Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1997-16

Saksbehandler: Einar Grøtvedt

Saksfremlegg

01201501, Brynhildstjern - detaljreguleringsplan - Sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg	
	Kommunestyret	

Vedlegg

1 **Brynhildstjern - Arealplankart**

2 **Brynhildstjern - Planbestemmelser**

3 **Brynhildstjern - Planbeskrivelse**

4 **Brynhildstjern - ROS-analyse**

5 **Brynhildstjern - VA-plan**

6 **Brynhildstjern - Veiprofiler**

7 **Brynhildstjern - Flomfarevurdering**

8 **Brynhildstjern - Innkomne merkander etter 1. gangs offentlig ettersyn**

Saksopplysninger:

Hallingkonsult AS har på vegne av Rigmor Gullingsrud og andre hjemmelshavere på eiendommene gbnr. 40/5, 40/16, 40/21, m.fl. fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Brynhildstjern (planID: 01201501). Planarbeidet har som formål å legge til rette for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er tidligere fradelt 13 tomter innenfor planområdet, hvorav tre av dem er bebygd. Planforslaget legger opp til en fortetting av området med 33 nye tomter av en enklere standard uten innlagt strøm, vann og avløp.

Saksforløpet til planprosessen er etterfulgt i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble avholdt den 23.01.2015, og første oppstart ble varslet den 07.04.2017. Planforslaget ble endret etter vedtak av revidert kommuneplan for Nes (21.06.2018), hvor et nytt byggeområde for framtidig fritidsbebyggelse (F38) ble innlemmet i planen. Nytt varsel om oppstart

for revidert forslag ble sendt ut 19.03.2019. Planforslaget ble lagt ut til første gangs offentlig ettersyn den 23.12.2021 med frist for innspill satt til den 10.02.2022.

Det har i løpet av høringsperioden kommet inn fem innspill til planforslaget. Innspillene ble oversendt til forslagsstiller for kommentar. Forslagsstillers kommentarer til innspillene ble mottatt av kommunen den 28.02.2022.

Overordnet plan:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålene «Fritidsbebyggelse – Nåværende» vest i planområdet og «Fritidsbebyggelse – Fremtidig (F38)» i øst. Mellom byggeområdene ligger det et areal avsatt til arealformålet «LNRF – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Planforslaget er i samsvar med avsatte arealformål i overordnet plan. Etter endringer foretatt ved vedtak om 1. gangs offentlig ettersyn, følger bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyde hovedtrekkene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel pkt. 2.2.6, samt pkt. 2.2.8 for to aktuelle tomter nær setervoll i øst.

Miljøkonsekvenser:

Det har ikke kommet inn noen nye momenter i høringsperioden som har utløst behov for endring av planen, og planens konsekvenser til miljø og naturmangfoldlovens stiller seg følgelig uendret i forhold til de vurderinger som ble lagt til grunn ved førstegangsbehandling av planforslaget. Vurderingene opp mot naturmangfoldlovens prinsipper til førstegangsbehandling av planforslaget gjengis i det følgende.

Det fremgår av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i de offentlig tilgjengelige databasene viser at det er gjort svært mange registreringer av artsforekomster like i nærheten av det foreslåtte planområdet, både som enkeltregistreringer og områderegistrering. Det er særlig gjort mange registreringer av fugler, sopper og lav, og det er spesielt området rundt setervollen ved Brøtset som har høy konsentrasjon av artsregistreringer. Det fremgår av planinitiativet at vei er omlagt av hensyn til å skape en større buffer mot inngrep i direkte nærhet til dette området. Forslagsstiller har videre fremmet forslag om avbøtende tiltak for planområdets virkning hhv. på planter/sopp og fugler. For førstnevnte grupper nevnes bevaring av så mye opprinnelig vegetasjon som mulig både innenfor og utenfor byggeområdene i planen. For sistnevnte gruppe nevnes å unngå anleggsarbeid i kritiske perioder for fuglebestanden, herunder hekkesesong. For å sikre reell ivaretakelse av disse hensynene, innarbeides det bestemmelser i tilhørende planbestemmelse.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Til tross for at det er svært mange artsregistreringer i nærheten av planområdet, vurderes planens utredelse av konsekvenser for natur og miljø å være tilfredsstillende. Innarbeidelse av avbøtende tiltak i planbestemmelsene vil bidra til å styrke hensyn til naturmiljøet.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Den utbygging som planforslaget legger opp til er i tråd med kommuneplanens arealdel. Forslaget legger samtidig opp til ivaretakelse av større korridorer grøntarealer innenfor arealer regulert til arealformål for bebyggelse, herunder myrdrag, ved å regulere disse områdene til LNFR-formål.

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: Planens bestemmelser sikrer ivaretakelse av prinsippet gjennom å sette krav til særskilt hensyntaking og bevaring av naturlig terreng på ubebygde arealer.

Vurdering:

Innkomne merknader etter 1. gangs offentlig ettersyn gjengis kortfattet og kommenteres enkeltvis i det følgende. Innspillene i sin helhet følger saken som vedlegg.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren stiller seg positiv til at områder avklart til utbygging får høy arealutnyttelse for å dempe presset på andre naturområde, men påpeker at det er viktig at dette gjøres med kvalitet hvor dagens bygningsmiljø, hensynet til natur, dyrka jord, friluftsliv og landskap blir ivaretatt. Videre anses det som positivt at myrområder opprettholdes ubebygd, og det forutsettes at tiltak ikke planlegges på myr. Av hensyn til flomsikkerhet forutsetter Statsforvalteren at bekker ikke lukkes og at overvann primært håndteres lokalt, gjennom åpne vannveier og med utgangspunkt i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering.

Kommentar:

Etter administrasjonens vurdering legger planforslaget til rette for et fortetting- og utbyggingsomfang som innehar tilfredsstillende kvaliteter i tråd med kommuneplanens arealdel. Planens bestemmelser stiller tilstrekkelige krav til tilpasning til eksisterende bebygd miljø og landskapet. Dyrka/dyrkbar jord, myrområder og viktige turstier blir ikke berørt av planen. Planens bestemmelser stiller videre tilfredsstillende krav til dokumentasjon på håndtering av overflatevann ved innsending av byggesøknad på den enkelte tomt.

Mattilsynet

Mattilsynet gjør oppmerksom på at vannforsyningen skal registreres hos Mattilsynet som «små vannforsyningssystem», selv om planforslaget ikke utløser krav om plangodkjenning etter drikkevannsforskriften § 18. Det gjøres videre oppmerksom på at drikkevannsforskriftens kvalitetskrav gjelder fullt ut. Dette innebærer at det må gjennomføres prøvetaking av hvert borehull og at samtlige må oppfylle forskriftens krav før vannpostene etableres. Dersom områdene ikke oppfyller kravet, må de flyttes. Det er derfor foreslått innarbeidelse av følgende rekkefølgekrav i planens bestemmelser:

> «*Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert seks borehull hvor det kan dokumenteres at hvert enkelt oppfyller kravene i drikkevannsforskriften til mikrobiologisk og kjemisk kvalitet.*»

Det er videre foreslått å endre siste ledd i planbestemmelsens rekkefølgekrav, § 7.1, for å oppnå hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og kostnads- og driftseffektive løsninger for eventuell fremtidig vann- og avløpsløsning:

> «*Dersom det i fremtiden føres frem strøm til området, og ønskes innlagt vann og avløp i hyttene, skal det utarbeides ny VA-plan for området. VA planen skal forutsette etablering av felles vannforsyning og felles avløpsløsning.*»

Kommentar:

Administrasjonen imøteser Mattilsynets høringsinnspill, og innarbeider/omarbeider rekkefølgekravene i planens bestemmelser. Forslagsstiller har i merknad til innspillet foreslått et alternativ til førstnevnte rekkefølgekrav som er mer tilpasset en trinnvis utbygging av planområdet. Administrasjonen finner at forslagsstillers alternativ fremdeles ivaretar Mattilsynets merknad, samtidig som det åpner for muligheten for trinnvis utbygging. Forslaget omfatter dog ikke utbygging av eksisterende tomter, og administrasjonen endrer følgelig foreslått bestemmelse for å ta høyde for dette.

NVE

NVE tar de forslagsstillers flomfarevurdering for planområdet til etterretning. Vedrørende temaet klimatilpasning og overvannshåndtering, frarådes bygging på myr og det forutsettes at det ikke planlegges for tiltak som forringer vannbalansen i myr og vassdrag. Det anbefales å regulere arealer som planlegges benyttet til overvannshåndtering til eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser.

Det gjøres videre oppmerksom på at vannuttak og vassdragsregulering må vurderes etter vannressursloven. Lovens § 8 stiller krav til konsesjon for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag og grunnvann. For grunnvannsuttak over 100 m^3/døgn, herunder flere grunnvannsuttak som naturlig må ses under ett, er det etter § 45 meldeplikt til vassdragsmyndigheten som skal vurdere hvorvidt uttaket krever konsesjon. Konsesjonsplikten etter § 8 gjelder uavhengig av uttaksvolum, og kommunen må selv foreta en vurdering om den inntreffer når det ikke er meldeplikt. NVE gir følgelig et sterkt faglig råd om at virkningene av vannuttaket, jf. vrl. §§ 8 og 45 er vurdert, dokumentert og avklart før reguleringsplanen vedtas.

Kommentar

Planforslaget legger opp til at overvann skal håndteres lokalt på den enkelte tomt, og det er ikke planer om opparbeidelse av vesentlige områder med tette flater som vil påvirke flomsituasjon. All infrastruktur i planforslaget er plassert utenfor påregnelig vannstand ved en flomsituasjon iht. vedlagt flomfarevurdering. Kommunen finner det følgelig ikke nødvendig å regulere egne områder til overvannshåndtering i plankartet.

Vedrørende vannuttak, legger planforslaget opp til fritidsbebyggelse av enklere standard hvor vann skal hentes fra felles drikkevannsbrønner. