



01200704, Buvatn vest gnr/bnr 76/96 - endring av reguleringsplan.

Sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsendring Buvatn vest gnr/bnr 76/96, planID: 01200704 med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Vedlegg

- 1 3322_01200704_Rp_Buvatn-vest_plankart_forslag-til-endring_sak-2024-1548_A0
- 2 Bestemmelser_Buvatn_NK_sluttbehandling
- 3 Planbeskrivelse vedlegg - Buvatn vest_260924
- 4 VA plankart
- 5 VA-plan Buvatn Revisjon A.docx

Saksopplysninger

Kommunen behandler søknad fra Halling Konsult AS på vegne av Høva Eiendom AS om forenklet reguleringsendring av detaljplan for Buvatn vest gnr. 76 bnr. 96 med fl., planID

01200704. Planområdet ligger på østsiden av Buvatn på grensen til Tunhovd og Nore og Uvdal kommune.

Planen ble vedtatt den 16.12.2010. I planen er det en rekkefølgebestemmelse som krever at det skal foreligge godkjent VA plan før det tillates fradelt nye hyttetomter. Derfor er det ikke mulig å starte gjennomføring av plan før det er utarbeidet VA plan. Første versjon av VA plan ble utarbeidet av Lauvvang VAR Consult og innsendt kommunen den 04.10.2021. KAV Hallingdal og kommune fant flere mangler i planen. KAV Hallingdal og kommunen hadde møte med tiltakshaver den 30.06.2023. Det ble enighet om at VA plan bør revideres. Juli 2023 fikk kommunen en revidert versjon av VA plan. Planen kan godkjennes, men planlagt område for infiltrasjon ligger utenfor område for reguleringsplan. Kommunen krever at VA planen må innarbeides i reguleringsplanen, både i kart og bestemmelser.

Den 01.10.2024 fikk kommunen innsendt søknad om endring reguleringsplan Buvatn vest gnr. 76 bnr. 96 med fl.

Det foreslås å innregulere et nytt område for infiltrasjon, område for pumpestasjon og område for vannanlegg med adkomst.

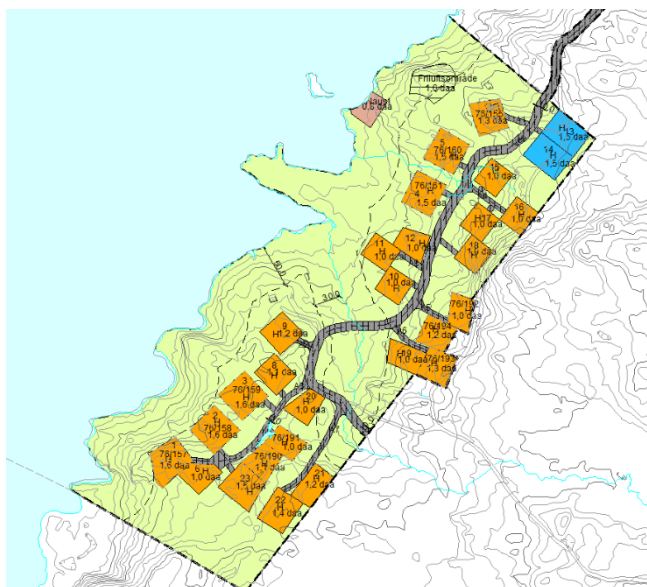
Område for infiltrasjon går utenfor vedtatt plangrense, derfor må reguleringsplangrenser utvides og området tas med i plan med eget arealformål og bestemmelser. Område for felles slamavskiller og område for pumpestasjon vises som eget arealformål i reguleringsplankart. Det reguleres inn adkomstvei til disse områdene. Det avsettes areal i reguleringsplankart for felles vannkilde og vannbehandlingsanlegg (med bestemmelser) for hyttene som omfattes av krav for felles vannanlegg.

Reguleringsendringen ønskes behandlet etter forenklet prosedyre – kommunen legger endringsforslag ut på offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10 uten å først varsle oppstart i hht plan- og bygningslovens §12-8.

Planendringen ble 1. gangs behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling den 03.12.2024. Det ble vedtatt å legge planendringen ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10. Forslag til reguleringsendring for Buvatn vest gbnr 76/96 ble lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist den 24.01.2025. Alle uttalelser og innspill er behandlet lenger nedenfor i saksfremlegget.

