



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2022/2025-6

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01200907, Del av Myking - endring av reguleringsplan for 58/155, 58/162 og 58/616 - offentlig ettersyn

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

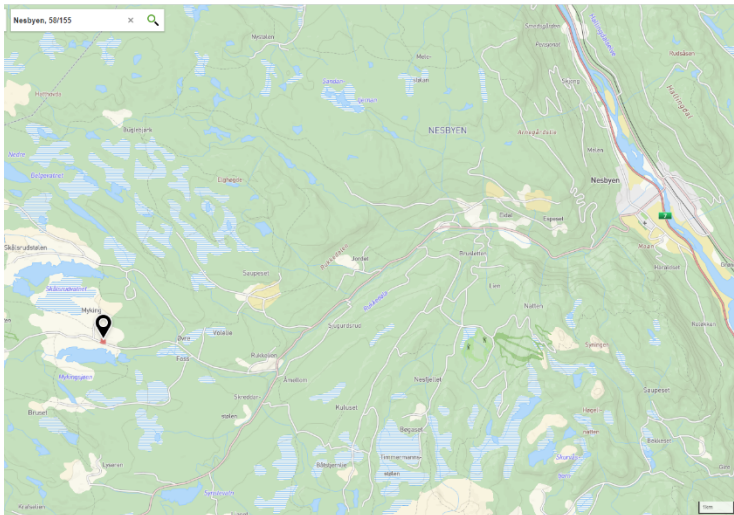
Saksdokument:

Vedlegg

- 1 Reguleringsbestemmelser del av Myking_endring_12.2023
- 2 Endringsbeskrivelse
- 3 01200907_utsnitt_før-endring_sak-2022-2025_A4
- 4 01200907_utsnitt_forslag-til-endring_sak-2022-2025_A4
- 5 231019 Avløpsplan GBNR 56 616 m.fl .pdf
- 6 Situasjonsplan VA.pdf

Saksopplysninger:

Nesbyen kommune har dialog med Baus Arkitektur AS v/Jan Erik Tilghman om endring av reguleringsplan «Del av Myking», planID 01200907. Baus Arkitektur AS fremmer forslag om reguleringsendring på vegne av forslagsstiller Sigve Aasen om å dele eiendommer gnr. 58/155, 58/162 og 58/616, slik at antall tomter i plan økes med 4 tomter.



Figur 1. Oversiktskart



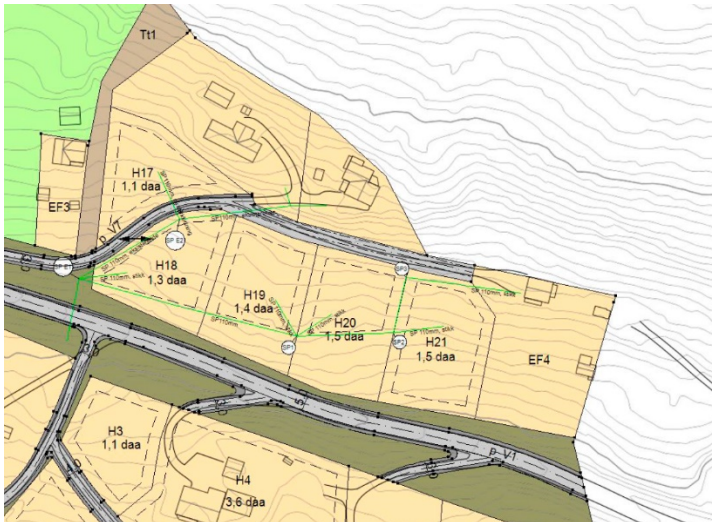
Figur 2. Gjeldende reguleringsplankart for det aktuelle området

Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål for å sikre adkomst.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende reguleringsplan. Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

Plankart:

- Eiendommene 58/155, 58/162 og 58/616 endres. Antall tomter økes med 4 som vist i figur nedenfor.
- Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål og benyttes som adkomstveg til alle tomtene.
- Nye tomter gis 4 meter byggegrense fra eiendoms grense. På sørside av tomtene tilpasses byggegrensen trase for avløpsledning.



Figur 3. Forslag til endret reguleringsplankart og planlagt bortledning av avløp

Bestemmelser:

Tabell i pkt. 1.1 "Område for fritidsbebyggelse" utvides til å gjelde tomt H17- H21, jfr. reviderte bestemmelser.

Overordnet plan:

Endringen omhandler et område på totalt 12,4 daa avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Del av Myking", planid 01200907, vedtatt i kommunestyret 09.04.2015. Eiendommene som omfattes av søknaden er EF4, og er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene angir rammene for bebyggelse innenfor formålet.

Miljøkonsekvenser:

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: Reguleringsarbeidet gjelder deling av eksisterende tomter på eiendommer gnr. 58 bnr. 155, 162 og 616 slik at antall tomter økes med 4. Det aktuelle området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan med hovedformål «fritidsbebyggelse». Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller vernede naturarter i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Endringen gjelder bare deling av areal som er allerede avklart til bebyggelse. Endringen forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Vurdering:

Planprosess

Baus Arkitektur AS og kommunen hadde oppstartsmøte sommer 2023. Det ble da vurdert at omsøkte endringen er for stor for å kunne behandles etter forenklet prosedyre i hht plan- og bygningslovens §12-14. Endringen omfatter deling av eksisterende tomter slik at antall tomter økes med 4. Størrelse på de nye tomtene varierer mellom 1,1 og 1,5 da, noe som er vanlig størrelse for en hyttetomt i kommunen.

Endringen er likevel relativt liten. Alle de tomtene som deles har allerede reguleringsformål «fritidsbebyggelse». Adkomst til de nye tomtene vil foregå via eksisterende vei som reguleres i noe større bredde. Det etableres felles avløpsledning på sørsiden av tomtene for bortledning av avløp til eksisterende kloakkum vest for tomt 58/616. Kommunen har vurdert at det er ikke behov for varsel om oppstart reguleringsarbeid, men at forslag til endring av reguleringsplan «Del av Myking» sendes inn til kommunen. Kommunen vurderer innsendte endringsforslag og tar stilling om forslaget legges ut på offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10. Plandokumenter ble innsendt i starten av november 2023.

Forslag til endring av gjeldende plan «Del av Myking» har ikke egen planID. Planforslaget vil endre eksisterende reguleringsplan, men beholde samme planID 01200907.

Planforslag

Forslag til endring av gjeldende plan begrunnes med at de berørte eiendommene er uhensiktsmessig store i forhold til utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse. Normal tomtestørrelse for denne type bebyggelse varierer mellom 1 daa til 2,5 daa, litt ettersom beliggenhet, områdets karakter og beskaffenhet. 58/616 er i dag 6 daa. Endringen omhandler et område på totalt 12,4 daa avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan. Ved gjennomføring av endringen tilrettelegges det for flere enheter innenfor område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse.

Adkomst

Adkomst til tomtene er tenkt via eksisterende veg. Det er ikke behov for nye veger for å sikre adkomst til de enkelte tomtene.

Avløp

Nye tomter benytter seg av allerede etablert infrastruktur i området. Vann og avløp løses i tråd med VA-plan. Det etableres felles avløpsledning på sørsiden av tomtene for bortledning av avløp til eksisterende kloakkum vest for tomt 58/616.

For vann og avløp er det utarbeidet en egen VA-plan med tilhørende temakart for de aktuelle tomtene. Avløpet føres til samlekum vest for tomtene og videre til KRAMO. Det er bekreftet fra KRAMO at det foreligger kapasitet til tilkobling av nye enheter. Avtale for avløp og brannvann inngås ved fradeling/ oppføring av bebyggelse, i tråd med KRAMO's retningslinjer.

Ledningsnettets forgrener seg ut ifra eksisterende anlegg med påkoplingspunkt i eksisterende kum, angitt som SPE1 på vedlagt Situasjonsplan VA. En overordnet prosjektering viser at alle enhetene får selvfølgelig til denne kummen, dog noe avhengig av den enkelte hyttes plassering. Fallet er dog stedvis marginalt, og det kan bli behov for å senke kum SPE1 noe. Eventuelt kan pumpekum benyttes for de tomter med størst utfordring.

Vannforsyning

Som drikkevannsforsyning legges det opp til borehullsbrønner i grunnen. De kan enten utføres som felle hull for klynger eller enkeltbrønner.

Slokkevann

Ved Myking Renseanlegg er det etablert et fyllpunkt for tankbiler og brannvesen. Denne stasjonen tar sitt vann fra Mykingsjøen der det er etablert pumper som gir tilstrekkelig mengde vann. Det er felles hus for avløpsrenseanlegget og fyllpunktet for slokkevann og dette står temperert. Pumpen betjenes innenfra og startes ved behov. Koplinger er standardisert etter krav fra brannvesenet. Løsningen er godkjent av kommunens brannvesen.

Naturfare

Ved søk i NVE atlas er det avdekket av eiendommene ikke ligger innenfor aktsomhetssoner for naturpåkjenninger. Det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak eller sikring mot naturpåkjenninger.

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Endringsforslaget er vurdert ift. plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning §§6-8. detaljreguleringer som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II skal konsekvensutredes jf. forskriftens §6, bokstav a. Det er ikke behov for behandling av planendringen i hht forskrift om konsekvensutredning.

Oppsummering

Innsendte forslag til endring av reguleringsplan «Del av Myking», planID 01200907 gjelder deling av regulerte hyttetomter på eiendommer gnr. 58 bnr. 155, 162 og 616, slik at antall tomter økes med 4. Størrelse på de nye tomtene varierer mellom 1,1 til 1,5 da, noe som er vanlig størrelse for hyttetomt i Nesbyen. Alle tema i endringsforslaget er utredet i tilfredsstillende grad. Det er gode løsninger for adkomst, vannforsyning og avløp. Administrasjonen anbefaler at reguleringsforslaget legges ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10.

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av pbl. § 12-10 legges forslag til endring av reguleringsplan Del av Myking (planID: 01200907) for gnr. 58/155, gnr. 58/162 og gnr. 58/616 ut til offentlig ettersyn.