



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1559-45

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01202102, Veneli-Krøren - detaljreguleringsplan. Sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling Kommunestyret	04.02.2025

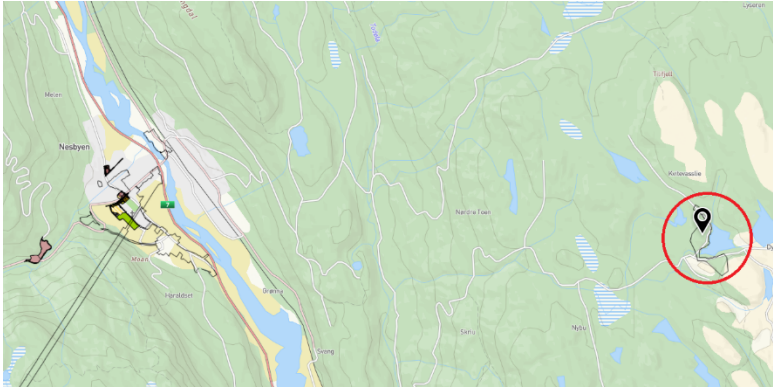
Saksdokument:

Vedlegg

- 1 Plankart_01202102_Veneli_Krøren_250117_1
- 2 Reguleringsbestemmelser (NK)sluttbehandling
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Vurdering etter Vannforskriften
- 5 VA plankart
- 6 VA-plan Veneli-Krøren hyttefelt
- 7 Helningskart med planinfo 240320_1
- 8 Makebytte_BFF_52_221019
- 9 Makesifte_BFF_12_230913_1
- 10 Makesifte_BFF_13_231221_1
- 11 Makesifte_BFF_15_230913_1
- 12 Stigning veg 240815
- 13 TC102_240207
- 14 TC201_240614
- 15 TC202_240614
- 16 TC203_240614
- 17 TC204_240614
- 18 TC101_240207
- 19 ROS-analyse
- 20 Uttalelse-Statsforvalteren
- 21 BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

- 22 BUSKERUD FYLKESKOMMUNE_Dispensasjon**
- 23 FORENINGEN NES SANKELAG**
- 24 NVEs uttalelse**
- 25 NATURVERNFORBUNDET I HALLINGDAL**
- 26 Håkon Odd Kvan**
- 27 Håkon Odd Kvan2**
- 28 Håvard Lind**
- 29 Inger Marie Hattrem**
- 30 Inger Marie Hattrem2**
- 31 IverHaug**
- 32 Jon Harald Sande Lie**
- 33 Maren Græsdal**
- 34 Mattilsynet**
- 35 RuneLøvberg**
- 36 Ulf Berger**
- 37 UlfBergerKart**
- 38 VidarFluto**

Saksopplysninger:

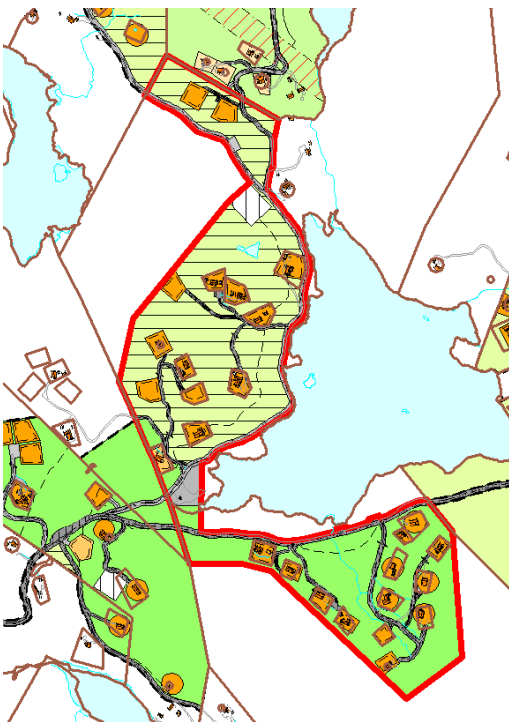


Figur 1. Oversiktskart

Planområdet omfattes av eiendommer gnr. 37/26 (eies av Leif Lie) og gnr. 37/34, som eies av Frode Skaret. Plankonsulent er Asplan Viak AS. Planen åpner for fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse. Det er 23 eksisterende tomter i planområdet samt adkomstveier. Det nye planforslaget legger til rette for ytterligere 40 hyttetomter.

Overordnet plan:

I arealdelen kommuneplan Nesbyen er hele planområdet markert som detaljeringszone – reguleringsplaner som skal fortsatt gjelde. Planområdet omfatter deler av reguleringsplan Liemarka, planID 01200702. Planen ble vedtatt september 2008. Området er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Gjeldende plan i området. Nye reguleringsgrenser vises med rød farge

Hensikt med reguleringsarbeidet er fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse. Reguleringsarbeidet er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn og behandles ikke under forskrift for konsekvensutredning.

Prosess

Oppstartsmøte mellom tiltakshavere og kommunen ble holdt den 18.03.2021. Oppstart planarbeid ble varslet 08.06.2021. Tiltakshaver utarbeidet plandokumenter som ble innsendt kommunen februar 2023. Etter innsendelsen hadde tiltakshaver og kommunen dialog. Kommunen fant noen mangler i plandokumenter. Bl. annet var det flere eksisterende eiendommer som ikke var oppmålt.

I slutten av mars 2024 fikk kommunen ny versjon av plandokumenter. Alle eksisterende eiendommer i planområdet ble oppmålt. Det ble også utarbeidet ny versjon VA plan. Forslag til detaljregulering Veneli – Krøren ble lagt til 1. gangs behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 04.06.2024. Saken ble av politikere sendt tilbake til utbygger med flere merknader. Planområdet ble også befart før ny politisk behandling. Den 27.08.2024 vedtok *Hovedutvalg for plan og utvikling* at planforslag detaljregulering Veneli - Krøren legges ut til offentlig ettersyn i medhold av pbl. § 12-10. Planen ble lagt ut på høring med frist den 19.10.2024.

Økonomiske konsekvenser:

Fortetting av hytteområde Veneli-Krøren vil ikke føre til noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

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:

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

Utsjekken i de tilgjengelige offentlige databasene viser at det er registrert naturtype myr innenfor området. Myr vil ikke berøres av ny bebyggelse og er markert i plankartet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Kommunen kan ikke se at det «foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet». Kunnskapsgrunnlaget for planområdet er tilstrekkelig.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Planen legger til rette for fortetting av eksisterende regulerte hyttefelt med 40 nye hytter. Fra før finnes det 23 regulerte hyttetomter. Med bakgrunn i eksisterende kunnskap om naturverdier i reguleringsområde kan kommunen ikke se at fortetting med 40 nye tomter vil føre til vesentlig økning av økosystembelastning.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over alminnelige arealdisponeringsendringer.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det er i bestemmelsene satt tilstrekkelige krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget.

Man finner vilkårene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 som oppfylt.

Vurdering:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Landskap

Planområdet ligger i kupert og bratt terreng, ca. 1000 moh. Viser i den sammenheng til Europarådets landskapskonvensjon fra 2004 og Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, der det legges til grunn at hensyn til landskap skal ivaretas i planarbeid og byggesaksbehandling.

Planforslaget legger opp til en vesentlig fortetting av eksisterende situasjon ved å tilrettelegge for 40 nye hyttetomter innenfor et område med spredt fritidsbebyggelse. Dette er en økning med over dobbelt så mange hytter. Områdets karakter vil derfor gå fra å være et spredt hyttefelt til et svært tett hytteområde, og en slik fortetting vil endre landskapet i betydelig grad. Statsforvalteren ber i den sammenheng kommunen om å nøye vurdere landskapsvirkningene, og om en slik fortetting er ønskelig.

Statsforvalteren mener at det er viktig at den høye fortetningsgraden ikke går på bekostning av dette. Planforslaget åpner også opp for større hytter og mer bebygd areal enn i eksisterende plan. Statsforvalteren vil spesielt anbefale kommunen å gå igjennom planforslaget for å se på mulighetene for at noen tomter som ligger i bratt terreng bør tas ut av planen.

Videre bør man søke å ivareta tjern, pytter og små vannsig som en del av grønnstrukturen. Det må også planlegges slik at terrenginngrepene reduseres mest mulig.

Kommentar:

I reguleringsbestemmelser stilles det allerede krav til tilpasning av bebyggelse til landskap. Det stilles krav om at bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet. Hyttas lengderetning skal tilnærmet følge høydekontorene. Brede bygningskropper er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:3,5.

Det er noen små vannsig på enkelte nye tomter. Ingen ny bebyggelse planlegges på myrareal.

Avløp

Eksisterende fritidsboliger har i dag private renseanlegg. Det fremgår av oversendelsen at det planlegges for at nye hytter skal knyttes til et nytt felles biologisk kjemisk renseanlegg, og at eksisterende hytter også kan koble seg til dette. I bestemmelsene i planforslaget er det derimot ingen krav om at dette skal bygges eller at nye fritidsboliger skal knytte seg til dette felles renseanlegget. Vi mener det er bra at det planlegges for et felles renseanlegg og anbefaler at det tas inn et rekkefølgekrav i bestemmelsene slik at dette sikres.

Kommentar:

Planbestemmelser inneholder allerede rekkefølgekrav om at det skal være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype) før det gis igangsettingstillatelse. Det er også krav om at det skal foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei) før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger i plan. På denne måten er det sikret at renseanlegget er etablert og nye tomter er tilknyttet de nye renseanlegg før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på nye fritidsboliger.

Jordvern, matproduksjon ved beitebruk i utmark og kulturlandskap

Hensynet til jordvern, kulturlandskapet og bruk av området til beite må vurderes og ivaretas i planen. Noen av tomtene grenser til dyrka jord ved seterområdet Krøren. Vi fraråder dersom nye hyttetomter og friluftsmål fører til tap av jordbruksareal, eller at ny bebyggelse og anlegg kommer tett på dyrka jord og seterområdet. Beslag av dyrka jord må framgå, og vi minner om at omregulering av dyrka og dyrkbar jord skal rapporteres i KOSTRA landbruk. Vi mener at det bør legges inn bredere byggegrense mot dyrka jord og føringer om hensyn til seterområdet og beitebruk. Av hensyn til matproduksjon bør vegetasjonssoner mellom byggeområdet og dyrka jord bevares. For å ivareta hensyn til videre beiteinteresser, viser vi til endrede planbestemmelser i reguleringsplanen for Trollset 3 for å ivareta hensyn til husdyr på beite. Statsforvalteren forutsetter at beitebrukere og beitelag får medvirke ved utforming av planen i tråd med Nesbyen kommunes beitebruksplan.

Kommentar:

Ingen tomter i planforslaget ligger på dyrket eller dyrkbar mark. De tomtene som kommer nærmest seterområde og kartlagt beiteareal, er BFF7 og BFF10. Tomtene ligger uansett nedover skråning og på andre side av eksisterende vei i forhold til seterområdet. Se bilde nedenfor.



Figur 3. Bilde er tatt ved avkjørsel til seterområde, øst for tomt tomt BFF10

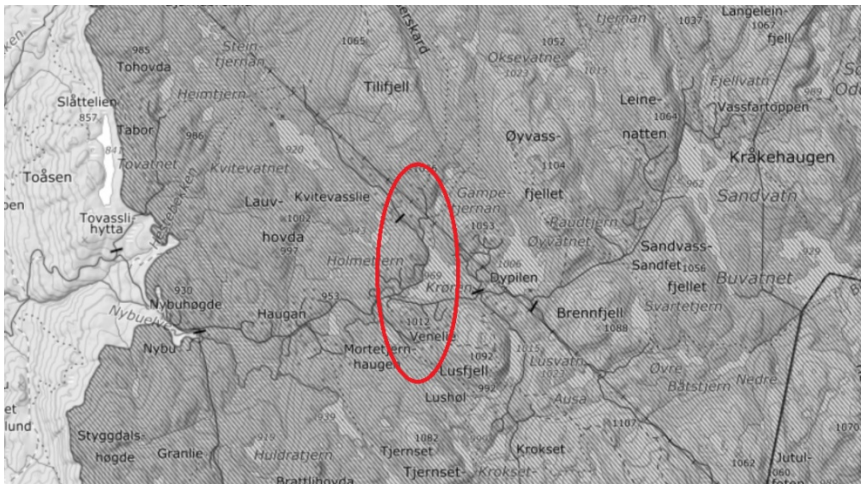
Administrasjonen kan ikke se at noen hyttetomter kommer tett på seterområdet.

Statsforvalteren viser også til reguleringsplan Trollset 3 der kommunen har i noen grad tilpasset planbestemmelser for å ivareta beiteinteresser. Planbestemmelser om inngjerding i reguleringsforslag Veneli -Krører er allerede mye strengere enn tilsvarende bestemmelser i reguleringsplan Trollset 3. Bestemmelser i planforslag til Veneli-Krøren tillater bare å gjerde inn inngangsparti foran hytta og anneks, maks. 10 m². Det stilles krav til gjerde type og gjerdevedlikehold med hensyn til dyr.

Vernskog

Området er vernskog i henhold til skogbruksloven § 12, og dette bør framgå av reguleringsplanen. Kommunen bør vurdere hvordan dette hensynet skal ivaretas videre.

Kommentar:



Figur 4. Kart over vernskog (skravert område). Omtrentlig plassering av planområde vises med rød farge. Kilde: kilden.nbio.no

Det er allerede krav om at «eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.» i planbestemmelser punkt 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet.

Selv om planområde Veneli-Krøren er et regulert hyttefelt, gjelder fortsatt bestemmelser i skogbruksloven for alt annet areal enn areal avsatt til bebyggelse.

Tamrein:

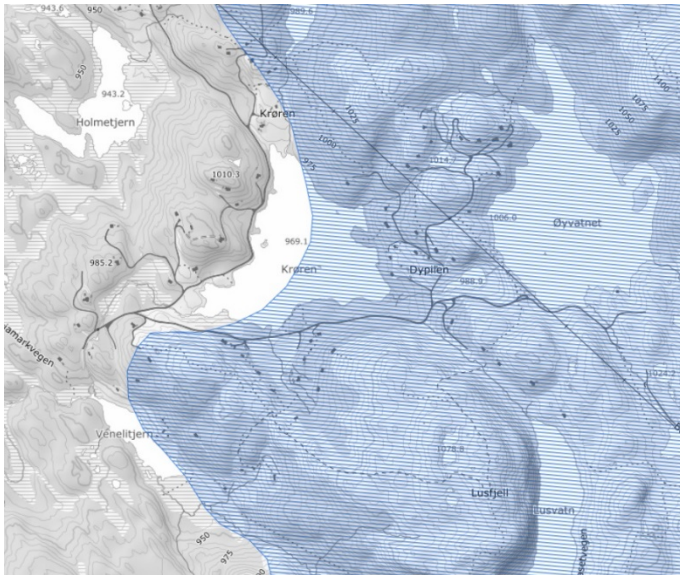
Deler av planområdet sør for Krøren omfattes av vinterbeite for tamrein. Av hensyn til områdets verdi som vinterbeite for Filefjell reinlag (konsesjonsreindrift etter reindriftslovens § 8) ber vi Side: 3/3 kommunen ha fokus på en kontrollert og skånsom tilrettelegging ved oppkjøring av skiløyper i utmarka.

Kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Planforslaget berører ingen flytteleier for rein, men den sørlige delen av planområdet er kartlagt som vinterbeite i reindriftskart.

Alle skiløyper ligger utenfor planområdet, se figur 5. lenger nedenfor i saksfremlegget.



Figur 5. Utdrag fra reindriftskart, www.kilden.no. Vinterbeite vises med skravur i blå farge

Statsforvalteren vil be kommunen vurdere landskapsvirkningene av planforslaget, og vurdere å ta ut noen tomter slik at viktige grøntstrukturer sikres og at områder med bratt terreng skånes. Statsforvalteren anbefaler også at felles renseanlegg sikres i planbestemmelsene.

Kommentar: Se kommunens kommentar til Statsforvalterens merknad om landskapet lenger ovenfor i saksfremlegget.

Administrasjonen anbefaler at tomter BFF58 og BFF28, som ligger på bratt terreng, tas ut av planforslag.

Det er planlagt felles renseanlegg i VA plan, som er sikret ved hjelp av rekkefølgebestemmelser, som refererer til VA planen. Se også kommunens kommentar til Statsforvalterens innspill lenger ovenfor.

På bakgrunn av at nasjonale og regionale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig skjerpet i 2023 og 2024, vil vi fraråde at reguleringsplanen vedtas slik som foreslått. Kommunen må sikre at hensyn til dyrka jord, seterområdet og beiteinteresser ivaretas i reguleringsforslaget.

Kommentar: Administrasjonen kan ikke se at planen påvirker landbruksinteresser i noen grad. Ingen tomter planlegges i nærheten av setervoll eller dyrket mark. Se kommunens kommentar til Statsforvalterens innspill om landbruksinteresser lenger ovenfor i saksfremlegget.

Buskerud Fylkeskommune

Plan og miljø

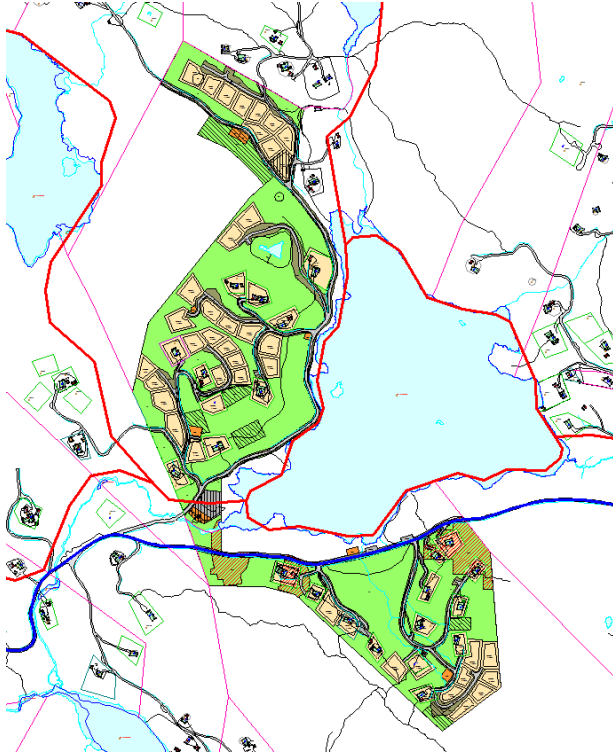
Høringsinstansen viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 som en viktig føring. I planen er det lagt til grunn retningslinjer som skal bidra til å ivareta hensyn til landskaps-, friluftslivs- og naturverdier. Det er friluftslivsinteresser som går ved og gjennom planområdet. En viktig verdi i friluftslivssammenhengen er opplevelsen av natur- og kulturlandskap. Planområdet berører områder kartlagt som svært viktig og viktig friluftslivsområde i kommunens friluftskartlegging.

Kommentar:

Til tross for fortetting av hytteområde ser administrasjonen at det er fortsatt mye ledig areal som er tilgjengelig til friluftsliv. Se også kommunens kommentar til merknader fra Statsforvalteren lenger ovenfor i saksfremlegget.

Enkelte tomter kommer tett på skiløypa og det kan derfor være hensiktsmessig å justere planen slik at ny hyttebebyggelse trekkes lenger unna, for eksempel med å justere tomtene eller bruke byggegrense. Fylkeskommunen anbefaler at skiløyper reguleres inn i plankartet for å sikre at dette ivaretas.

Kommentar: I hovedsak er det ingen skiløyper som kommer inn i planområdet. Ingen planlagt bebyggelse kommer veldig nært skiløyper. Se figur nedenfor.



Figur 6. Skiløyper (vises med rød farge), fotsti (vises med blå farge) og forslag til reguleringsplan Veneli-Krøren

Området ser ut til å ligge i overgangssonen mot tregrensa. På bakgrunn av områdets lokalisering i et naturpreget og sårbart område, bør det etter vår vurdering legges opp til en mindre omfangsrik utbygging og løsninger internt på området som sikrer større og mer funksjonelle grønne korridorer for å bygge oppunder områdets kvaliteter for friluftsliv og aktivitet.

Kommentar: Administrasjonen har vurdert at det er også fordeler, ikke bare ulemper ved å fortette eksisterende hytteområder og samtidig skåne uberørt areal og natur i områder rundt.

Vannmiljø

Det må utredes hvorvidt tiltakene vil ha noen effekt på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom tiltakene vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Tiltakene berører tre stykk vannforekomster:

- Krøren (vannett Id 012-7127-L)*
- Krøren bekkefelt (vannett Id 012-2819-R)*
- Buelve oppstrøms inntak (Vannett Id 012-3141-R)*

Kommentar: Asplan Viak AS på vegne av tiltakshaver har utarbeidet et notat – vurdering av konsekvenser plantiltak til vannmiljø i hht vannforskriften. Se dokumentet som vedlegg.

Kulturminner

()

Ett av de to kulturminnene er i direkte konflikt med tiltak innenfor den innsendte planen: Kullgrop ID 285843 i bestemmelsesområde #3, hvor det er tegnet inn en hyttetomt, BFF_1.

Derimot er bogastellet med ID 89712, i planen vist som bestemmelsesområde #4, ikke i direkte konflikt med tiltak i planen. Det er om lag 40 meter mellom kulturminnet og nærmeste inntegnede tomt (BFF_12) med tilhørende adkomstveg (SVG/SKV4). Slik vi vurderer det, vil bogastellet heller ikke skjermes utilbørlig av tiltakene som planen legger til rette for.

Derfor har Fylkeskommunen heller ingen merknader til planen når det gjelder bogastellet ID 89712. Dette forutsetter imidlertid at vernet i hensynssonen i gjeldende plan videreføres. Før vedtak i kommunen må dette oppdateres ved bruk av hensynssone H570, mens selve kulturminnet inkludert sikringsone på 5 meter rundt det må båndlegges etter kulturminneloven med hensynssone H730 (jf. e-postkorrespondanse mellom Nesbyen kommune og Buskerud fylkeskommune 8.- og 17. oktober 2024). Videre må dette innarbeides i fellesbestemmelsene for planen.

Kommentar. Merknaden tas inn i plan. Areal rundt bogastellet ID 89712 endres i plankart til hensynssoner H730 og H570 som det fremgår av fylkeskommunens merknad.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

I ROS-analysen vises det til aktsomhetskart for skred terreng som berører fire eksisterende tomter der utbygging er gjennomført. I forslag til plankart er det regulert hensynssone skredfare H310 basert på aktsomhetskartet for snøskred S3. I forslag til tilhørende bestemmelse § 6.3 er det satt krav om avklaring av reell fare før eventuell ny utbygging.

NVE gjør oppmerksom på at det i reguleringsplaner normalt ikke er tilstrekkelig å sette krav til ny vurdering av skredfare ved gjennomføring av tiltak. Vi viser til rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, der det står følgende på s. 12; «...Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt...».

()

*I utgangspunktet gir forslaget til planløsning grunnlag for innsigelse fra NVE, med begrunnelse i manglende avklaring av reell fare på siste plannivå og føringene som er gitt i rundskriv H5/18. Siden aktsomhetsområdet kun omfatter en bebygd tomt, vurderer vi det ikke som en vesentlig nasjonal interesse at reell fare for denne tomten er avklart i reguleringsplanen. **NVE gir Nesbyen kommune et sterkt faglig råd om å oppdatere plandokumentene med bakgrunn i våre merknader.***

Kommentar: i høringsforslag er faresone 310 over tomter BFF47, 46 og BFF52 lagt på bakgrunn av NVE sitt aktsomhetskart for sikkerhetsklasse S3. På grunn av at planen åpner ikke for noen tiltak i sikkerhetsklasse S3, kan ovennevnte faresonen fjernes. Det er ingen tilsvarende faresone for tiltak i sikkerhetsklasse S2 i NVE sine aktsomhetskart.

Faresone over eksisterende tomt BFF41 består. Tomta er allerede regulert i gjeldende plan og utbygd.

Mattilsynet

Vi forutsetter derfor at planbestemmelser 7.1 Før igangsettingstillatelse, siste kapittel endres til «Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vannforsyning, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet. Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.»

Vi minner også om at nye fellesanlegg for vann og avløp skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse, som bestemt i vass- og avløpsanleggslova. Kommunen må foreta en vurdering av dette. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger/anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne.

Kommentar: Innspillet tas til orientering. Mattilsynet forutsetter at kommunen innsnevrer rekkefølgebestemmelse, slik at vannanlegg er ferdigstilt før enkelte hytter kan gis igangsettingstillatelse. Administrasjonen anbefaler at bestemmelsen forblir uendret. Ordlyd «Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.» legges istedenfor til punkt 7.2 Før bebyggelse tas i bruk, 2 ledd.

Kommunen er kjent med innhold i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova). Lovens §2 sier:

Kommunen kan etter søknad gi løyve til samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande privat vass- og avløpsanlegg eller til etablering av nytt anlegg dersom

- det private anlegget ligg så langt frå kommunalt vass- og avløpsanlegg at kommunen ikkje kan krevje at busetnaden som det private anlegget tener eller skal tene skal knytast til det kommunale anlegget med heimel i plan- og bygningslova § 27-1 og § 27-2, eller*
- kostnadene ved å knyte seg til det kommunale anlegget vil vere uhøveleg store eller andre særlege omsyn talar for det.*

I dette tilfelle ligger planområde veldig langt unna kommunens vann- og avløpsanlegg. Det er urealistisk og urimelig å knytte seg til det kommunale anlegget.

Hanne Hattrem og Inger Hattrem, Liamarksvegen 1100.

Torill Øverby Kvan, Håkon Kvan, Torkil Kvan, Liamarkvegen 1082

Anne Brit Hogner, Liamarkvegen 1094

Jon Sommervold, Liamarkvegen 1096

Hyttene i grenda ble i hovedsak anlagt på slutten av 60 tallet og gjennom 70 tallet. Hyttene ble plassert med god avstand og store friarealer mellom seg. Frem til nå ble området fortettet skånsomt. Den planlagte fortettingen er et voldsomt inngrep og vil endre områdets karakter og natur totalt. Dette er ikke i samsvar med veilederen for hyttebygging.

Kommentar: Nesbyen kommune er en «hyttekommune» og derfor er satsing på hytteturisme og reiseliv viktige prioriteringer. Å ha flere hytteturister i Nesbyen er et av målene i kommunens samfunnsplan. Til tross for relativt intensiv hyttebygging i de siste årene, er fortsatt mesteparten av alt areal i kommunen uberørt natur.

Det fordeler, ikke bare ulemper ved at man konsentrerer bebyggelse i mindre areal fremfor bygging på nytt jomfruelig areal. Dyr og fugler kan da fortsatt utnytte de uberørte areal som finnes utenfor planområdet. Areal utenfor planområdet kan også utnyttes til friluftsliv.

Myr

Kartene og kartlagte myrområder stemmer ikke overens med vår kunnskap om området. På tomt BFF 50 har vi f. eks. målt 75 cm myrdybde. Hele området burde kartlegges på nytt.

Kommentar: Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr. Dette gjelder også tomt BFF50. Det er noen pytter og små vannsig i planområdet, noen av disse havner innenfor planlagt areal for bebyggelse.

Vassdrag

Byggeforbudsgrense på 50 m inntil vassdrag er ikke i samsvar med kommunens arealdel som setter 100 m forbudsgrense mot vassdrag.

Kommentar

100 m bred byggeforbudsgrense mot vassdrag er en generell grense som er videreført til kommuneplanen fra plan og bygningslovens §1-8. I konkrete tilfeller kan denne grensen av kommunen vurderes endret i en detaljplan. Det er flere hytteområder i Nesbyen med byggeforbudsgrense inntil vassdrag på 50 m eller mindre. Administrasjonen kan ikke se at den funksjonelle strandsonen inntil Krøren vassdraget er så bred som 100 m gitt at det er eksisterende vei mellom vassdraget og bebyggelsen. Dessuten, stiger terrenget relativt bratt mot bebyggelsen. En byggeforbudsgrense på 50 m er i dette tilfellet tilstrekkelig.

Noen tomter har brønner fra vannføring i overflata. Tomter BFF49 og BFF 54 har tinglyste rettigheter til å ta vann ved sine tomter. Dersom nye tomter bygges ut i samsvar med planforslaget, vil drikkevann til BFF49, BFF54 med flere være forurenset.

Nye tomter planlegges for tett inntil eksisterende tomter. F. eks. flere nye tomter tett inn til BFF54.

Kommentar:

Administrasjonen har vært i dialog med plankonsulent på vegne av tiltakshaver. Tiltakshaver har opplyst, at brønn på tomt BFF54 vil ikke påvirkes av reguleringsplanen. Tiltakshaver vil gå i dialog med eier av tomt BFF49 vedrørende løsning for drikkevann.

Tomt BFF58, som ligger nærmest tomt BFF54, tas ut av plan. Det er flere tomter, som ligger nærmere BFF54 enn 50 m i planforslaget, bl. andre eksisterende tomt BFF49 (gnr. 37/123), som ble opprettet senere enn tomt BFF54 (gnr. 37/114). Kommunen velger å ta ut BFF58 ut av plan, fordi den ville hatt direkte innsyn i eksisterende BFF54.

Finansiering av infrastruktur

Høringsparten er bekymret at finansiering for bygging av infrastruktur er ikke sikret på noen måte. Vil kommunen vurdere å inngå utbyggingsavtaler? Hvordan og av hvem vil utbygging av vann og avløp bli finansiert?

Avslutningsvis anmoder høringsparten kommunen om å kraftig redusere antall nye tomter i planen.

Tomter nært vassdrag og bekk med års sikker vannføring bør tas ut av plan. Myr bør kartlegges på nytt.

Kommentar: Reguleringsplan Veneli Krøren er en privat reguleringsplan med hovedformål fritidsbebyggelse. Planen legger ikke opp til bruk av utbyggingsavtaler for bygging av infrastruktur. Bygging av infrastruktur sikres ved hjelp av rekkefølgebestemmelser.

Det er også et annet innspill fra Torill Øverby Kvan, Håkon Kvan og Torkill Kvann (Liamarkvegen 1082, gnr. 37/112. Innspillet består av 3 punkter, som omfattes også av innspillet ovenfor. Alle punktene er allerede kommentert.

Innspill fra Anne Brit Hogner (hytte BFF54, Liamarkvegen 1094)

Klager på plassering av ny hytte for tett inntil vår hyttetomt og vanntilførsel. Tomter BFF58, 57 er plassert for tett inntil dere hytte. Viser til kjøpekontrakt fra 1971 med tinglyste negative servitutter. Det er garanti mot at nærmeste bebyggelse plasseres nærmere enn 50 m fra deres tomt.

I tillegg strider bygging av nye tomter med partens rett til å ha tilgang til rent drikkevann. Viser til tinglyste rettighet i grunnboka og i kjøpekontrakten.

Kommentar:

Tomter BFF58 tas ut av planforslaget.

Administrasjonen har vært i dialog med plankonsulent på vegne av tiltakshaver. Reguleringsplanen vil ikke påvirke drikkevann på tomt BFF54.

Ulf Berger, Liamarkvegen 2011

Foreslår alternativ og bedre veitrase for adkomstvei til hans hytte. Begrunnelse – bratt terreng. Viser til kartvedlegg.

Kommentar: Innspillet tas med inn i plan. Adkomstvei endres i samsvar med innspillet.

Vidar Fluto, BFF42

Tomt BFF43 er plassert på en slik måte at partens tomt BFF42 vil miste tilgang til drikkevann.

Kommentar: Administrasjonen har vært i kontakt med plankonsulent på vegne av tiltakshaver. Tiltakshaver vil gå i dialog med eier av tomt BFF42 for løsning vedr. drikkevann.

Håvard Lind, gnr. 37/156

Har eget borebrønn på sin tomt. Spør om han kan fortsatt ha sine godkjente løsninger for vann og avløp selv etter at planen er vedtatt og skal gjennomføres.

Kommentar: en privat utbygger kan ikke pålegge eiere av hyttetomter å bli med på felles løsninger for vann og avløp når de allerede har egne godkjente løsninger.

Rune Løvberg, Krørvegen 23

Viser til en uenighet med grunneier, som ikke ønsker at eksisterende hytter skal få egen adkomstvei. Håper at adkomstvei til hans tomt kan bygges når reguleringsplanen er vedtatt.

Parten uttrykker sin bekymring om bygging av infrastruktur. Bygging av all infrastruktur vil kreve mye kapital, forhåndssalg av tomter kan være vanskelig. Dette kan føre til at infrastrukturen ikke blir bygd i tide. Kommunen bør vurdere bruk av utbyggingsavtaler.

Kommentar: kommunen har ikke praktisert å bruke utbyggingsavtaler for infrastruktur i private reguleringsplaner for fritidsbebyggelse. Bygging av infrastruktur sikres ved hjelp av utbyggingsavtaler.

Vei til tomt BFF39 (Krørvegen 23) er med i planforslaget.

Maren Græsdal, Fjølasetvegen 35

Høringsparten oppfordrer kommunen til å:

- *Revurdere premisset for planinitiativet i tråd med statlige føringer*
- *Vurdere behov for ny områderegulering av Liemarka som helhet*
- *Redusere antall tomter i planen, og plangrepets tomteplassering*
- *Forsterke vern av natur og friluftsliv i reguleringsbestemmelsene for bebyggelse og anlegg*
- *Vurdere påvirkningen utbyggingen har på natur og friluftsliv for på Liemarkaområdet som helhet*
- *Kartlegge ulike interesser og behov, friluftslivkartlegging, tur og friluftslivruter ved gjennomføring av medvirkningsmøter*
- *Ta stilling til brannsikkerhet og veistandard i planområdet*

Kommentar: se administrasjonens kommentar til uttalelser fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen lenger ovenfor i saksfremlegget.

Hensyn til brannsikkerhet tas ved at det er regulert inn områder for bygging av vannreservoar med brannuttak i samsvar med VA plan.

Innspill fra 113 representanter av hytteeiere i Liemarka

Dette er Liemarka

Landskapet i Liemarka er preget av variert natur, kupert terreng, vakre daler og et rikt dyreliv. Området er et verdifullt friluftsområde for både fastboende og hytteturister med mulighet for mange typer friluftaktiviteter.

Området har en lang historie med seterdrift. Det finnes rundt 300 hytter og tomter i området. Hyttene er spredt over et 45 km² stort området.

Kommentar: innspillet tas til orientering.

Statlige føringer om planlegging

Innledningsvis viser høringsparten til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, Meld St. 35 (2023-2024) – Norges handlingsplan for naturmangfold, den 27.09.2024. Her understrekes det at arealbruk skal ha fokus på å unngå irreversible inngrep i sårbare naturområder. Eksisterende naturverdier skal ivaretas i all planlegging. Kommunene oppfordres til å inkludere klimahensyn i alle planprosesser, osv.

Kommentar: tas til orientering. Kommunen vurderer miljø- og naturhensyn i alle sine arealplaner.

Fortettingsomfang, natur, friluftsliv og langsiktige konsekvenser

Høringspartene oppfordrer kommunen til å revurdere omfanget av utbyggingen i Liemarka. Det bør tas hensyn til både natur og friluftsliv, eksisterende bebyggelse og langsiktige konsekvenser av utbyggingen. Det må tas spesielt hensyn til landskap og kulturlandskap.

Kommentar: Som det nevnes i innspillet, omfatter Liemarka et stort areal på flere titalls kvadratkilometer. Eksisterende hyttebebyggelse er spredt over det store arealet. Av hensyn til natur/friluftsliv ser administrasjonen fordeler ved at man fortetter eksisterende hyttefelt der dette lar seg gjøre versus bygging på jomfruelig areal. Bygging på nytt jomfruelig areal kan ha større negative konsekvenser for natur, dyre- og fugleliv og friluftsliv enn fortetting av eksisterende bebyggelse.

Høringsparten viser til nedgang i etterspørsel for hyttetomter det siste året. Det er fortsatt veldig mange usolgte tomter i områder rundt. Derfor bør kommunen revurdere omfang av planlagt ny bebyggelse.

Kommentar:

Nesbyen kommune er en «hyttekommune» og derfor er satsing på hytteturisme og reiseliv viktige prioriteringer. Å ha flere hytteturister i Nesbyen er et av målene i kommunens samfunnsplan.

Arbeid med reguleringsplan Veneli Krøren ble startet allerede i 2021. Det er ønskelig å ferdigstille planen.

Kommunen har opplevd noe varierende etterspørsel etter hyttetomter gjennom årene avhengig av faktorer, slike som rentenivå, norsk økonomi, osv. Det er sant at etterspørsel etter nye hytter ble noe lavere i 2023 og 2024. Det er derfor nå færre nye planer for hyttebebyggelse som startes i kommunen.

Høringsparten anmoder kommunen til å utarbeide en ny områdereguleringsplan for hele Liemarka.

Kommentar: innspillet tas til orientering. Områdereguleringer utarbeides vanligvis av kommunen, jfr. plan og bygningslovens §12-2. Kommunen har for lite ressurser for å kunne utarbeide planer på vegne av private.

Videre anbefales det at antall tomter i planen reduseres. Det må tas spesielt hensyn at nye hytter i moderne stil kan stå i visuell kontrast til de gamle hyttene når nye tomter planlegges så nært eksisterende tomter. Det må også vurderes å sette stille strengere krav til areal vindusflater, utforming, osv.

Kommentar: Hensyn til byggestil tas ved at planbestemmelser stiller krav til takutforming, takvinkel, type og farge materialer, utforming.

For å unngå store terrenginngrep bør kommunen vurdere bruk av slike løsninger som punktfundamentering fremfor sprenging, splitting og skjæring av fjell.

Kommentar: kommunen har ikke praktisert løsninger som punktfundamentering i sine hytteplaner i de siste årene. Det er allerede planbestemmelser som skal begrense terrenginngrep og landskapspåvirkning i reguleringsområde Veneli Krøren. Det stilles krav om at hyttas lengderetning skal tilnærmet følge høydekontene. Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:3,5. I terreng brattere enn 1:6 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 7 meter målt på utsiden av grunnmuren. Bredere bygningskropper skal trappes og følge terrenget.

Forebygging av lysforurensing

Kommentar: følgende ordlyd tas med i planbestemmelser:

«Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned».

Det må tas mer hensyn til dyr og fugleliv i Liemarka. Bebyggelse kan skape barrierer for dyr og fugler.

Kommentar: ved å fortette et begrenset areal som er bygget på fra før skåner man andre områder der dyr og fugler kan bruke.

Alt for tett bebyggelse kan føre til konflikter med friluftsjakter, bl. annet tilgang til ski- og turløyper.

Partene oppfordrer til bedre dialog med høringsparter i form av medvirkningsmøter.

Kommentar:

Brannsikkerhet – bratte veier

Det er flere veier i planområdet som ikke møter stigningskrav i tilrettelegger fra Hallingdal brann- og redningstjeneste eller krav for landbruksvei klasse 3.

Kommentar: kommunen kan akseptere at kortere adkomstveier har brattere stigning enn i tilrettelegger fra Hallingdal brann- og redningstjeneste anbefaler, fordi brann- og redningsmannskapet har mulighet å legge ut vannslanger 50-100 m fra tankbil.

Jon Harald Sande Lie og Elisabeth Lackner, Lauvhovdvegen 8

Høringsparten har hytte BFF31 (gnr. 37/140).

Det er feil å planlegge nye hytter kant i kant til eksisterende hytter. Det er stor forskjell i byggestil mellom hytter fra 1980 tallet og moderne hytter. De nye hyttene vil bryte med eksisterende bebyggelse i stil og utforming.

Kommentar: det er noen krav til stil, takvinkel og utforming i planbestemmelser. På denne måte tar reguleringsplanen hensyn til tradisjonell byggestil eksisterende hytter, når nye hytter plasseres i nærheten.

Parten anmoder at tomt BFF32 tas ut av planforslaget av hensyn til flere myrområder og innsyn til nabotomter. Ny tomt BFF32 ligger på en kolle på et svært eksponert punkt. Hytte på tomten vil være synlig fra alle retninger. Dessuten vil hytte på BFF32 få innsyn i nabotomten.

Tomt BFF32 ligger dessuten på myr.

Kommentar: Ingen planlagte tomter i planområdet ligger på myr. Dette gjelder også tomt BFF32. Det er noen pytter og små vannsig i planområdet, noen av disse havner innenfor planlagt areal for bebyggelse.

Administrasjonen er klar over at BFF32 ligger ca 3 m høyere enn eksisterende tomt BFF31. Administrasjonen anbefaler likevel at BFF32 forblir i plan selv om BFF32 vil ha noe innsyn i eksisterende tomt BFF31.

Planlagt forlengelse av vei SKV8 (Lauvhovdvegen) ligger på myr. Det vises til vedlegg – bilder av myrlendt område. Forlengelse av Lauvhovdvegen ligger også på myr.

Lauvhovdvegen har stigning opp mot 20% og med vanskelig kurvatur.

Vei til tomter BFF26-30 kan fortrinnsvis anlegges nordfra.

Kommentar: Det er noen pytter og små vannsig i planområdet, noen av disse havner innenfor planlagt areal for bebyggelse eller adkomstvei.

Sett i fra høydekoter, er det vanskelig å anlegge vei til tomter BFF26-30 nordfra.

Innspill fra Inger Marie Hattrem og Hanne Hattrem

Samt Anne Britt Hogner. Dato 13.10.2024

Er mot den planlagte fortettingen av hyttefelt Veneli-Krøren.

Hyttefeltene BFF49 og BFF54 har brønner der de henter ferskvann. Vannet kommer fra bekk som har utspring fra Lusfjell og fra et utspring omtrent ved tomt BFF 55. Dersom planen gjennomføres som tenkt med alle de planlagte tomtene, vil mulighet for å ta vann fra våre brønner forsvinne. Viser til kartvedlegg.

Viser til kjøpekontrakter fra 1970 og 1971 der det nevnes rettighet for å ta drikkevann samt forbud mot fradeling av nye tomter inntil 50 m fra deres tomt. Disse rettighetene er tinglyst og vises i grunnboka.

Avslutningsvis spør høringsparten om hvilke løsninger som er tenkt for vanntilgang til deres brønner og hvem som skal ta kostnader for vanntilførsel?

Kommentar: Administrasjonen anbefaler at tomtBFF58, som ligger nærmest BFF54, tas ut av plan.

Når det gjelder drikkevann for hyttefeltene BFF49 og BFF54, se kommunens kommentar til innspill om drikkevann lenger ovenfor i saksfremlegget.

Ivar Haug har sendt innspill til planarbeid Veneli Krøren. *Parten er sterkt imot denne fortettingen av hytter.*

Kommentar: Nesbyen kommune er en «hyttekommune» og derfor er satsing på hytteturisme og reiseliv viktige prioriteringer. Å ha flere hytteturister i Nesbyen er et av målene i kommunens samfunnsplan.

Sett i fra miljøperspektiv, er det mindre skadelig å fortette eksisterende hytteområder med alt tilgjengelig infrastruktur enn å bygge ut nytt jomfruelig areal.

Til tross or relativt intensiv hyttebygging i de siste årene, er fortsatt mesteparten av alt areal i kommunen uberørt natur.

Foreningen Nes Sankelag den 18.10.2024

Høringsparten ber om at kommunen tar mer hensyn til beitenæringen ved utbygging i kommunen. Viktige synspunkter til planen gjelder gjerdehold. Det er viktig at det stilles krav ved gjerdehold rundt hytter. Gjerder som settes opp skal være av riktig kvalitet og ikke elektriske gjerder.

Løshunder er et problem som vi har mange tilfeller av hver sommer.

Folk som ferdes i området med beitedyr må lære seg å omgås dyra.

Kommentar: innspillet tas til orientering. Se også kommunens kommentar til konkrete krav fra høringsparten lenger nedenfor.

Viktige synspunkter til planen fra FNS:

Gjerdehold

Det er viktig at det ved utbygging stilles krav ved gjerdehold rundt enkelt hytter eller rundt hyttefelt. Det er viktig at gjerde som blir satt opp er av rett kvalitet og ikke et ulovlig elektrisk gjerde. Videre er det svært viktig med vedlikehold så lenge gjerde skal stå der. Det hadde vært svært fornuftig om kommunen hadde utarbeidet en gjerdeveileder.

Kommentar: se kommunens kommentar til partens konkrete krav til inngjerding lenger nedenfor.

Løshunder

Dette er et problem som vi har mange tilfeller av hver sommer, båndtvangen overholdes ikke og folk bryr seg ikke om de blir snakket til og fortalt at det er båndtvang. Vi har flere tilfeller der beitedyr blir utsatt for løshund med de konsekvenser det gir. Jo flere turister/hytter jo større problem.

Kommentar: regler om båndtvang kommer frem i hundeloven. Det er Politiet som forvalter denne loven. Det er begrenset hva kommunen kan gjøre for å få flere til å overholde regler i hundeloven.

Det er også et lokalt forskrift om båndtvang i Nesbyen kommune, [Forskrift om hundehold, Nes kommune, Buskerud - Lovdata](#)

Folks oppførsel

Folk som ferdes i områder med beitedyr må lære seg å omgås dyra. Folk må skjønne at beitedyr skal gå i fred og at dyra gjør en jobb for kulturlandskapet og er med på å hindre gjengroing av Norge.

Arealet som det er søkt utbygging på er et areal som pr i dag er tilgjengelig for beitedyra i området. Det vil si at arealet har betydning for beitetilgangen til dyra og er etter vår mening ikke uproblematisk å bygge ut.

Kommentar: innspillet tas til orientering.

Krav

Dersom det blir gitt tillatelse til omsøkte utbygging vil FNS komme med følgende krav/vilkår:

- *Gjerdehold*
Dersom det tillates gjerde rundt hyttene. Må det stilles krav til oppsetting av gjerde. Det må gå klart fram hvilke type gjerde som er tillatt og at elektrisk gjerde ikke under noen omstendighet er tillatt brukt mot utmark. Det er viktig at det ikke blir satt opp gjerde som beitedyr og vilt blir sittende fast i eller skader seg i.

Kommentar:

Det er allerede veldig strenge bestemmelser om inngjerding i planforslaget. Det er satt krav til type gjerde. Gjerdetyper som kan potensielt være farlige til dyr tillates ikke:

4.1.1.6. Inngjerding

Inngjerding av hytta sitt inngangsparti og annekset sitt inngangsparti er tillatt. Rundt hvert av de to foran nevnte inngangsparti kan inntil 10m² inngjerdes. Øvrig oppsetting av gjerde er ikke tillatt. Gjerde skal være laget av trevirke. Gjerde skal være bygget og vedlikeholdt på en slik måte at det ikke kan skade eller stenge husdyr inne.

Videre heter det i uttalelsen:

Videre må det settes krav til vedlikehold av ev. oppsatt gjerde og gå klart fram hvem som har ansvar for dette. Det må gå klart fram at det ikke bare er nok å sette opp gjerde, men at det må vedlikeholdes så lenge det står der, slik at det ikke er til fare for dyr, både beitedyr og ville dyr.

Dette er for øvrig et punkt som kommunen bør ta tak i generelt i kommunen i forbindelse med utbygging.

Kommentar. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerde som er av typen som tillattes i hytteområde. Kommunen har plikt til å føre tilsyn og ulovlighets oppfølge gjerder som er i strid med planbestemmelser, eller som utgjør fare for dyr. Det er planer om å føre mer aktivt tilsyn i hytteområder i fremtiden.

