3
Sum areal denne kategori:	13,6
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
Friluftformål (9)	51,9
Sum areal denne kategori:	52,0
Totalt alle kategorier: 129,7	

3.1.2 Planforslagets innhold

Grunneier ønsker å utvide eksisterende hytteområde med innplassering av nye tomter. Det er ikke pr. dd. framført elektrisitet til området.

Planforslaget inneholder 30 nye tomter.

Vannforsyning er tenkt løst med borebrønn som fellesløsning for alle hytter.

Avløp er tenkt løst med separate løsninger. Løsningene er beskrevet i vedlagt VA-plan.

Området er befart for å skape et helhetsinntrykk av eksisterende situasjonen.

Områder med krevende terrengforløp er tatt hensyn til og utfordrende tomter er gitt byggegrenser for å unngå plassering av hytter i de bratteste partiene. Det er i tillegg gitt mulighet til underetasje på noen tomter, der det gir en bedre løsning i forhold til landskap og inngrep.

Tomtene ligger høyt og fritt og har gode solforhold.

Området har gode kvaliteter for friluftsliv, med turterreng for sommerbruk og skiløyper for vinterbruk.

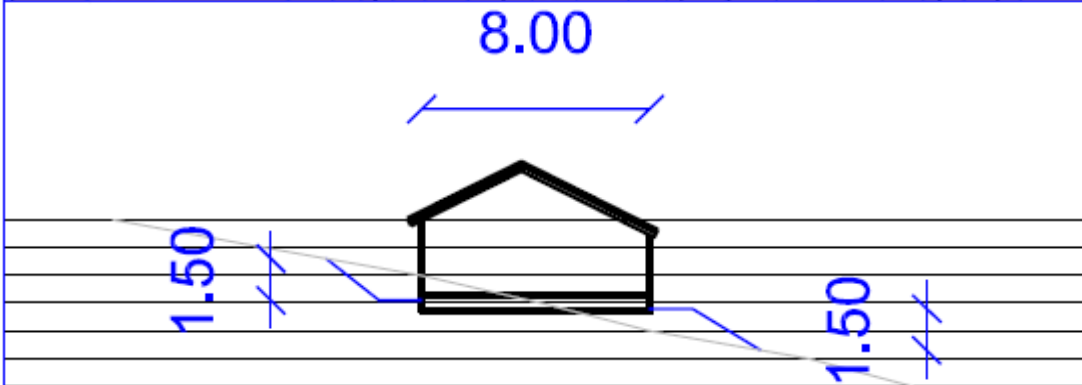
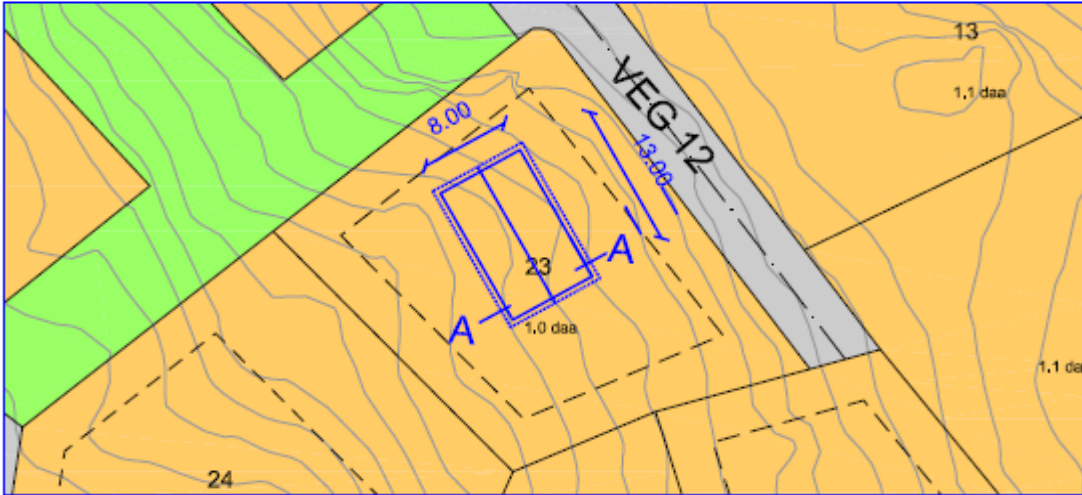
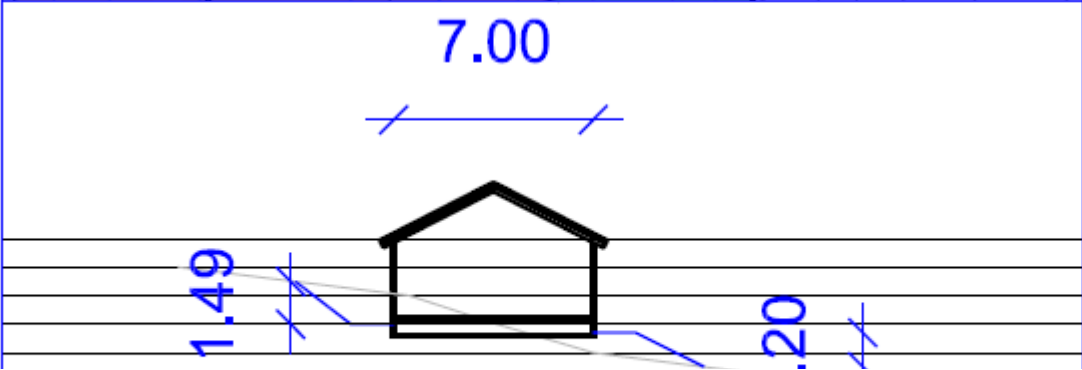
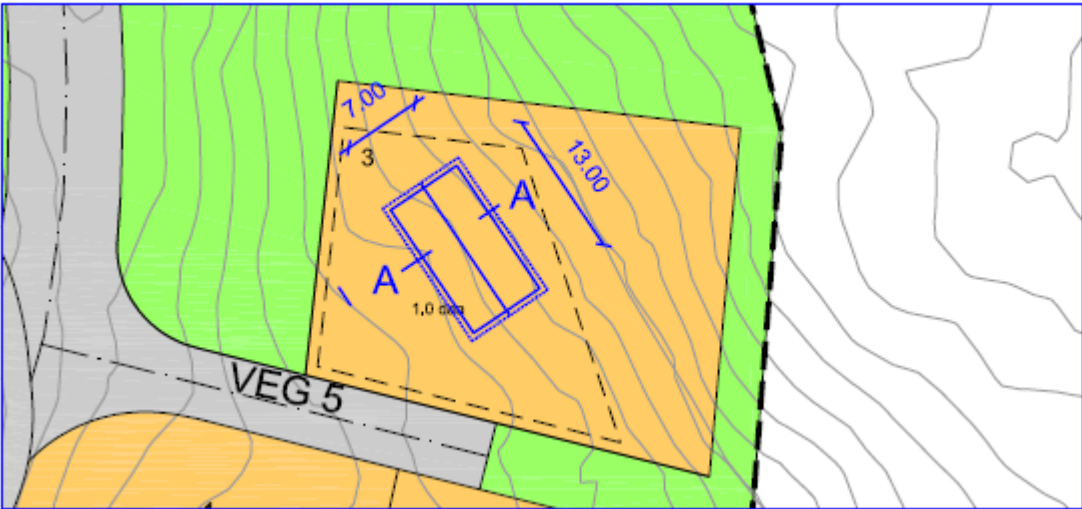
Et viktig grep og intensjon med planforslaget og reguleringsplanbestemmelsene er å sikre at både veinett, tomtegrenser og fritidsbebyggelse samt uthus/bod er tilpasset terrenget slik at store inngrep unngås.

Planbestemmelsene har et punkt med krav til maks skjæring og maks fylling på 1,5 meter.

Dette gir føring på hytteform med f.eks. maks. bredde på bygg.

Det er angitt byggegrenser på noen tomter for å styre bygging til den del av tomta som er mest gunstig i forhold til helning. I tillegg er det gitt ytterligere begrensninger på noen tomter i planbestemmelsene, som noen der det er fornuftig med underetasje.

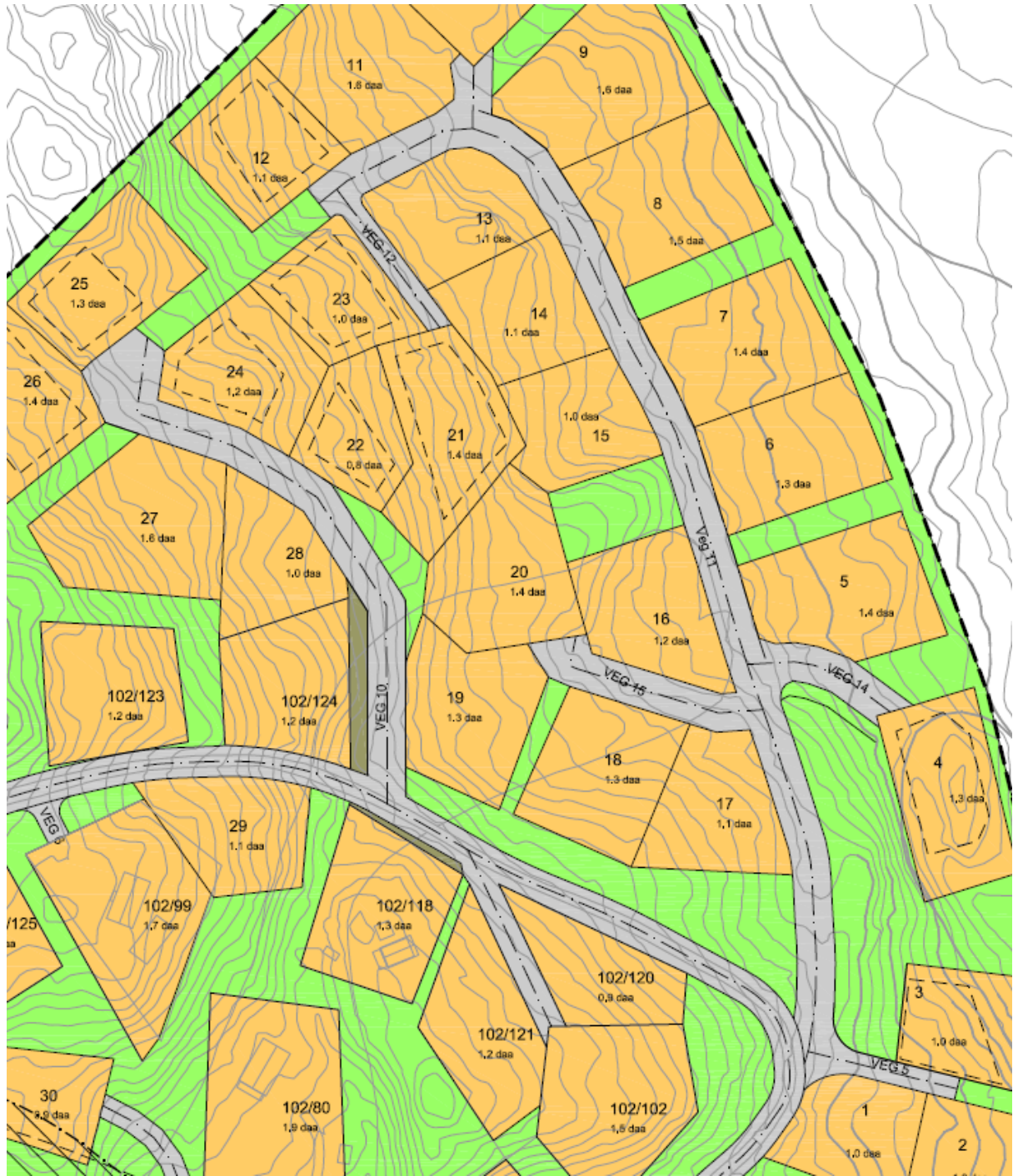
Eksempel på hytteplassering med terrengsnitt:



terrengsnitt T23

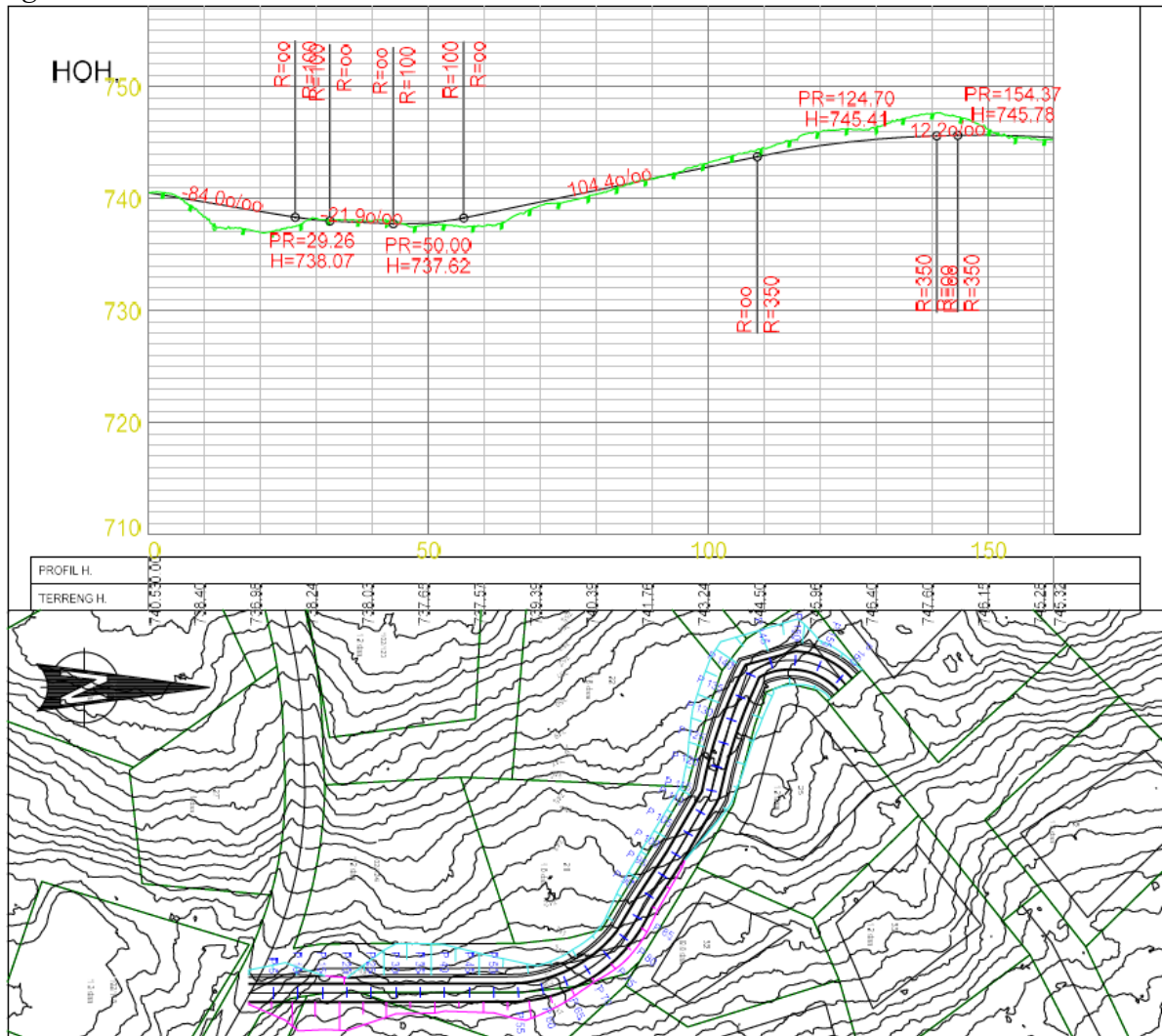
Nye veger

Oversikt over nye samleveger



Lengdeprofil på veg, som vurderes som mest utfordrende.

Veg 10



Lengdeprofilen viser at det er mulig å prosjektere og bygge veger med maks helning på 10 %, som er forsvarlig til adkomst for hytter. Nye veger er generelt regulert med totalt 10 meter bredde, som gjør at skråninger blir liggende innenfor vegformålet.

3.2 Endringer i forhold til gjeldende planer

3.2.1 Regulerings – og/eller bebyggelsesplan(er):

Ny reguleringsplan vil avløse gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

3.3 Konsekvenser av planforslaget

Om planens betydning m.h.t. miljøspørsmål, naturgrunnlag, forurensning, støy m.m.

3.3.1 Støy, forurensning, helse og sikkerhet

Planen vil ikke føre til noen vesentlig økning av støybelastning eller annen form for forurensning i området.

Det utarbeides egen vann- og avløpsplan som følger reguleringen.

3.3.2 Vurderinger i forhold til naturmangfoldsloven, (§ 8-12)

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget.

Naturbasen viser ingen registreringer i dette området.

I Artsdatabanken er det ikke registrert noen funn av truet art.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig.

§ 9 – Føre-var-prinsippet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes godt nok og da bør føre-var-prinsippet være ivaretatt.

Det finnes også betydelig lignende naturområder i nærhet til tiltaket.

§ 10 – Økosystemvurderinger og samlet belastning.

Planområdet er avklart på kommuneplannivå og vurderes derfor drøftet på det nivået.

Reguleringen medfører ikke noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem, utover det som er ivaretatt gjennom overordnet plan.

§ 11 – Kostnader til avbøtende tiltak og vurdering av behov.

Det vurderes ikke aktuelt å pålegge spesielle tiltak i denne saken og dermed ikke bekostning av slike.

§ 12 – Alternativ-vurderinger.

Det vurderes at de negative konsekvensene for naturmangfoldet ikke er større enn ved evt. andre lokaliseringer. Tiltaket inneholder en forholdsvis høy utnyttning av areal og dermed en god nok måte å bygge ut på, sett i forhold til alternative utbyggingsmåter. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

3.3.2 Kulturminner

Planen vil ikke berøre kulturminner direkte på negativ måte. Vurderinger er gjort i forbindelse med eksisterende reguleringsplaner.

3.3.3 Energibruk og oppvarming

Planen vil ikke gi noen vesentlige negative eller positive konsekvenser i forhold til energibruk og oppvarming. Oppvarming skjer med vedfyring.

3.3.4 Grønnstruktur, natur og friluftsliv

Det er store interesser knyttet til natur og friluftsliv i området, både sommer og vinter. Planen vil imidlertid ikke ha noen konsekvenser for viktige områder eller traseer for friluftslivet.

3.3.5 Landbruk

Området berører ikke dyrket mark. Området har produktiv skog, men av lav bonitet. Det omdisponeres ca. 78 daa til byggeformål.

3.3.6 Trafikk og parkering

Planen vil ikke gi noen vesentlige konsekvenser for trafikksituasjonen i området.

3.3.7 Barn og unge

Mulighetene for barn og unges bruk av området til friluftslivsaktiviteter vil ikke reduseres som følge av planen.

3.3.8 Estetikk og landskap

Det er viktig å ta hensyn til både landskapet og byggestilen. Reguleringsbestemmelsene vil være styrende for ny bebyggelse og legger ikke opp til noe som vil kunne gi vesentlige negative konsekvenser for landskapet. Området rundt planen består av urørt terreng.

Ut fra vurderinger av landskapsvirkning og miljøhensyn i forhold til nær- og fjernvirkning av planlagt utbygging er det spesielt viktig å unngå etablering av fritidsboliger på utsatte høyder og topper.

Det er lagt vekt på å beholde linjene i landskapet. Plasseringen til fritidsbebyggelsen følger høydekontene.

Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Ved terrenginngrep i planområde bør toppmassene tas vare på slik at de kan føres tilbake. Skjæringer og fyllinger som oppstår skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås og beplantes med arter som er naturlige på stedet. Når vegetasjonen gror igjen kommer inngrepene som en ny bebyggelse medfører til å være mindre synlig og planområdet kommer til å bli igjen en del av fjellandskapet.

Reguleringsbestemmelsene som vil være styrende for planområde sikrer estetisk utforming av ny bebyggelse og legger ikke opp til noe som vil kunne gi vesentlige negative konsekvenser for landskapet. Det er ikke tillat med flate tak for å sikre helhetsinntrykket i område.

3.3.9 Tilgjengelighet for alle /Universell utforming

Planen vil ivareta tilgjengelighet for alle gjennom de krav som settes i reguleringsbestemmelsene til utforming av nye tiltak. Det er ikke lagt inn andre krav enn det som ligger i plan- og bygningslovens forskrifter.

Planen vil ikke på noen områder gi noen negative konsekvenser i forhold til tilgjengelighet.

3.3.10 Renovasjon og vann/avløp

Renovasjonspunkt for hele hytteområde ligger i forsvarlig avstand fra Fylkesvegen, ved innkjøring til område.

3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen beskriver alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for utbyggingsarealer og trafikkarealer innenfor planen eller som følge av en utbygging etter planen.

3.4.1 Metode

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført iht. planlovens § 4-3 og rundskriv fra DSB. Mange uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke nye tiltaks funksjon og hendelser som kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser av tiltak og konsekvenser for tiltak i tabellen). Forhold som er med i sjekklisten, men som ikke er relevant for tiltakene, er ikke kommentert i analysen.

Vurderinger av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men teoretisk sjanse.

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskade
- Mindre alvorlig (2): få/små person- eller miljøskade
- Alvorlig (3): Alvorlig person- eller miljøskade
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varige men, mange skadd eller langvarige miljøskader

Vurdering av **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

Konklusjon:

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad/nytte

Hendelser i grønne felt: Enkle tiltak gjennomføres.

3.4.2 Analyse

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
Naturrisiko					
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Steinskred; steinsprang	Nei				Det er ikke funn av potensielle farer for steinskred eller steinsprang.
2. Snø-/isskred	Nei				Gjennomført befaring og vurdering gir ikke funn av potensielle farer for snø- eller isskred.
3. Løsmasseskred	Nei				Det er gjennomført befaring som ikke viser funn av sensitive løsmasser.
4. Sørpeskred	Nei				
5. Elve- bekkeflom	Nei				Ingen bekker i området.
6. Tidevannsflo; stormflo	Nei				
7. Klimaendring; økt nedbør	Ja	3	2		Kan ha en viss betydning i forhold til overvann, grunnet hyppigere og kraftigere regnvær (og økt årsnedbør). Kan løses med riktig dimensjonering av overvannsløsninger og flomveier.
8. Vindutsatt	Nei				Ikke mer enn normalt for denne type utbygging.
9. Radongass	Ja	2	3		Krav i TEK 10 § 13-5 må dokumenteres i byggesak.
10. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei				
11. Annen naturrisiko	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
<i>Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:</i>					
12. Vei, bru, knutepunkt	Nei				

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
13. Havn, kaianlegg, farleder	Nei				
14. Sykehus/-hjem, andre inst.	Nei				
15. Brann/politi/ambulanse/ sivilforsvar (utrykningstid mm)	Nei				
16. Kraftforsyning	Nei				
17. Vannforsyning og avløpsnett	Nei				
18. Forsvarsområde	Nei				
19. Tilfluktsrom	Nei				
20. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko					
<i>Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>					
21. Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl trafikk)	Ja	3	1		Trafikkstøy fra Fylkesvegen er vist som hensynssone i plankart. Bygninger plasseres ikke innenfor denne sonen.
22. Planen/tiltaket medfører økt støybelastning	Ja	3	1		Nye hytter bidrar til økt trafikk, men bidraget i seg selv vil ikke gi merkbar endring i støyforholdene.
23. Kilder til akutt forurensning i/ved planområdet	Nei				
24. Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	Nei				
25. Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet	Nei				
26. Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei				
27. Område med forurenset grunn	Nei				
28. Utsiktet inngrep i eller påvirkning av områder med sårbar plante- eller dyreliv, herunder verneområder	Nei				
29. Utsiktet inngrep i eller påvirkning av vassdragsområder	Nei				
30. Utsiktet inngrep i automatisk fredete kulturminner / verdifulle kulturmiljø	Nei				
31. Utsiktet inngrep i eller påvirkning av andre verdifulle områder (spesifiser)	Nei				
32. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv)	Nei				
33. Område for avfallsbehandling	Nei				

