Nesbyen kommune

HALLING KONSULT AS

Austsidevegen 72
3539 FLÅ

Vår ref	Deres ref	Saksbehandler	Dato
2021/2659-10		Einar Grøtvedt Byggesak, Plan & Miljø	10.12.2021

Delegert saksnummer: 924/21

01201707, Buvasslie hyttegrend - detaljreguleringsplan - 1. gangs offentlig ettersyn

Saksopplysninger
Halling Konsult AS har på vegne av Buvatn Skog og utvikling DA v/ Nils Rodegård fremlagt forslag til ny reguleringsplan for Buvasslie hyttegrend. Planarbeidet har som formål å fortette eksisterende hyttefelt ved å regulere sju nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur, i tråd med gjeldende kommuneplan (planID: 00201101). Det er i området i dag fradelt og bebygd på 25 fritidseiendommer innenfor planområdet i tråd med gjeldende reguleringsplan. Den nye planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Buvatn (planID: 01200506), som herved varsles opphørt.

Planområdet er omtrent 240 daa og ligger mellom 850 og 870 moh. i et skogdekt område like nord for Buvatnet ved grensen mot Nore og Uvdal kommune. Avstanden fra Nesbyen sentrum er omtrent 20 km med adkomst via Rukkedalsvegen (fv2910). I øst grenser planen til detaljreguleringsplan for Buvatn 74/22 (planID: 01200603).

Saksgang
Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble holdt den 21.09.2017, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 06.12.2017.

Forhold til overordnet plan
Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Buvatn» (planID: 01200506). Hensikten bak gjeldende reguleringsplan følger hovedtrekkene til dette planforslaget, nemlig å legge til rette for fritidsbebyggelse. Planforslaget søker å omregulere tomter i gjeldende plan regulert til utleiehytter, til selveiertomter i ny plan. Det legges videre opp til at bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad og byggehøyde innenfor planområdet følger hovedtrekkene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel punkt 2.2.6.

VURDERING:

Miljøkonsekvenser

Det fremgår av kommunens kartdatabase at deler av flere eiendommer vil komme i konflikt med områder kartlagt som myr iht. kartlaget AR5. Kommunen forutsatte i oppstartsmøtet for planen at bygging på myr, inklusivt veiutbygging, skulle unngås i plan. Av nye hyttetomter er det spesifikt H1-H5 som berører kartlagte myrområder, samt adkomstvei til H1-H3. Etter forslagsstillers vurdering er områder kartlagt som myr vesentlig redusert på bakgrunn av drenering i forbindelse med opparbeidelse av vei og tomter i planområdet. Forslagsstiller vurderer det også som forsvarlig å fjerne byggegrense på 50 m fra vannforekomst vest i planområdet, ettersom denne fremstår mer som et tjern enn vassdrag, og burde således behandles som myrområde.

Administrasjonen var på befaring i planområdet den 05.10.2021, og kom til den beslutning at myrinteresser på de ovennevnte tomtene fortsatt gjør seg gjeldende. I et mangelbrev utsendt 11.10.2021 innstilte kommunen på at tomtene H1 og H2 burde tas ut av planen, samt at H3 og H4 burde få justert byggegrense. Forslagsstiller har besvart manglene i brev mottatt den 23.11.2021. Etter forslagsstillers vurdering er klassifiseringen av tomt H1 og særlig H2 upresis, det antas at åpne ikke tresatte områder er grunnlendt mark med kort vei til undergrunn/fjell. Byggegrense på tomtene H3-H5 har blitt noe endret mot kartlagte myrområder iht. AR5.

Kommunen deler ikke forslagsstillers vurderinger, og fastholder på at tomtene H1 og H2 bør tas ut av hensyn til myr. Kommunen legger til grunn følgende definisjon som fremgår av Forskrift om nydyrking: «*Med myr menes arealer med myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag.*» Etter befaring på området ble det klart at den eksisterende vegetasjonen samsvarer med denne definisjonen, og følgelig at bygging på tomt H1 og H2 ikke bør føre frem. Det vises til referat fra oppstartsmøte den 21.09.2017 vedrørende «Grunnforhold», hvor det ble lagt til grunn at bygging på myr, inkludert veier, skulle unngås. Det vises også til Fylkesmannen i Buskeruds uttalelse til varsel om oppstart datert 22.12.2017 som presiserer at «*det* [er] *viktig å ivareta vassdragsbelter og våtmarksområder som myr*.»

Planforslaget medfører for øvrig at byggegrense på 50 m fra tjern vest i planområdet opphører. Kommunen ba forslagsstiller om å foreta en redegjørelse om hvorfor denne ikke blir videreført. Dette ble begrunnet med at vannforekomsten ikke er å regne som et vassdrag, og blir således hensyntatt gjennom reguleringsformålet LNF. Kommunen legger til grunn den definisjon av vassdrag som fremgår av lakse- og innlandsfiskeloven § 5 bokstav c) hvorunder «tjern» fremgår eksplisitt. Hvorvidt vannforekomsten vest i planområdet er å anse som et tjern eller ikke beror på en konkret vurdering. Det er dog naturlig å legge til grunn at vannforekomsten er å oppfatte som del av et vassdrag, og således at det skal vies særskilt med bygging i nærheten. Dette bidrar til å forsterke kommunens syn om at tomt H1 og H2 bør tas ut av plan.

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i de offentlig tilgjengelige databasene viser at det ikke er gjort noen registreringer av artsforekomster eller naturtyper direkte innenfor det omsøkte planområdet som må vies særskilt oppmerksomhet. Søk i Artsdatabanken viser flere artsregistreringer av fuglearter innenfor planområdet, herunder granmeis og grønnfink, begge kategorisert som sårbare iht. Norsk rødliste for arter. Det er også gjort flere artsregistreringer av truede fuglearter utenfor planområdet,

i og rundt Buvatnet. Ettersom planen innebærer fortetting av et eksisterende hyttefelt, forventer kommunen at planforslaget ikke vil være i konflikt med naturmangfoldet i området. Dersom det skulle dukke opp omstendigheter som direkte berører truede arter, forutsetter kommunen at det iverksettes tilstrekkelige avbøtende tiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig og stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Utbyggingen som planen legger opp til er forholdsvis beskjeden sett i lys av eksisterende bebyggelse i planområdet. De prosjekterte tomtene vil ikke ødelegge for artsmangfoldet sett i lys av at de planlegges som fortetting i et eksisterende utbyggingsområde. Det vurderes som mer positivt å fortette eksisterende utbyggingsområde fremfor å utvide og ta i bruk mer uberørt natur.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Utbyggingen som planforslaget legger opp til er vil fremdeles opprettholde større arealer med grøntstruktur regulert til LNFR i plankartet. Den belastningen som medfølger fortettingen av område iht. planforslaget vurderes til å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over alminnelig arealdisponeringsendringer som er planlagt over en lengre tidshorisont.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Planens bestemmelser setter tilstrekkelige krav til at det vises varsomhet til vegetasjon og terreng i anleggsarbeid og utbygging.

Helse-, miljø- og beredskapsforhold
Fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og tilgang til tilstrekkelig slokkevann anses som svært viktig for å ivareta sikkerheten til eksisterende og fremtidig bebyggelse i planområdet. Iht. planbeskrivelsens punkt 3.18 og vedlagt ROS-analyse vurderer forslagsstiller fremkommeligheten til å være god, sett i lys av planområdets umiddelbare nærhet til fv2910. Kommunen vurderer at veinettet i planen er tilstrekkelig for fremkommeligheten til utrykningskjøretøy.

Det fremgår av planbeskrivelsens pkt. 3.6 at planområdet skal dekkes av et felles slokkevannuttak ved Lyseren, etter skriftlig avtale mellom tiltakshaver og LR-eiendom AS. Kommunen finner dette tilstrekkelig og vurderer tilgjengeligheten til brannvann i planområdet som tilfredsstillende.

Kulturminner
Buskerud Fylkeskommune foretok en arkeologisk registrering av automatisk fredede kulturminner høsten 2018, med funn av en kullgrop med id 95907-1, nord-øst i planområdet på hyttetomt H7. Det forutsettes innvilget dispensasjon fra kulturminneloven ved offentlig ettersyn for realisering av tomten. Dersom kulturminnet ikke frigis, vil det foretas en ny vurdering av tomt H7 og eventuelle sikringsbestemmelser.

Vann og avløp:
Det er utarbeidet et eget temakart for vann og avløp (datert 22.01.2021) for de sju nye tomtene i planforslaget. VA-nettet i området driftes privat gjennom selskapene Buvassbrenna Vannverk og Buvatn Renseanlegg DA. Nye hyttetomter vil tilkobles allerede utbygd infrastruktur, hovedsakelig via kortere stikkledninger.

Det fremgår av planbeskrivelsens punkt 3.5 at renseanlegget har en restkapasitet på 18 enheter med utgangspunkt i 3 pe per enhet. Administrasjonen har tidligere bedt om å få oversendt dokumentasjon på tilgjengelig restkapasitet, mens forslagsstiller fastholder på at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på allerede utbygd VA-nett samt at redegjørelse av kapasitet i planbeskrivelse er tilstrekkelig. Kommunen er kjent med at det er ført tilsyn på renseanlegget. Planen sendes likevel på høring med forbehold om at anlegget blir godkjent etter ferdigstilt tilsynsrapport. Det er innarbeidet rekkefølgekrav i planbestemmelsene for å sikre at renseanlegget oppfyller rensekrav og innehar tilstrekkelig restkapasitet.

Planen legger opp til to nye uttaksområder for drikkevannsforsyning til fritidsboliger i området. Områdene er iht. planbeskrivelsen utpekt av Asplan Viak i forbindelse med utarbeidelse av internkontroll og beredskapsplan for Buvassbrenna vannverk. Det vises til innkomne merknader ved varsel om oppstart fra Mattilsynet og Fylkesmannen i Buskerud. Kommunen forutsetter at vannforsyningen overholder nevnte bemerkninger.

Flomfare
Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i NVEs aktsomhetskart for flom for avdekking av områder som kan være utsatte for flomfare og bør vurderes nærmere. Det er ingen vassdrag med årssikker vannføring innenfor planområdet. Like nord for planområdet går Krafselibekken som er kartlagt som potensielt flomutsatt iht. aktsomhetskartet. Forslagsstillers nærmere vurderinger tilsier at flomfaren i området vil være svært begrenset med forbehold om at det foretas god håndtering av overflatevann. På denne bakgrunn vurderes det som forsvarlig at byggegrensen langs vassdrag forskyves med 5 m til å følge naturlige høydedrag i terrenget.

Det fremgår av vedlagt ROS-analyse at overvann som hovedprinsipp skal infiltreres i grunnen og opprettholde vannets naturlige kretsløp, herunder forutsettes det at det legges opp til infiltrasjon gjennom vei og parkeringsarealer ved tilførsel av grove masser. I så henseende er det viktig at planen ikke medfører at myrer og bekkeløp blir berørte. Det er innarbeidet bestemmelser i planen om krav til dokumentasjon på håndtering av overvann ved den enkelte byggesak, samt at vegetasjon og terreng i størst mulig grad bør bevares slik at overvann fordrøyes naturlig.

Barn og unges interesser
Planområdet er i nærhet til større områder brukt til tur og rekreasjon. Videre er tomtene av en størrelse med god plass til utearealer, og det er utenfor tomtene avsatt større områder til LNF med muligheter for utendørsopphold. I lys av både planområdet og områder i umiddelbar nærhet, anses barn og unges interesser som ivaretatt.

Landbruksinteresser
Planbeskrivelsens kapittel 2.6 gjør rede for landbruksinteresser i planområdet. Det fremgår at området ikke berører dyrket eller dyrkbar mark, og at skogen i området har lav bonitet.

Det går fortsatt sau på beite i området, og det foreslås at enkelttomter kan gjerdes inntil 30% av tomtas størrelse, eventuelt at hele hytteområdet gjerdes inn. Kommunen innarbeider bestemmelser om at gjerder som består av strømtråd eller strømnetting er ikke tillatt.

Eventuelle interessemotsetninger vil avdekkes under offentlig ettersyn av planforslaget.

Plankart

På bakgrunn av øvrige vurderinger vedrørende myrinteresser i planområdet, fjerner kommunen tomtene H1 og H2 fra arealplankartet. Figur 1 nedenfor viser et utsnitt av arealplankartet før og etter endring. Begge utsnitt er vist overlappende med kartlaget AR5, hvorav områder kategorisert som myr er skravert blått. Nærmest hele Tomten H2 vil berøre myrinteresser. H1 berører myr i vesentlig mindre grad enn H2, men blir båndlagt av hensynssone for støy. Kommunen finner det derfor lite hensiktsmessig å opprettholde denne tomten, og trekker følgelig veien tilbake.

Figur 1: Tomt H1-H3 før og etter endring

Av hensyn til myrinteresser har tomtene H4 og H5 har blitt noe justert av forslagsstiller etter anmodning fra kommunen. Kommunen finner ikke justeringene tilstrekkelige og velger derfor å forskyve disse til å følge grenser av kartlagte myrområder i tråd med kartlaget AR5. Byggeområdet til tomtene vil fortsatt være av god størrelse etter endringen. Figur 2 nedenfor viser et utsnitt av arealplankartet før og etter endring, førstnevnte vist med kartlaget AR5 og kartlagt myrområde.

Figur 2: Tomt H4 og H5 før og etter endring

Den foreslåtte eiendomsstrukturen til gbnr. 56/1062 og 56/960 i det innsendte arealplankartet finner ikke kommunen hensiktsmessig. Kommunen er kjent med at det foreligger en privatrettslig avtale for det ovennevnte tilleggsarealet, og at den foreslåtte eiendomsstrukturen er utformet av hensyn til denne. Det ligger likevel innenfor kommunens interessefelt at de areal- og ressursdisponerings-hensyn som gjør seg gjeldende i planen skal ivaretas. Grensene justeres derfor til en mer

hensiktsmessig struktur, og øvrige arealer som ikke bør innlemmes til eiendommene avsettes til arealformålet «Landbruksformål, LNFR». Byggegrensene rundt de to omtalte eiendommene blir noe justert, men vil i hovedtrekk bli opprettholdt i tråd med mottatt forslag. Endringen vurderes følgelig å være av en rimelig karakter. Figur 3 nedenfor viser et utsnitt av arealplankartet før og etter endring.

Figur 3: Gbnr. 56/1062 og 56/960 før og etter endring

Landskap og utforming

Det vises til Fylkesmannens uttalelse til varsel om oppstart som presiserer at det er viktig å sikre bestemmelser om ivaretakelse av landskap og estetikk. Administrasjonen vurderer at utforming av bebyggelse bør følge bestemmelser angitt i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også kommuneplanens bestemmelser om estetikk, hvor det fremgår at fortetting alltid skal ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og struktur, og tilpasses denne. Det forutsettes at nye bygninger tar hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Planbestemmelser vedrørende byggeskikk presiseres for å ivareta estetiske hensyn.

Planforslaget legger opp til en mønehøyde for 6,5 m, og forbud mot oppstugu for hyttetomtene H6-H7, E3-E5 samt eksisterende fritidseiendommer. Dette er iht. kommuneplanens arealdel forbeholdt bygg med oppstugu, mens det for bygg uten er det maks 5,5 m mønehøyde, jf. pkt. 2.2.6. Kommunen finner ikke grunnlag for å tillate større mønehøyde, og endrer planbestemmelsene til å samsvare med kommuneplanen.

For garasje, anneks, uthus, o.l. åpner kommuneplanens arealdel for en maksimal tillatt høyde på 3,5 m, mens planforslagets bestemmelser foreslår å tillate 4,9 m. Av hensyn til at byggene skal kunne harmonere med hovedhusets takvinkel har kommunen praktisert å tillate maksimal mønehøyde på 4,5 m. Bestemmelsene endres til å samsvare med dette.

Kommunen vurderer at hensyn til landskapet blir godt ivaretatt i planforslaget. Det er innarbeidet bestemmelser som tilstreber terrengtilpasning av ny bebyggelse og ivaretakelse av eksisterende vegetasjon.

Endringer i plankartet datert 09.12.2021

- Tomt H1 og H2 tas ut av planen. Adkomstvei til tomtene forkortes forkortes og avsluttes med en vendehammer. Arealformål endres til LNFR – areal for nødvendige tiltak for LNFR. Støysone H220_1 endres følgelig til å tilpasses gjenværende tomter.
- Byggegrensen til tomtene H4 og H5 endres til å følge grenser av kartlagte myrområder i tråd med kartlaget AR5.