Krav om vedlikehold av gjerde og krav om at gjerder ikke skal utgjøre fare for dyr er allerede i kommuneplanens bestemmelser. Disse bestemmelsene vil i enda større og omfang videreføres til reguleringsplaner i fremtiden.

- *Ferdsel*

Det må stilles krav om at naturlige stier/traseer gjennom og rundt området ikke må sperres for naturlig ferdsel for beitedyr og ev. folk som ferdes i området ved f.eks tilsyn av dyra.

Kommentar:

Uttalelsen tas med i planbestemmelser. Kommunen supplerer reguleringsbestemmelser og stille krav om at det ikke lov å sperre noen stier eller trasser i felles areal mellom hyttene.

- *Trafikk*

Med utbygging kommer det også mer trafikk. Tungtransport i forbindelse med oppføring av hyttene og ved vedlikehold samt mer persontrafikk i etterkant. Dette gjør veien farlig å ferdes på både for beitedyr og mennesker.

Kommentar: Det er vanskelig for kommunen å påvirke fartsgrense på private veier.

Innspill fra Naturvernforbundet Hallingdal

Naturvernforbundet i Hallingdal (NiH) meiner at kunnskapsgrunnlaget og kartlegginga av naturmangfaldet i området rundt Krøren er for dårleg. Dette går tydeleg fram av Artskart i Artdatabanken.

Kommentar: Administrasjonen ser ikke helt hvordan det er tydelig fra Artsdatabanken at naturmangfoldet er ikke kartlagt godt nok.

Planarbeidet gjelder fortetting av et eksisterende hyttefelt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Dersom det skulle dukke opp omstendigheter ved realisering av planen som direkte berører noen rødlistede eller fredede arter, forutsetter kommunen at arbeidene stanses og kommunen underrettes.

Ei utbygging som denne, vil føre til auka utslepp av klimagassar sidan mykje karbon er bønde i dyr og planterester som ligg i den øverste delen av jordsmonnet i urørt natur. På Krøren er det ein del barskog/bjørkeskog som vil bli hogd i samband med den planlagte hyttebygginga. Det fører til at framtidige skog som skulle binde klimagassen CO₂, blir fjerna. Dette er svært uheldig m h t klimaregnskapet.

Kommentar: Nesbyen kommune er en «hyttekommune» og derfor er satsing på hytteturisme og reiseliv viktige prioriteringer. Å ha flere hytteturister i Nesbyen er et av målene i kommunens samfunnsplan. Til tross for relativt intensiv hyttebygging i de siste årene, er fortsatt mesteparten av alt areal i kommunen uberørt natur.

Denne utbygginga på Krøren vil føre til ein auke i turisttrafikken i området. Dette er spesielt uheldig i området mot Vassfaret og Vassfaret landskapsvernområde, der mange av våre raudlista artar lever.

Kommentar: det er avstand på flere kilometer fra planområde til Vassfaret naturreservat.

Dette planforslaget legg opp til ei utbygging av nye fritidsbustader i tregrensa rett under snauffjell. Det er grunn til å minne om at slike utbyggingar er i strid med nasjonale og regionale føringar.

Kommentar: planområde Veneli-Krøren tar opp bare en brøkdel av alt kommunens areal som på nordøst side av Hallingdalselva ligger i høyden over tregrensa. Dessuten er det bestemmelser i reguleringsplanen sier at «Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.» Skogbruksloven skal fortsatt gjelde for alt areal som ikke har bygge-formål i planområdet.

I Plan og Bygningslova er det krav om at det ikkje kan gjerast inngrep i eit belte på 100 meter frå vatn, bekkar og vassdrag med årssikker vassføring. Denne regelen er viktig for å ivareta naturmangfaldet i og rundt vassdraget.

I dette planområdet er det 41 ubebygde og godkjente tomter for fritidsbusstader.

Kommentar: Administrasjonen kan ikke se at den funksjonelle strandsonen inntil Krøren vassdraget er så bred som 100 m gitt at det er eksisterende vei mellom vassdraget og bebyggelsen. Dessuten, stiger terrenget relativt bratt mot bebyggelsen. En byggeforbudsgrense på 50 m er i dette tilfellet tilstrekkelig.

Endringer i plankart

- Tomt 58 er fjernet på grunn av hensyn til eksisterende tomt nr. 54, tomt nr. 48 har fått ny tilkomst i fra øst som det fremgår av saksfremlegget.
- Tomt 28 er fjernet.
- Hensynssone 310 i plankart er oppdatert til datasettet S2 snøskred uten skogeffekt (aktsomhetskart) etter tilbakemelding fra NVE.

- Areal for avløpsanlegg BVA flyttet ut av aktsomhetssonen for flom. Parkeringsplasser er med det blitt litt justert. VA-planen med tilhørende kart er oppdatert med tanke på justert plassering av avløpsanlegget.
- Kulturminnet Bogastellet er oppdatert med båndleggingssone H730 tilsvarende kulturminnet og sikringssone H570.

Endringer i planbestemmelser

Ny tekst i planbestemmelser vises med rød farge.

Følgende ordlyd tas med i punkt 3.1.1.4 *Utforming*:

Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Min. 70 % av lyskjeglen skal vende ned.

Punkt 3.5.1 Friluftsmål 1 ledd endres og formuleres slik:

Området avsatt til friluftsmål er områder for allmenn ferdsel. Naturlige stier/traseer i området skal ikke sperres for ferdsel av beitedyr eller folk.

Hele punkt 3.5.1 *Friluftsmål* formuleres slik

Området avsatt til friluftsmål er områder for allmenn ferdsel. Naturlige stier/traseer i området skal ikke sperres for ferdsel av beitedyr eller folk.

Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraséer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares.

Punkt 4.2 endres. Bestemmelsesområde #4 kulturminne fjernes. Punkt 4.2 formuleres i hht uttalelse fra kulturminneavdelingen Buskerud fylkeskommune:

4.2 #3 kulturminne

Kullgropene ID 285843, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere vilkår om arkeologisk undersøkelse.

Det legges inn retningslinjer for hensynssoner kulturminne Bogastellet ID 89712 i hht uttalelse fra Buskerud fylkeskommune (kulturminneavdelingen):

5.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Området er buffersone for kulturminnet som er båndlagt etter lov om kulturminner, sone H730. Det skal ikke gjøres anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet.

5.3 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

Båndlagt etter lov om kulturminner av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger det automatisk fredete kulturminnet (Bogastellet ID 89712). Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Følgende tekst tas med i planbestemmelser, punkt 6.2 Før bebyggelse tas i bruk, 2 ledd:

«Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.».

Hele punkt 6.2 *Før bebyggelse tas i bruk* formuleres slik:

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Adkomst, parkering og tekniske anlegg skal også være etablert iht. planen.

*Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, slokkevann, avløp, adkomst/vei). **Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.***

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren, planID: 01202102 med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Planen erstatter i sitt planområde del av reguleringsplan for Liermarka, planID 01200702.