



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2024/1548-2

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01200704, Buvatn vest gnr/bnr 76/96 - endring av reguleringsplan. 1. gangs behandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.12.2024

Saksdokument:

Vedlegg

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

Saksopplysninger:

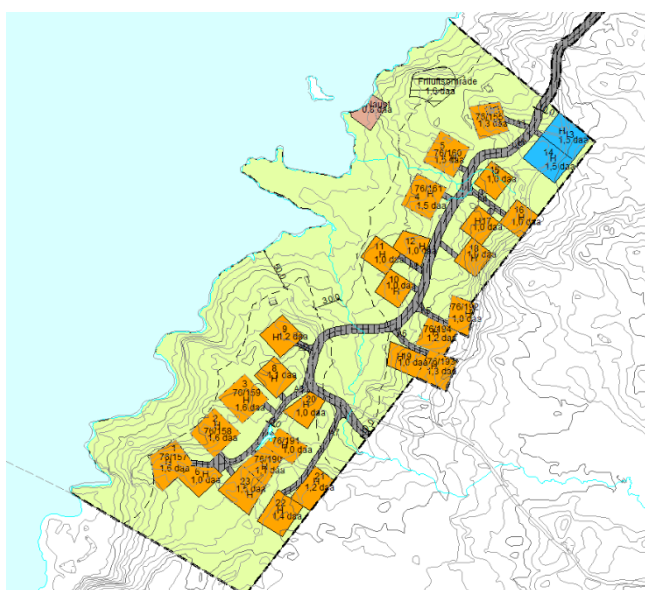
Kommunen har fått søknad om forenklet reguleringsendring av detaljplan for Buvatn vest gnr. 76 bnr. 96 med fl., planID 01200704. Planområdet ligger på østsiden av Buvatn på grensen til Tunhovd og Nore og Uvdal kommune.

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. 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. 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.

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 fremtidig fritidsbebyggelse.

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 må 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.

Vurdering:

VA plan må innarbeides i reguleringsplankart og bestemmelser. 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 skal vises som eget arealformål i reguleringsplankart. Det skal reguleres inn adkomstvei til disse områdene. Det skal avsettes areal i reguleringsplankart for felles vannkilde og vannbehandlingsanlegg (med bestemmelser) for hyttene som omfattes av krav for felles vannanlegg.

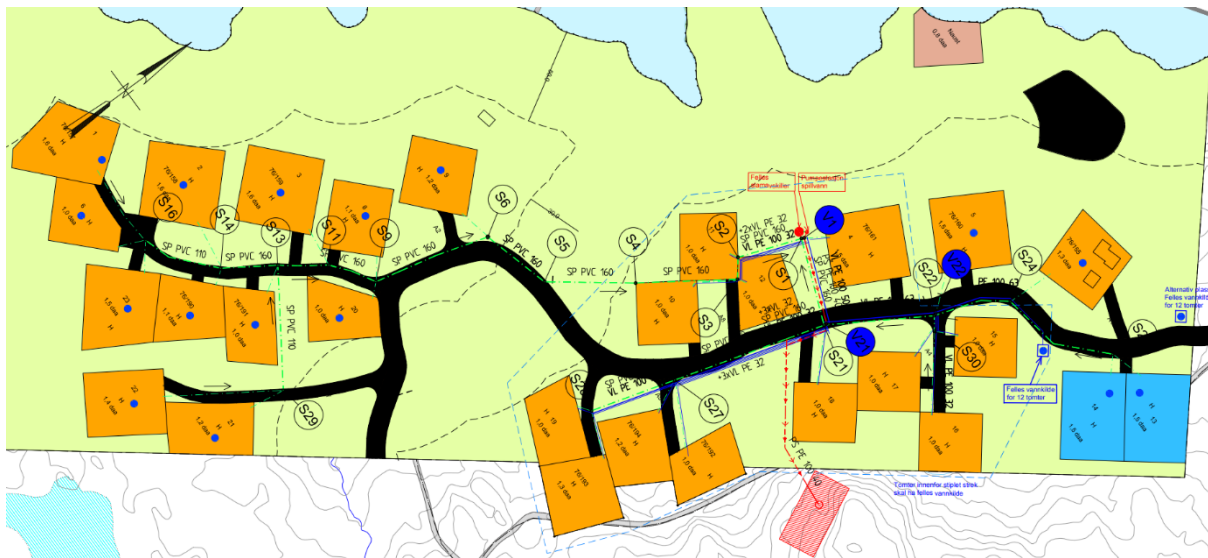
Det gis bestemmelser til de nye arealene.

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. Det foreslås at følgende dimensjoneringsgrunnlag legges til grunn ved vurdering av kapasitet vannforsyning, spillvannsvannmengder og forurensningsbelastning. Antall PE pr. hytte - 5 PE. Spesifikt vannforbruk - 150 l/pe x d (750 l/hytte x d).

Løsninger for vannforsyning og rensing av spillvann

På bakgrunn av befaringer er det forslått at renseanlegg for spillvann legges til et område på østsiden av eksisterende veg (Furumogutu). Se tegning H01 nedenfor. Det er her foretatt grunnundersøkelse. Vannforsyning til hyttene er tenkt utført ved boring av grunnvannsbrønn(er).



Figur 2. 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. Dersom det ved prøveboring ikke finnes tilfredsstillende mengde vann foreslår vi at det prøveborres ved det som er markert «alternativ 2» på tegning H01, ca. 70 meter lenger nord. Det bygges 3 stk. vannkummer hvor stikkledninger til den enkelte tomt tilknyttes manifold med stoppekran og merkes med husnummer, adresse eller tilsvarende. Hver hytte/tomt får da sin stoppekran i felles vannkum.

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

Det antas at drikkevannskvaliteten er slik at det er nødvendig med rensing.

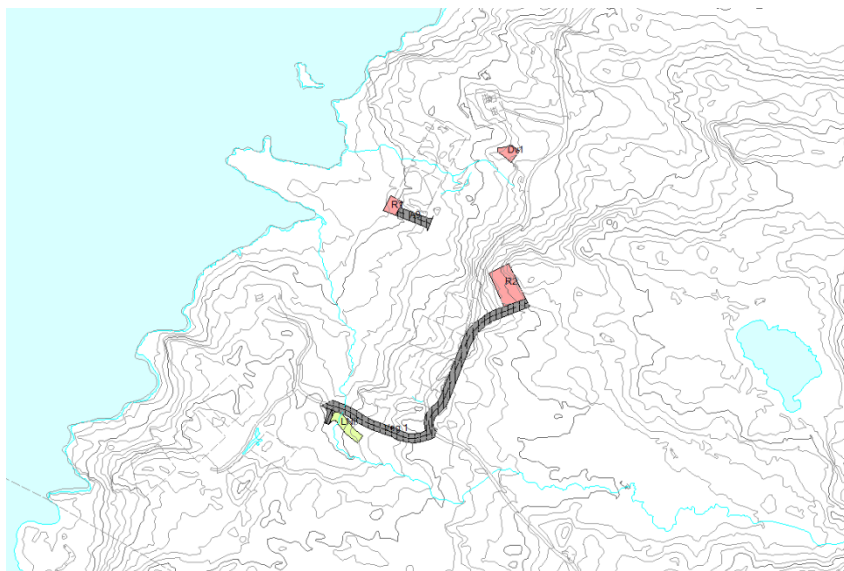
Ledningsanlegg og renseløsning for spillvann

På bakgrunn av befaringer er det forslått at renseanlegg for spillvann legges til et område på østsiden av eksisterende veg (Furumogutu). Se tegning H01 ovenfor. Det er foretatt grunnundersøkelse, og på bakgrunn av det anbefaler vi en renseløsning basert på forfilter og etterfølgende infiltrasjon i stedlige masser. Alternativ renseløsning kan være minirensanlegg med etterpolering i stedlige masser. Dette vil det bli tatt stilling til ved detaljprosjektering av anleggene. Det må søkes om at anlegget kan være privateid, organisert som et andelslag som er eid av brukerne. Spillvann fra den enkelte hytte føres i selvfølgelig ledninger av PVC SN8 rør til en felles slamavskiller plassert mellom tomtene 4 og 11/12 som vist på tegning H01. Utløpsvann fra slamavskiller føres til en felles pumpestasjon i samme område. Herfra pumpes spillvann inn på renseanlegget. Ledninger legges i tradisjonelle dype/åpne og frostfrie grøfter. Spillvannskummer bygges som stake-/spylekummer (minikummer) av plastmateriale. Som pumpeledninger for spillvann legges PE SDR 11 ledninger (vannledningskvalitet).

Kommunen ser at foreslåtte løsning for rensing av avløpsvann møter alle tekniske krav. Utslippstillatelser i samsvar med VA plan kan likevel ikke gis før miljøtilstand i Buvatn utbedres til minst «god».

Planendring

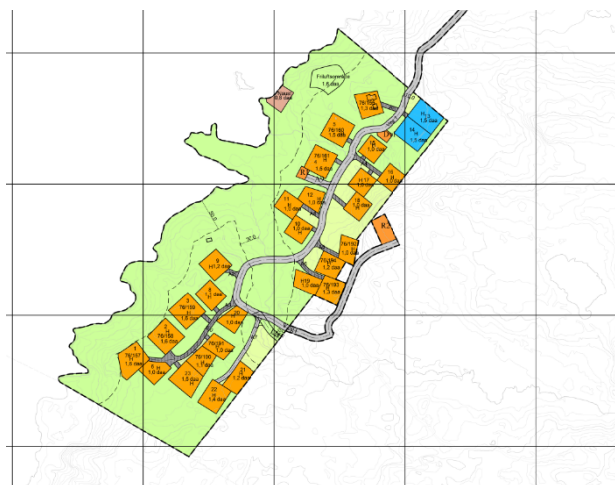
Innsendte planendring omfatter planlagt område for infiltrasjon R2 og adkomstvei til området utenfor nåværende reguleringsområde. Areal for pumpestasjon, felles slamavskiller R1 med adkomstvei og vannbehandlingsanlegg Dv1 planlegges innenfor eksisterende planområde.