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
34. Oljekatastrofeområde	Nei				
35. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Nei				
36. Ulykke med farlig gods til/fra eller ved planområdet	Nei				
37. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				Jf. Hendelse 38.
38. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Spesielt under utbygging med anleggstrafikk bør det settes inn tiltak, som skilting mm for å forhindre ulykker.
39. Andre ulykkespunkter langs veg	Nei				
40. Skog-/lyngbrann	Nei				
41. Dambrudd	Nei				
42. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
43. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
44. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
45. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
46. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
47.					
48.					

Endelig risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	21,22	7		
2. Mindre sannsynlig			9,38	
1. Lite sannsynlig				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf tabell 1. Det er ikke identifisert slike hendelser eller situasjoner i planområdet. Risikosituasjonen oppsummeres i følgende kapitler.

Konklusjon:

Hendelser i røde felt:

- 5 • Ingen.

Hendelser i gule felt:

- 7 Klimaendring, økt nedbør

Kan ha en viss betydning i forhold til overvann, grunnet hyppigere og kraftigere regnvær (og økt årsnedbør). Kan løses med riktig dimensjonering av overvannsløsninger og flomveier.

- 9 Radongass
Krav i TEK 10 § 13-5 må dokumenteres i byggesak.
- 38 Ulykke med gående/syklende
Spesielt under utbygging med anleggstrafikk bør det settes inn tiltak, som skilting mm for å forhindre ulykker.

Hendelser i grønne felt:

- 21 Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl trafikk).
Trafikkstøy fra Fylkesvegen er vist som hensynssone i plankart. Bygninger plasseres ikke innenfor denne sonen.
- 22 Tiltaket medfører økt støybelastning.
Nye hytter bidrar til økt trafikk, men bidraget i seg selv vil ikke gi merkbar endring i støyforholdene.

4 Planprosessen

4.1 Oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte med Nordre Land kommune 18.3.2016.

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Oppland Arbeiderblad 8.6.2017.

Aktuelle myndigheter og naboer ble varslet i brev datert 2.6.2017.

Frist for merknader til oppstart ble satt til 3.7.2017.

4.2 Behandlinger og høring

Fylkesmannen i Oppland henviser i brevet datert 4.7.2017 til at utvidelsesområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område og at det derfor er behov for å avklare evt. konsekvensutredning.

Vår kommentar: Kommunen har åpnet for regulering uten konsekvensutredning mhv. til at område er regulert og at omfanget er begrenset.

Statens vegvesen har i epost av 13.6.2017 vist til generelle krav mht. støy med byggegrenser frisisiktsoner, ellers ikke merknader eller innspill til det forestående planarbeidet.

Vår kommentar: Det er tatt hensyn til de generelle merknadene.

NVE henviser i epost av 29.6.2017 til de generelle kravene til vurdering av flom og skred.

Vår kommentar: Byggeområdene ligger utenfor fare for flom, erosjon og/eller skred.

Oppland fylkeskommune / regionalenheten henviser i brev av 3.7.2017 til at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning, se også samme kommentar fra Fylkesmannen. Det er tidligere avholdt kulturminnebefaring og ikke registrert noen funn.

Vår kommentar: Se kommentar under uttalelse fra Fylkesmannen.

Fjellolia Sør Hyttevevforening har i brev av 22.6.2017 påpekt at de ønsker vannpost ved snuplass i enden av eksisterende veg.

Vår kommentar: VA-planen legger opp til fremføring til hver enkelt tomt.