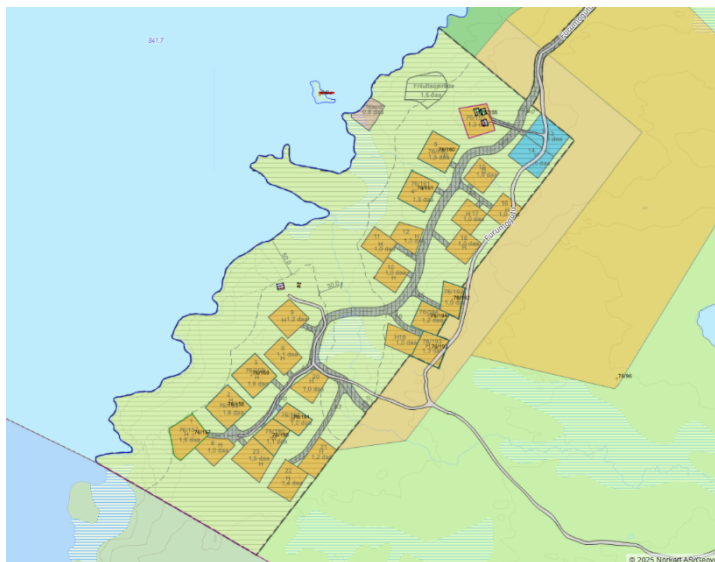
Overordnet plan:

Reguleringsplan for Buvatn vest gnr. 76 bnr. 96 med fl., planID 01200704 ble vedtatt den 16.12.2010.



Figur 1. Plankart reguleringsplan Buvatn vest gnr 76/96 (adkomstvei fra Rukkedalsvegen er ikke tatt med)

Område utenfor reguleringsplan Buvatn vest gnr 76/96 har i kommunens arealdel arealformål nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse. Se skisse nedenfor.



Figur 2. Gjeldende reguleringsplan og kommunens arealdel

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen som følge av planarbeid.

Miljøkonsekvenser:

Økologisk tilstand Buvatnet

På bakgrunn av siste undersøkelsesdata er økologisk tilstand i Buvatnet klassifisert som «Moderat» (Kilde: portalen til Miljødirektoratet, vann-net.no). Det er registrert noen større mengder av fosfor i vannet, noe som fører til at tilstanden klassifiseres som moderat. Det betyr at kommunen kan ikke gi flere utslippstillatelser med avrenning til Buvatnet før det er utført tiltak i vassdraget og den økologiske tilstanden er utbedret til «god» eller «svært god».

Kommunen kan likevel behandle denne endring av reguleringsplan og innarbeide infiltrasjonsområde for avløp i reguleringsplanen. Etter at den økologiske tilstanden i Buvatn utbedres, kan det fradeles nye tomter i reguleringsplanen og det kan gis utslippstillatelser i samsvar med VA plan.

Kommunen har intensjon å gi et rekkefølgekrav i planbestemmelser om at Buvatn skal ha «god» eller «svært god» miljøtilstand før det kan gis tillatelse til tiltak eller tillatelse til fradeling.

Naturmangfoldloven

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:

Det aktuelle området er et utbygd område på en næringseiendom. Ingen registreringer av viktige naturtyper eller vernede naturarter i naturbase. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Det forventes ikke vesentlig økning av belastning på naturmangfold som følge av tiltaket.

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.

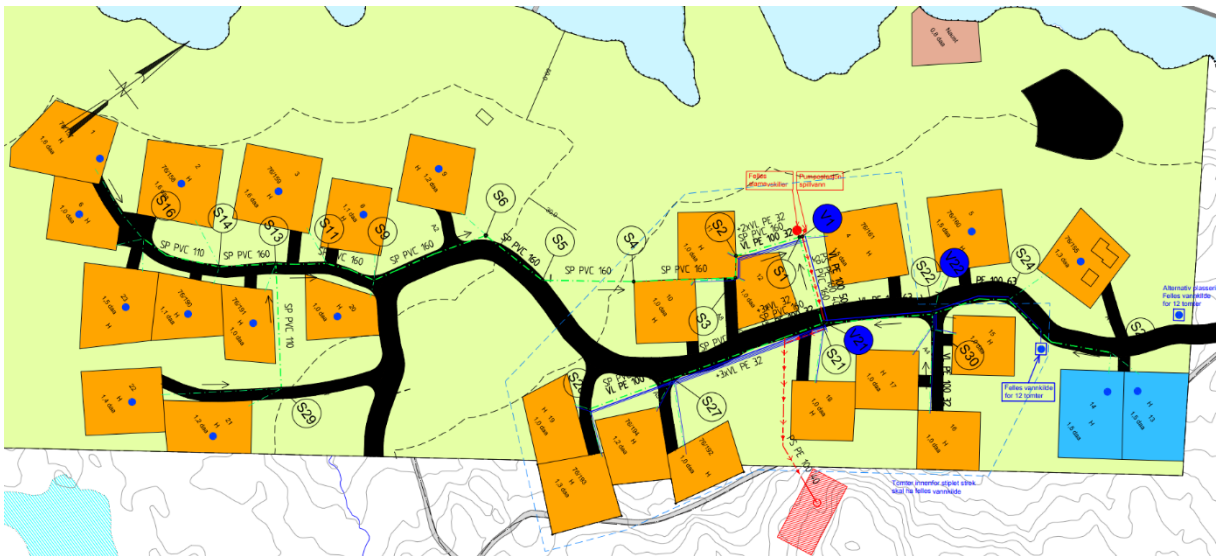
Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

VA-plan

Lauvvang VAR Consult er engasjert av Høva Eiendom AS for å utarbeide forslag til VA plan for hyttefelt ved Buvatn, gnr.76, Bnr. 96.