Figur 3. Endringsforslag

Administrasjonen vurderer at det er nødvendig å oppdatere alle de nye arealformålsområder til nye SOSI koder i hht plan- og bygningsloven 2008.

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.

Planbestemmelser

Planbestemmelser fra 2010 oppdateres med bestemmelser til ovennevnte nye arealformål. I tillegg anbefaler administrasjon at rekkefølgebestemmelser fylles ut med kommunens standardformuleringer som sikrer at all infrastruktur er etablert og godkjent før man kan gi ferdigattest til nye fritidsboliger. Det legges til rekkefølgebestemmelser som krever ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.

Administrasjonen anbefaler at det gis et rekkefølgekrav om at «Buvatn skal ha «god» eller «svært god» miljøtilstand før det kan gis tillatelse til tiltak eller tillatelse til fradeling.» Buvatn har i dag en moderat vannkvalitet og konsekvens er at det ikke kan tillates nye påslipp fra nye hytter. Det betyr at selv om planendring vedtas, vil utbygging ikke kunne startes før Buvatn har fått bedret status opp til minimum god vannkvalitet.

Se planbestemmelser som vedlegg. All ny tekst vises med brun farge.

Reguleringsbestemmelser, punkt 4 endres og formuleres slik:

4. *Rekkefølgebestemmelser*

- 1. Før det tillates fradelt nye hyttetomter innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent VA-plan.*
- 2. Buvatn skal ha «god» eller «svært god» miljøtilstand før det kan gis tillatelse til tiltak eller tillatelse til fradeling.*
- 3. Før det gis byggetillatelse til hytter skal veg til den enkelte tomt være opparbeidet i henhold til plan.*
- 4. Det kan ikke gis igangsetting på bygninger i området før det foreligger ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.*
- 5. Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.*
- 6. Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal nødvendige tilhørende tekniske løsninger for vann/avløp være etablert. Nødvendige utslippstillatelser må være gitt.*
- 7. Før det gis brukstillatelser 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.*
- 8. 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, slukkevann, avløp, adkomst/vei).*
- 9. Før nye bygninger kan tas i bruk, skal det være etablert nødvendig parkeringsareal jfr. punkt 5.7.*
- 10. Før det kan tillates ytterligere utbygging i området skal avkjørsel til fylkesvegen utbedres til vegnormalstandard.*

Reguleringsbestemmelser, punkt 9.1 endres og formuleres slik:

5.5 Vann og avløp

Det kan legges inn vann i hyttene. Innlegging av vann forutsetter godkjent avløpsløsning.

Løsninger for avløp skal godkjennes gjennom VA-plan, jfr. rekkefølgebestemmelser, punkt 4.

Ved boring etter vann og etablering av biofilter for rensing av gråvann skal minst 2-3 hytter samarbeide om dette der hvor det er teknisk mulig.

Før det kan gis løyve til tiltak for vann- og avløpsledninger skal tekniske planer for disse bli godkjent av kommunen. Vann- og avløpsledninger skal også utføres i tråd med til enhver tid gjeldende VA-plan for hyttefeltet.

Reguleringsbestemmelser, punkt 9.1 endres og formuleres slik:

9.1 Privat veg Veg1

Formålet omfatter ny og eksisterende adkomstvei til hytteområdene og til infiltrasjonsområde R2. Ved opparbeidelse av vegene tillates mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep. Regulert bredde av vegformål er 10 meter. Dette inkluderer areal til skuldrer, grøft med mer. Opparbeidet vegbredde (kjørebane + skulder) skal være 4,0 meter.

I tillegg til adkomst for hyttene, kan vegen benyttes i forbindelse med drift av landbrukseiendommen. Veger skal ikke ha brattere stigning enn 1:10. Veger og parkeringsplasser opparbeides slik at terrenginngrepet blir mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes og tilsås.

På strekningen fra fylkesvegen fram til byggeområdet, skal det opparbeides møteplasser med innbyrdes avstand ca 500 meter.

Reguleringsbestemmelser, punkt 9.2 endres og formuleres slik:

9.2 Privat veg A1-A9

Formålet omfatter stikkveger som adkomst til hyttetomter, samt adkomst til naust, vannforsyningsanleg (Dv1) og renseanlegg (R1). Vegadkomst fram til hytta skal gå frem av situasjonsplan som skal leveres sammen med byggesøknaden. Regulert vegbredde er 6 meter. Dette inkluderer areal til skulder, grøft med mer. Opparbeidet vegbredde (kjørebane + skulder) skal være 3 meter.

Konklusjon

Innsendte SOSI fil omarbeides til nye koder i hht plan- og bygningsloven fra 2008.

Reguleringsendring Buvatn vest gbnr 76/96 legges ut til offentlig ettersyn i hht plan og bygningslovens §12-10.

Kommunedirektørens innstilling:

I hht plan og bygningslovens §12-10 legges reguleringsendring for Buvatn vest gbnr 76/96 ut til offentlig ettersyn.