

Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan. Buvasslie hyttegrend planid 3040_201707, gbnr. 56/328 mfl

Innhold

Innledning	1
Styret i Buvassbrenna Hytteforening, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328	2
Knut Robert Robertsen, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan. Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328.....	4
Per Kolstad, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328.....	6
Knut-Erik Nygaard, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328.....	8
Morten Halvorsen, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328.....	9
Ottar Grande, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328	10

Innledning

Vi viser til 01201707, Buvasslie hyttegrend - detaljreguleringsplan - 1. gangs offentlig ettersyn datert 10.12.2021.

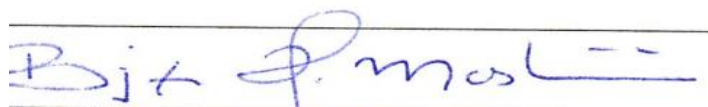
Buvassbrenna hytteforening, org.nr 919327766, vil gjerne levere en høringsuttalelse til nevnte detaljreguleringsplan fra styret og fra våre medlemmer.

Buvassbrenna Hytteforening er en forening bestående av hytteeiere og grunneiere i Buvassbrenna Hyttegrend, som har 40 medlemmer per dags dato.

Foreningens formål er å verne om og fremme medlemmenes interesse av å bevare områdetets preg av fritidsområde og ta initiativet til å løse felles oppgaver.

Vi har samlet en høringsuttalelse fra hytteforeningen og fra enkelte av hytteeierne i området.

Med hilsen



Styreleder Buvassbrenna Hytteforening

Buvassbrenna, 22.januar 2022

Vann og avløp.

Nils Rodegård, som driver Buvatn Vann og Avløp DA, har informert styret i Buvassbrenna Hytteforening at det er sendt en formell søknad til Nesbyen kommune om kommunen vil overta ansvaret for driften av anlegget til Buvatn Vann og Avløp DA. Nils Rodegård har ennå ikke fått et svar fra Nesbyen kommune. Styret i hytteforeningen ønsker at Nesbyen Kommune gir et svar til Nils Rodegård på om de har til hensikt å overta driften av anlegget til Buvatn Vann og avløp.

Hytteforeningen ønsker at det tydeliggjøres i reguleringsplanen krav til at alle nye hytter blir tilknyttet Buvatn Vann og avløp. I tillegg må det kreves at denne tilknytningen kontraktsfestes og tinglyses.

Hytteforeningen mener at reguleringsplanen må sette tydelige krav til hvordan Buvatn Vann og avløp kan fordele investeringer og vedlikeholds og driftskostnader. Ved at det nå skal etableres flere hytter i Buvassbrenna hytteområde så må vann og avløpskostnadene bli så forutsigbare som mulige og fordeles på brukerne på en rettferdig og transparent måte. I et vann- og avløpssystem så må det være tydelige tilkoblingskostnader og hva disse omfatter samt tydelige spesifikasjoner på løpende driftskostnader. Samt at det stilles krav til at det settes av, fra den årlige vann og avløpsavgiften for hver tilknyttet hytte, en sum til et vedlikeholdsfond som skal ta høyde for fremtidig driftskostnader, både forutsette og uforutsette kostnader.

Trafikksikkerhet.

Buvassbrenna Hytteforening ønsker at det etableres en alternativ adkomstvei til hytteområdet i tillegg til adkomst fra Rukkedalsvegen (FV2910) ved Buvassvegen 5 og 6. Dagens adkomstvei til hytteområdet betjener adkomst for begge hytteområdene (planid 3040_01200506 og 01200603) som omfatter mer enn 50 hytter. Hytteforeningen mener at det vil være en fordel å få fordelt trafikken til hytteområdet på to adkomstveier. Med to adkomstveier vil dette gi alternativ adkomst til området for utrykningskjøretøyer.

Det er også behov for å begrense hastigheten på veiene i hytteområdet både av hensyn trafikksikkerheten og fordi det støver mye fra grusveiene sommerstid. Hytteforeningen ønsker at det i reguleringsplanen inngår et krav til maksimum 20 km/t i hytteområdet, Alternativt burde dette reguleres med fysiske fartshindre på veiene i hytteområdet.

