

NOVEMBER 2016
MORTEN BUVALD

ADDRESS COWI AS
Kongensgate 12
3603 Kongsberg
Norway
TEL +47 02694
WWW cowi.com

MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SJUVASSLIA HYTTEFELT FLESBERG KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

PROSJEKTNR. A023681
VERSJON levert til 1.gangsbehandling
DATO november 2016
UTARBEIDET cafn
KONTROLLERT ssfr

INNHold

1	Innledning	3
2	Prosess og medvirkning	4
3	Beskrivelse av dagens situasjon	5
3.1	Planens innhold	7
3.2	Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering	Feil!
	Bokmerke er ikke definert.	
4	Risiko og sårbarhet (ROS)	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5	Vedlegg	10
6	Referanser	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 Innledning

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å endre et område regulert til utleiehytter til selveiertomter for salg. Det foreligger en gjeldende plan for området, hvor planområdet er regulert til spesialområde for utleie. Området har aldri blitt realisert med utleiehytter, og det oppleves i stedet en større etterspørsel etter selveiertomter for fritidsbebyggelse.

Tiltakshaver er Morten Buvald, mens COWI er engasjert for å bistå i planprosessen og utarbeiding av nødvendig planmateriale.

Flesberg kommune har vurdert det slik at dette tiltaket kan gå som en mindre planendring.

Videre i beskrivelsen redegjøres det for hvilke endringer planforslaget legger opp til og hvilke konsekvenser dette medfører.

2 Prosess og medvirkning

Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 07.07.2016 med frist for innspill satt til 01.09.2016. Planarbeidet ble annonsert i Laagendalsposten 08.07.2016. Se vedlegg for varselbrev, annonse og varselkart.

Ved fristen for å komme med merknader var det mottatt fire merknader. Se vedlegg for oppsummering og kommentarer til merknadene.

3 Gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan for Sjuvasslia Hyttefelt er området regulert til S1 og S2.



Utsnittet viser planområdet i gjeldende plan. Planområdet omfatter det stripete området (S1 og S2) i vedtatt plan for Sjuvasslia Hyttefelt.