Renseanlegg for spillvann legges til et område på østsiden av eksisterende veg (Furumogutu). Se tegning H01 nedenfor.

Vannforsyning til hyttene er tenkt utført ved boring av grunnvannsbrønn(er).



Figur 3. Utdrag fra VA plan, tegning H01

Ledningsanlegg for vann og vannforsyningsanlegg

Tomtene 5, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19 samt gnr./bnr. 76/192, 76/193 og 76/194 etablerer felles vannkilde/brønn (tomtene ligger innenfor den blå stiplede streken på VA planen).

Felles vannkilde etableres i området langs Furumogutu, nordøst for tomt nr. 15.

Øvrige tomter kan etablere egne borebrønner. Som vannledninger legges PE SDR 11 ledninger.

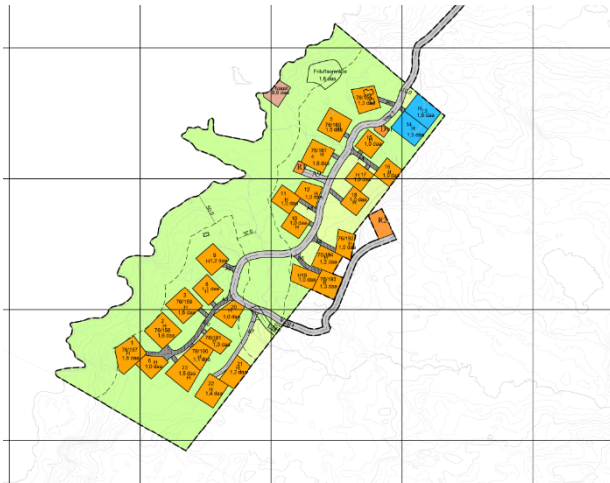
Ledningsanlegg og renseløsning for spillvann

På bakgrunn av befaringer er det forslått at renselanlegg for spillvann legges til et område på østsiden av eksisterende veg (Furumogutu). Se tegning H01 ovenfor.

Planendring

Planendring omfatter planlagt område for infiltrasjon R2 og adkomstvei til området utenfor nåværende reguleringsområde.

Når man legger sammen eksisterende plan og planendring, vil plankart se omtrent som vist i skisse nedenfor.



Figur 4. Eksisterende plan med endringsforslag

På grunn av relativt bratt stigning i retning sørøst er adkomst til infiltrasjonsområdet prosjektert med omvei som vist i figur 5 ovenfor.

Vurdering

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren er positiv til at det er i planbestemmelser tatt inn rekkefølgekrav om at Buvatn skal ha «god» eller «svært god» miljøtilstand før det kan gis tillatelse til tiltak eller tillatelse til fradeling.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering.

Mattilsynet

Mattilsynet forutsetter at det er kartlagt at planlagt drikkevannskilde ikke er i konflikt med eventuelle eksisterende private drikkevannskilder i området. Før bygging tillates, må det avklares at det finnes nok vann av drikkevannskvalitet i området til å forsyne alle planlagte fritidsboliger. Det skal søkes om godkjenning av etablerings- og driftsplaner for et nytt vannforsyningsystem hvis den maksimale drikkevannsproduksjonen skal dimensjoneres til å bli minst 10 m³ per døgn. Dette tilsvarer forbruket til 50 personer forutsatt et døgnforbruk på ca. 200 liter per person.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering. Vannanlegg skal prosjekteres og utføres i hht gjeldende regler.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

Kommunen viser til at økologisk tilstand i Buvatnet er klassifisert som «Moderat». Dette skyldes fosforbelastning på vannforekomsten. NVE kan ikke se at en planrealisering skulle kunne innebære ulemper i forhold til våre saksfelt. Tvert imot anser NVE det som positivt at kommunen her foreslår å etablere et renseanlegg som vil bidra til å forbedre vannkvaliteten. NVE har derved ingen innvendinger eller ytterligere kommentarer til planforslaget.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Buskerud Fylkeskommune

Hensyn til automatisk fredete kulturminner: Når det gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner, henviser vi til behandlingen av planen som ble vedtatt i 2010: Ved den arkeologiske registreringen som fylkeskommunen utførte den gang, for å avklare planens forhold til eventuelle automatisk fredete kulturminner. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Når det gjelder kulturminner, har fylkeskommunen derfor ingen merknader til reguleringsendringen som nå er til offentlig ettersyn.

Fylkeskommunen vil likevel anmode kommunen om å gjøre tiltakshaver oppmerksom på at det kan finnes kulturminner i området, og at alle spor etter menneskelig aktivitet, som er eldre enn år 1537, er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Eksempler på typiske kulturminner i utmark som dette er fangstgroper, kullgroper, jernvinneanlegg og tilhørende

forekomster av slagg m.m. For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven ber vi derfor om at kommunen – ved positivt vedtak – innarbeider følgende:

«Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8.»

Kommentar: uttalelsen tas til orientering. Ovennevnte ordlyd fra kulturminnelovens §8 tas med i planbestemmelser.

Planbestemmelser

Følgende ordlyd tas med i planbestemmelser:

5.9 Kulturminner

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8.