Hytteområdet Buvassbrenna ligger tett opp til Rukkedalsvegen (FV2910) som er regulert til 80 km/t. Dette mener hytteforeningen ikke er ansvarlig trafikksikkerhet. Aller viktigst for trafikksikkerheten er at det er sauebeite langs med Rukkedalsvegen fra avkjørselen til Myking og til Tunhovd.

Det er hytter plassert på begge sider av Rukkedalsvegen samt at det både er skiløype som krysser Rukkedalsvegen og at det er en badeplass ved Buvatn. Det betyr at brukere av hytteområdet krysser Rukkedalsvegen. Derfor bør Rukkedalsvegen reguleres med en hastighet på 60 km/t eller 50 km/t fra skiløypekrysset ved Furumogutu og til avkjøringene til Tunhovdåsen.

Gjengroing av området.

Hytteområdet Buvassbrenna ligger med god utsikt mot vest mot Nesfjellet samt syd mot Buvatn og fjellene vest for Tunhovfjorden. Men som i alle andre områder av Norge så gror hytteområdet til og trær tar utsikten og fortetter området unødvendig. Hytteforening er meget positiv til at det er sauebeite i vårt område da dette hjelper med å holde vegetasjonen noenlunde under kontroll. Hytteforeningen ønsker at vi skal forvalte området slik at alle hytter har gode solforhold og at vi unngår at vårt hytteområde mister sitt særpreg. Reguleringsplanen bør derfor tydeliggjøre at den enkelte hytteeier og grunneier plikter å holde sitt område slik at man unngår gjengroing.

Harmonisering av reguleringsplanene for 01200603 og 01200506.

Buvassbrenna hytteforening anbefaler at begge regulerings sakene (**01200603 og 01200506**) håndteres samlet. Dette har betydning både for vei, vann og avløp, hensynssoner til vassdrag og interne eierforhold.

Forslag til endringer/tillegg til planbestemmelser datert 09.12.2021

Buvassbrenna hytteforening ønsker følgende endringer og tillegg til planbestemmelsene (01200506):

3.11 Vann og avløp

Det stilles krav til at alle nye hytter blir tilknyttet Buvatn Vann og avløp. I tillegg må det kreves at denne tilknytningen kontraktfestes og tinglyses.

Det skal være tydelige tilkoblingskostnader til Buvatn Vann og avløp og hva disse omfatter samt tydelige spesifikasjoner på løpende driftskostnader. Samt at det stilles krav til at det settes av, fra den årlige vann og avløpsavgiften for hver tilknyttet hytte, en sum til et vedlikeholdsfond som skal ta høyde for fremtidig driftskostnader, både forutsette og uforutsette kostnader.

3.2 Adkomstveg/parkering

Det skal etableres en alternativ adkomstvei V2 slik at det gir alternativ adkomst til området for utrykningskjøretøyer, samt at trafikken til og fra hytteområdene blir fordelt på to fysiske adkomstveier.

Det stilles krav til maksimum 20 km/t i hytteområdet. Det etableres fysiske fartshindre på veiene i hytteområdet der dette er best egnet for de ulike veiforholdene og årstidene.

3.4 Vegetasjon.

Den enkelte hytteeier og grunneier plikter å holde sitt område slik at man unngår gjengroing slik at hytteområdet bevarer sitt åpne preg.

3.6 Gjerder.

Hytteiere som ikke ønsker å ha fastmontert gjerde eller skigard har tillatelse til å bruke sauegjerde med strømføring.

Knut Robert Robertsen, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan. Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328

Hei

Har noen innspill til høringsuttalelse. Regner med at dere samler opp, og sender inn en komplett høringsuttalelse.

Vannforsyningsanlegg

Dv2

Areal foreslås utvidet noe mot øst, til for eksempel svart stiplet strek i hensynssone H120_2.

Begrunnelse: ha tilstrekkelige arealer for en fremtidig utvidelse og oppgradering av vannverket.

Dv4

Før dette området utvikles med borebrønn og nytt vannverk, må separat avløpsanlegg på hytta rett ovenfor saneres, og avløpet ledes til felles renseanlegg R1.

Dette bør fremgå som et rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Tomtene H3, H4 og H5

Det er kun benyttet vannledninger med dimensjon Ø32 mm. Tilknytning av flere hytter vil kunne medføre uønsket trykktap eller kortvarig vannmangel for enkelte hytter, i perioder med stort vannforbruk.