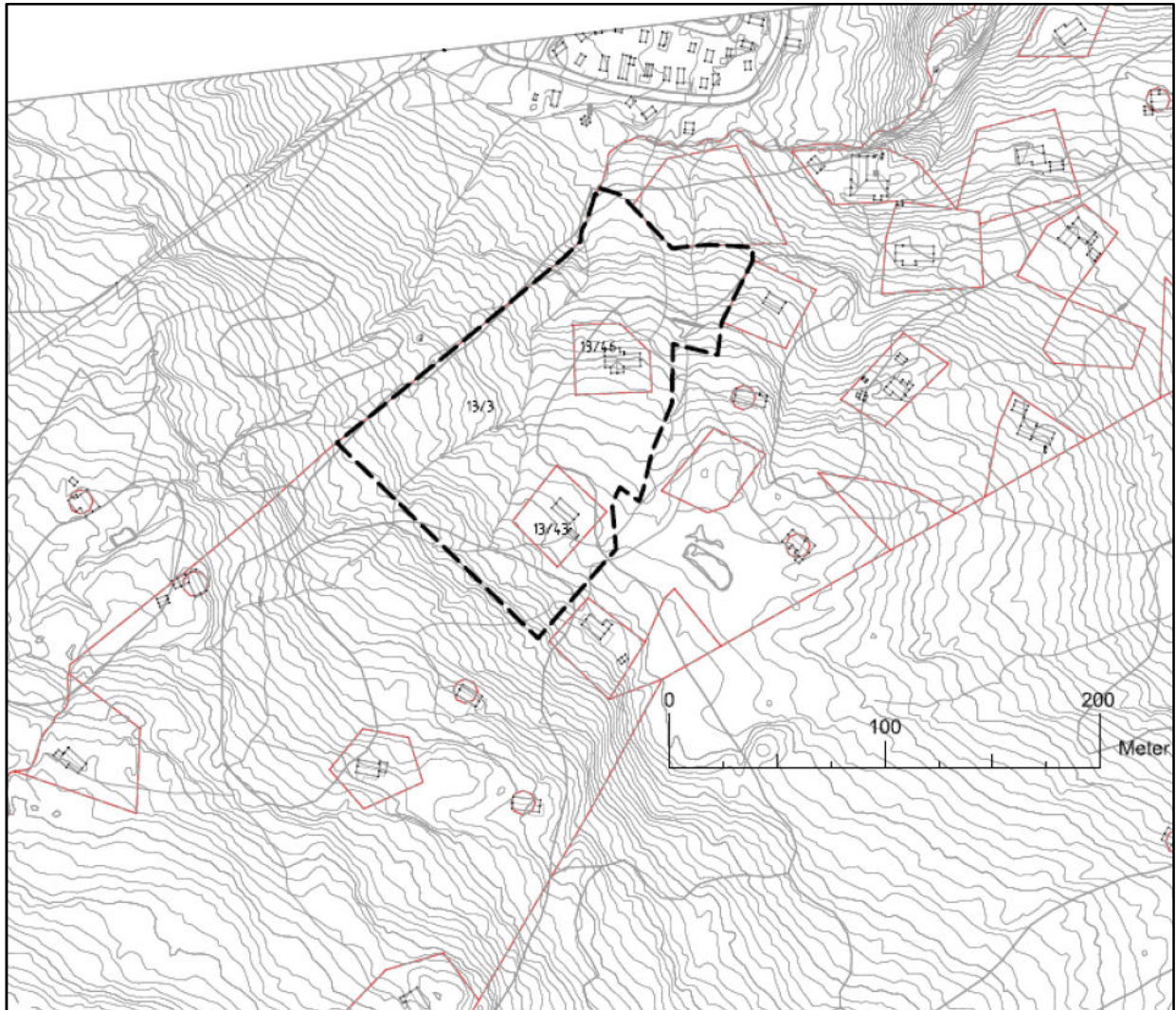
I gjeldende planbeskrivelse er området beskrevet slik:

Felt S1/S2 grenser mot felt A i sør, felt B i øst og Blefjellheisen i nordvest. Området er regulert til utleieenheter, og det er lagt opp til at det kan bygges tettere her enn i områdene rundt. Planen åpner for bygging av annen type bebyggelse enn enkelthytter, for eksempel to boenheter i ett bygg hvis dette synes hensiktsmessig. For å sikre en god utvikling av området settes det krav til utarbeidelse av situasjonsplan for området før utbygging kan skje. Utomhusplanen skal vise plassering av ny bebyggelse, størrelse og høyde på bygg, og atkomst og parkeringsforhold. Planen skal også vise hvordan eksisterende skiløype føres gjennom området.

4 Beskrivelse av dagens situasjon

Planområdet inngår som en del av en større, vedtatt reguleringsplan for Sjuvasslia Hyttfelt, vedtatt 26.06.2014.

Denne delen av planområdet er ikke utbygd i henhold til gjeldende plan, det er derav sett et behov for å endre forutsetningene i gjeldende plan, slik at området blir attraktivt for fremtidig utbygging. De øvrige deler av planområdet er utbygd over tid, og det oppleves god etterspørsel etter selveiertomter.

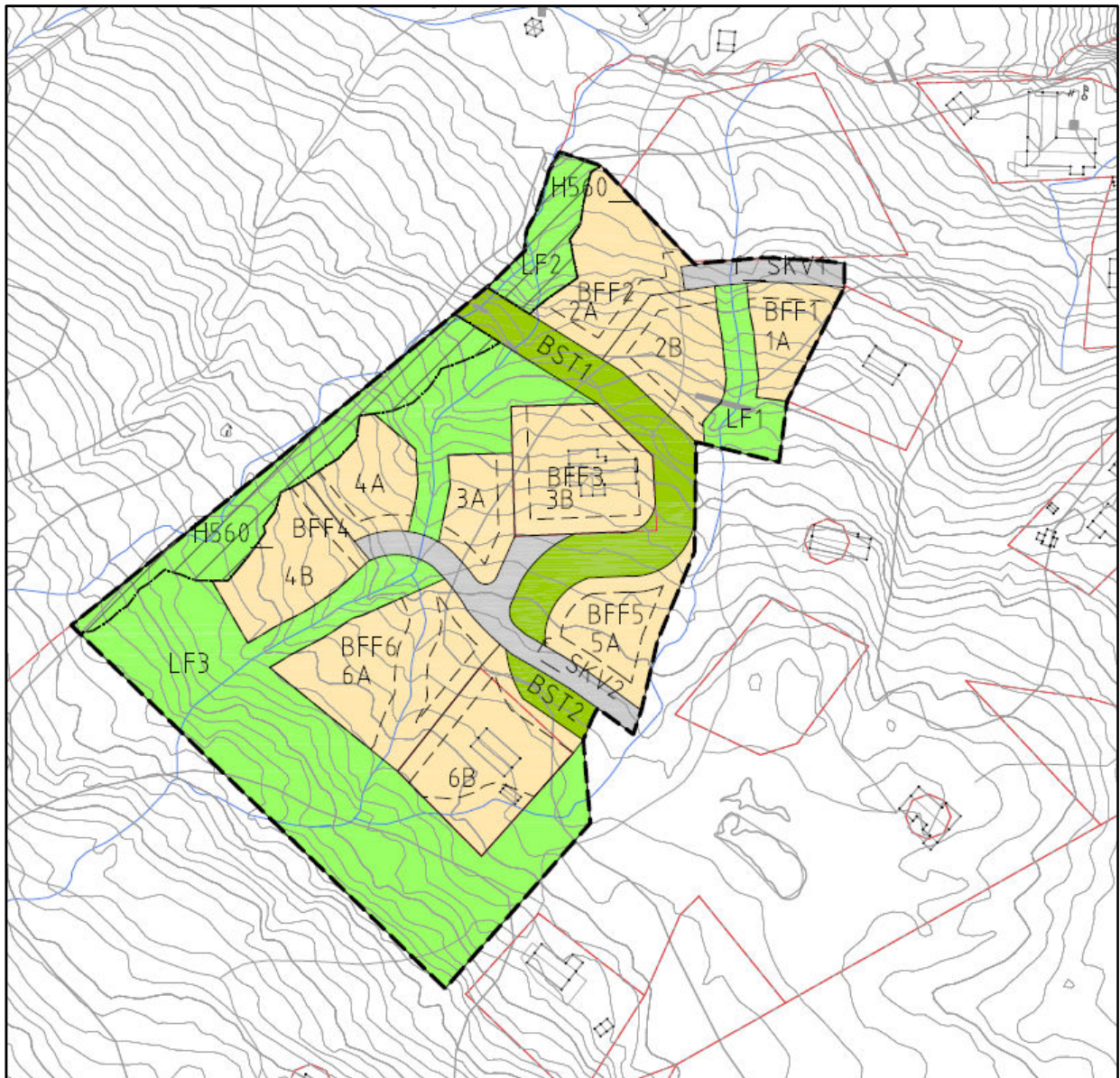


Utsnitt fra kartgrunnlaget. To eksisterende fritidseiendommer vises innenfor avgrensningen for planendringen.

4.1 Planens innhold

Planavgrensning og forhold til tilstøtende planer

Planområdet avgrenses av vedtatt reguleringsplan for Sjuvasslia Hyttefelt. I nordvest avgrenses planen av et bekkedrag som i gjeldende plan er regulert som klimavernsone. I sør, øst og nord avgrenses planen av regulerte LNF-områder og regulerte hyttetomter.



Over: Utsnitt av Plankartet.

Beskrivelse av hovedgrepene i planen

Planforslaget er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, LNF-område (friluftsmål), kjøreveg og skiløype. Skiløypen i planforslaget er justert noe i forhold til gjeldende regulert. Grunnen til endringen i skiløypestråen er for å få en noe slakere løype. Dagens løype er relativt bratt og oppleves av enkelte som noe utrygg. Veggen f_SKV1 er identisk med vedtatt situasjon, mens f_SKV2 er noe endret for å sikre atkomst til eksisterende eiendom, merket som tomt 3B på plankartet.

Sett i sammenheng med vedtatt plan, innebærer endringen i dette planforslaget at det legges opp til selveierhytter. Planforslaget er i større grad detaljtegnet ved at det er delt opp i ulike tomter. Vedtatt plan fremstår mer som et flateregulert område med byggegrenser på grunn av manglende tomtegrenser, men med krav om en samlet situasjonsplan for hele delområdet. Planendringen, slik det fremstår i dette forslaget, er derfor mer spesifisert og detaljstyrt ved at det er regulert inn tomtegrenser. I vedtatt plan legges det opp til totalt ni nye utleiehytter (i tillegg til to eksisterende) innenfor planområdet. I dette planforslaget er det regulert inn åtte nye hytter (i tillegg til to eksisterende). Det er imidlertid lagt opp til at det kan etableres inntil 11 enheter (i totalt 8 hytter) innenfor planområdet da tomtene 2A, 5A og 6A kan bygges med tomannshytter. Eksisterende hytter er også regulert inn. Totale størrelser og utnyttingsgrad er ikke endret, da tomannshyttene ikke kan være større enn hyttene med en enhet.

Ved utforming av plankartet og plassering av de nye tomtene, er det tatt hensyn til byggegrenser i vedtatt plan. Formålsgrensene til selveiertomtene er lagt i byggegrensen mot bekk for å sikre en god utnyttelse av planområdet, uten at hensynet til bekkedragene ødelegges.

Slik forslaget foreligger, vil det være behov for bekkekryssing ved begge atkomstvegene. Dette er imidlertid en videreføring av vedtatt plan. Det har i planendringen ikke blitt tatt stilling til hvordan bekkekryssingen skal utformes, med unntak av at det er satt bestemmelser som sikrer tilstrekkelig dimensjonering av kryssingen med tanke på flom og vannføring.

Det renner et bekkedrag gjennom tomt 6A. I planen er dette bekkedraget ivaretatt gjennom byggegrenser. Det åpnes imidlertid for å etablere en kryssing av bekkedraget slik at en kan sikre kjøring frem til hytta. Bekkekryssingen skal utformes på en slik måte at flomproblematikk unngås.

En planendring fra utleiehytter til selveierhytter vil kunne påvirke allmenhetens interesse ved at planområdet ikke er like tilgjengelig lenger. Det vil si at den eneste måten å bruke planområdet på er å eie egen hytte. Selv om tilgjengeligheten til planområdet reduseres i form av frafall av utleiehytter, er det fortsatt mulighet for midlertidig bruk ved leie av campinghytte like utenfor planområdet.

I bestemmelsene legges det også opp til at tre av hyttetomtene kan bygges som tomannshytter. Dette tiltaket er ment for å legge til rette for variert kjøpspris på de ulike hyttene, og på den måten gi flere brukergrupper tilgang til kjøp av egen fritidsbolig. Tilgjengeligheten på skiløypen gjennom området endres ikke, men gjøres heller mer attraktiv siden traseen slakes ut.

Arealoversikt

Tabellen under viser en oversikt over de ulike formålene i plankartet, og antall daa for disse. Planområdet er på til sammen 18,1 daa.

Formål	Feltnavn	Areal daa
Bebyggelse og anleggsformål		
Fritidsbebyggelse - frittliggende	BFF	8,2
Skiløypetrase	BST	1,6
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	SKV	0,9
Landbruks-, natur- og friluftsområder		
Friluftsmål	LF	7,5
Soner med angitte særlige hensyn		
Bevaring naturmiljø	H560	1,6

5 Vedlegg

- Vedlegg 1: Brev med varsel om oppstart av planarbeidet
- Vedlegg 2: Merknader oppstart
- Vedlegg 3: Plankart
- Vedlegg 4: Bestemmelser