- Eiendomsstrukturen til gbnr. 56/1062 og 56/960 endres til en mer hensiktsmessig utforming. Arealer som fjernes endres til arealformål LNFR – areal for nødvendige tiltak for LNFR. Byggegrensene på eiendommene justeres noe.

Endringer i planbestemmelser datert 09.12.2021
Administrasjonen har justert planbestemmelsene til å være i tråd med andre nylig vedtatte planer samt kommunedelplan. Endringer under er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som legges ut til offentlig ettersyn.

- Punkt 1.1 avsnitt om «GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN» gis følgende endringer:
    - For hyttetomtene H6-H7, E3-E5 samt eksisterende fritidseiendommer endres maksimal tillatt mønehøyde fra 6,5 til 5,5 meter i samsvar med kommuneplanens arealdel.
    - For hyttetomtene H1-H5, E1-E2 presiseres det at oppstue ikke er tillatt.
    - Maksimal tillatt mønehøyde for anneks, garasje, uthus og lignende endres fra 4,9 m til 4,5 m.
    - Endringene medfører at bestemmelsene for alle tomter er like, og tabellen endres følgelig.

- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESØKNAD» tilføyes følgende ordlyd: *Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.*

- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESØKNAD» tilføyes følgende avsnitt:
  I tilfeller hvor opparbeidelse av terrengoverflate medfører fjerning av torv, skal overflaten av torven tas vare på og brukes til å legge over utgravd/opparbeidet overflate når arbeidene er ferdige.

- Punkt 1.1 avsnitt om «UTFORMING», 6. setning endres til følgende ordlyd: *Synlig grunnmur for bygninger skal ikke overstige 0,75 m.*

  Gjeldende plan stiller krav til 0,75 m, mens kommuneplanens arealdel stiller krav til 0,7 m.

- Punkt 1.1 avsnitt om «UTFORMING» tilføyes følgende ordlyd: *Store ubrutte vindusflater tillates ikke.*

- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESKIKK» tilføyes følgende ordlyd: *Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.*

- Punkt 1.1 avsnitt om «GJERDER, FLAGGSTENGER, PORTALER M.V.» tilføyes følgende ordlyd: *Gjerder som består av strømtråd eller strømnetting er ikke tillatt.*

- Punkt 5.3 «Byggegrenser» endres til følgende ordlyd: *Byggegrenser framgår av plankartet. Generell byggegrense er 4 meter fra formålsgrense, eller dokumentert eiendomsgrense om ikke annet er angitt på plankartet. Uthus/bod/garasjer kan plasseres 1 meter fra eiendomsgrense, men ikke i de tilfeller der det er fastsatt byggegrenser.*

- § 5 «FELLES BESTEMMELSER» tilføyes følgende punkter:

    - *5.4 Håndtering av bygningsavfall*
      Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.

    - *5.5. Anleggstrafikk*
      Innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk og -virksomhet kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00. Dette gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk og -virksomhet skal ikke foregå på røde dager. Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

- § 8 «REKKEFØLGEKRAV» innarbeides i planbestemmelsene med følgende punkter:

    - *8.1 Infrastruktur*
      Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.

      Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg).

      Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon på at ny bebyggelse er tilkoblet renseanlegget.

    - *8.2 Renseanlegg*
      Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse må det foreligge dokumentasjon på at renseanlegget oppfyller rensekrav og at det innehar tilstrekkelig restkapasitet.

    - *8.3 Veirett*
      Før fradeling av tomtene H6 og H7 skal det gis dokumentasjon til kommunen på at det foreligger skriftlig veirett over eiendommen gbnr. 74/22.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:

I medhold av pbl. § 12-14 varsles gjeldende reguleringsplan for Buvatn (planID: 01200506) opphørt fra det tidspunkt detaljreguleringsplan for Buvasslie hyttegrend vedtas.

I medhold av pbl. § 12-10 legges justert forslag til detaljreguleringsplan for Buvasslie hyttegrend (planID: 01201706) ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 22.01.2022.

Med hilsen

Einar Grøtvedt

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Nils Rodegård Rukkelivegen 40