Foreslår derfor at det tas inn et rekkefølgekrav om oppgradering av hovedvannledning på deler av strekningen fram til disse hyttene, slik at tilstrekkelig kapasitet oppnås. Det vises til rapport utarbeidet av Asplan Viak AS for Nils Rodegård, i desember 2021, med kapasitetsberegninger.

Avløpsrenseanlegg

Det er ikke helt samsvar mellom rekkefølgekrav beskrevet i brev sendt til Hallingkonsult fra Nesbyen kommune, datert 10/12-2021, og rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Krav om at renseanlegget også må oppfylle rensekrav er uteglemt i planbestemmelsene.

Det vises i §8.1 til en VA-plan. Har imidlertid ikke sett en egen VA-plan for planområdet, kun en kort omtale fra Hallingkonsult i innsendt beskrivelse av planområdet.

Derimot er det utarbeidet en VA-plan for naboeiendommen, til Bent Øye, ifm. reguleringsarbeider som pågår der (VA-plan utarbeidet av Asplan Viak i desember 2021).

Annet

Byggegrense er kun markert på halvparten av tomtene. Skal det ikke markeres på alle tomter?

Det er ikke regulert inn veiadkomst fram til hyttene H6 og H7. Er dette uteglemt, eller skal de ha innkjøring direkte fra Buvassvegen og inn på tomtene?

Det bør være et krav i planbestemmelsene om at alle hyttene i planområdet skal være tilknyttet felles avløpsrenseanlegg. Pr 31/12-2021 er det 2 hytter som ikke er tilknyttet felles renseanlegg.

Det bør være forbud mot etablering av fyringstanker eller drivstofftanker over og under bakken, av hensyn til faren for forurensning av grunnvannsbrønnene.

Det bør være et forbud mot etablering av nye grunnvannsbrønner innenfor planområdet, ut over det som må til for å sikre grunnvann til felles vannforsyning. Dette gjelder både private grunnvannsbrønner til drikkevannsformål, grunnvarme/varmepumpe basert på grunnvann, ol.

Skal lese nøye gjennom dokumentene, og se om det er andre ting som må kommenteres.

Jeg regner med at det kommer et innspill på at tomt H3 ligger nærmere enn 50 m fra vassdrag.

Med vennlig hilsen



Knut Robert Robertsen
Senior rådgiver
Infrastruktur øst

Moerveien 5
1430 Ås

T: [975 48 440](tel:97548440)

www.asplanviak.no

Sentralbord: [417 99 417](tel:41799417)

Per Kolstad, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328
Styret i Buvassbrenna Hytteforening.

Først en takk til det nye styret for skikkelig god informasjon fra styremøter og orienteringer om hva som skjer.
Dette har vi savnet!! Bra jobbet Bjørn og dere andre!

Som privatperson og hytteeier i det aktuelle området har jeg engasjert meg i hele prosessen og ser hvordan tiltakshaver ønsker å tøyne grenser og hensynssoner mest mulig. Dette inngir ikke tillit og vi må i fellesskap si ifra hva vi mener er mangelfullt i planen. Nedenfor har jeg listet opp fellessaker som jeg mener hytteforeningen, på vegne av fellesskapet, bør ta opp med kommunen. Jeg kommer i tillegg selv med private innsigelser på nedbygging av myr, fjerning av tjern med bygge begrensning fra planen og forsøk på nedjustering av generell byggegrense mot vassdrag til 45 m. Håper disse innspillene er av verdi.

Avkjøring/veikapasitet.

Når det gjelder den nye planen til Nils Rodegård er jeg opptatt av at det knyttes alt for mange eiendommer til en felles av/påkjøring og at internveiene blir for lange uten tilstrekkelig med møteplasser o.l. Biltettheten på internveiene er stor. Om en ser dette i perspektiv er det planer om 7 enheter i denne planen, 14 enheter i ny plan fra B. Øye (plan id. 01200603) og et ukjent antall enheter på tilstøtende området vestover (Gbnr 71/171) som er omregulert fra LNF til fremtidig fritidsbebyggelse (245 dekaar) 2,5 ganger så stort som nåværende plan.

- Jeg mener hytteforeningen bør arbeide for å få til en ny påkjøring inn til Øyes område fra Rukkedalsveien ved BuvassBrenna opp mot B. Øyes uthus og øst for 74/103 opp til dagens lagerområde for stein og treverk, en veistump på ca. 130 m med en kryssing over Krafselibekken. Dette berører jo ikke dagens planforslag, men det bør settes en grense for hvor mange enheter som skal ha av/på-kjøring over eksisterende avkjøring. Kanskje man også kunne få fram et krav om at alternativ av/på-kjøring skal foreligge før neste mann i køen får søke om ny fortetting/utvidelse. Det kan også stilles spørsmål om dagens avkjøring vil tilfredsstillere vegvesenets lover og krav på sikt.

Vann og avløp.

I det eksisterende planforslaget mangler jo helt beregninger om vann og avløpskapasiteter. Jeg forstår at dere arbeider med dette og det er bra. Vi har fremdeles ikke fått fram et oppdatert kart der vann og avløpsledningene er tegnet inn i henhold til kommunens krav for VA-anlegg (kommunens VA-norm §3).

- Hytteforeningen bør fortsette arbeidet med å få fram egnet dokumentasjon som tilfredsstillere kommunens VA-plan og kreve at en slik foreligger før fortettingsplanene godkjennes. Ved evt. fremtidig kommunal overtakelse må dette være i orden.

Massedeponi/mellomlager av masse

Erfaring fra den siste tids utbygging av nye hytter i hytteområdet viser at det er stort behov for å definere områder der overskuddsmasse kan deponeres før byggingen starter opp. Ulovlig deponering slik det er utført ned mot Krafselibekken nord for Buvassvegen 43 (74/131) må unngås.

- Områder avsatt for deponering av masseoverskudd skal tas inn i reguleringsplanen før den godkjennes. Evt. skriftlige avtaler om deponering andre steder skal dokumenteres i planen.

Skriftlige avtaler skal tinglyses.

Forhold til planområdet mot øst «Buvassbrenna» (plan id. 01200603) er sterkt innvevd i ansvaret til tiltakshaver for reguleringsplanen som nå er fremmet. Det gjelder felles vei, vannforsyning, avløpshåndtering og fremtidig utbygging. Alle private avtaler om eie, drift, kostnadsfordeling o.l. er av betydning og ønskes tinglyst slik at hytteforeningen kan få innsyn i alle driftsforhold.

- Dette punktet er jeg litt usikker på, men det hadde vært fint om hytteforeningen sjekket hva som er tilgjengelig i Brønnøysund og hva som evt. er tinglyst av denne typen avtaler.

Ønsker Styret i Buvassbrenna et Godt nytt År og lykke til med videre håndtering mot kommunen i denne saken.

Mvh Per Kolstad

Buvassvegen 13

Tlf 92449725

Pe-kols@online.no

Knut-Erik Nygaard, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328

On January 3, 2022 at 12:15:16 pm +01:00, k.e.n <k.e.n@online.no> wrote:

Hei, er bekymret for kapasitet til både vann og avløp da dette da jeg ikke finner dette godt dokumentert, vi mangler fortsatt en oversikt over alle ledningsnett utført på området, har i de siste år blitt sammenkoblet noen av pumpehus pga dårlig vannkvalitet, mangler også en plan/godkjenning på avhending av masse må vel være søknadspliktig dette de tidligere har drevet med ref: i bakkant av Buvassvegen 43 og på området mot Bent Øye samt i dumpa.

Av og påkjøring vil få økt trafikk og belastning, foreligger heller ikke noe ordentlig regnskap for selskapet da dette ikke skal gå med overskudd.

Hvordan skal evt økte kostnader fordeles?

Endring av avstand til bekk er bekymringsfullt da dette også helt sikkert vil komme med utnyttelse av området til Bent Øye.

Mvh
Knut-Erik Nygaard
Buvassvegen 81
91646484

Morten Halvorsen, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328

January 6, 2022 9:01 am 9 KB

From:

Morten Halvorsen <morten.halvorsen@fastlane.no>

To:

bjorn@moshuus.net

Godt nyttår!

Takk for god informasjon , det nye styret har gjort en glimrende jobb med å etablere en status på den tekniske delen av anleggene.

Men like viktig, -og antakelig mer komplisert- er den kommersielle biten.

1)Grunnlaget for den årlige avgift:

Denne blir indeksregulert (?) , men Rodegaard sa på et møte med hytteierforeningen for en 4-5 år siden at det årlige gebyret ville bli redusert ved fler hytter på området.

Siden den tid har det kommet ca 10 nye hytter, og det bør være mulig å ta opp igjen den diskusjonen.

2.Ekstrakostnader:

Som kjent har dette vært fakturert i fler runder, med endel misnøye blant hytteiere, og dette førte bla til at Rodegaard begynte å legge frem regnskap.

Det vil være helt urimelig at ekstrakostnader for å utbedre renseanleggene/vannforsyning for å få på plass en reguleringsplan for nye hytter skal belastes også eksisterende abonnementer.

3. Mangel på avtalerettslig struktur.

Det eksisterer ikke noe avtaleverk mellom eier av vann/reanseanlegg og hytteiere.

Undertegnede kjøpte hytta i april 2011, og der står det kun i skjøtet at det er en tilknytning til vann/kloakk.

Dette har vært etterlyst fler ganger tidligere, bla av undertegnede direkte overfor Rodegaard, tror også forrige styre hadde dette oppe uten at det ble noe resultat.

4.Det pågår nå en høring om Rodegaards nye tomter, mulig pnkt. 2-og ihvertfall punkt 3 bør inn i et høringsnotat til kommunen.

mvh

Morten Halvorsen (:Buvasskroken 3)

+97488940

morten.halvorsen@fastlane.no

Ottar Grande, Kommentarer og innspill vedr reguleringsplan . Buvasslie hyttegrend, gbnr. 56/328

January 6, 2022 6:48 pm 10 KB

From:

Ottar Grande <ottar.helge.grande@gmail.com>

To:

styret@buvassbrennahytteforening.no

Cc:

Jorunn Grande

Hei,

Vi har hytte i Buvasskroken 8, og er i så måte ikke omfattet av reguleringsplanen. Men vi er allikevel en interessant, i form av at de 2 områdene (Rodegård / Øie) har felles infrastruktur, samt at jeg antar kommunen ønsker å harmonisere planene for de to områdene når Øie kommer med sin fortetningsplan.

Mine kommentarer / innspill er:

Det nevnes i planbeskrivelsen at tiltakshaver ikke er kjent med omregulering av tilstøtende hytteområde. Det er muligens korrekt, men det er offentlig kjent at det pågår et arbeide med ambisjon om å fortette dette området også. Dvs, når det kommer til infrastruktur så må begge områdene sees under ett, mht kapasitet og egnethet av anleggene for vann, avløp og strøm.

Det er rekkefølgebestemmelse for avløp, men ikke for vann. Det bør det være, slik at det både verifiseres restkapasitet, og ikke minst stilles krav til vannet - drikkevannskvalitet.

Reguleringsplanen legger opp til at en ikke kan benytte strømgjerde. Veldig mange på hyttefeltet gjør det, inkludert oss. Vi ønsker at reguleringsplanen tillater strømgjerdet, gjerne med fornuftige betingelser mht etablering og ettersyn.

En detalj, men formalistisk viktig: Det skrives at det er 2 forskjellige selskap som drifter vann og avløp. Er dette korrekt? Vi får faktura kun fra ett, dvs Buvatn Renseanlegg DA, både for vann og avløp. Dette har vel ikke noe med reguleringsplanen å gjøre, men det bør være korrekt / konsistent.

Jeg vet ikke om det er mulig å få inn økonomiske klausuler, men jeg ber Styret tenke på om hvordan en kan forsikre seg at evt kostnadskonsekvenser relatert til "behov for endret infrastruktur" dekkes via anleggsbidrag fra fortettingen, og ikke kommer som en investerings / driftskostnad som distribueres til alle - medmindre det bringer en reell etterspurt merverdi.

Totalt sett, med de fortetningsplanene som nå planlegges, blir det en god del mere folk på hyttefeltet. Dette vil også avspeiles i aktiviteter på / ved / over fylkesveien. ROS-analysen adresserer ikke dette. Etter 2 gode år på Buvassbrenna, tror jeg det er på tide å se om det er mulig å få hastighetsbegrensning på fylkesveien, spesielt i høysesongene.

Generelt er vi positive til harmoniseringen mot kommunens arealplan, og håper dette også vil gjelde Øie's fortetningsplan, når den en gang kommer.

Mvh
Ottar Grande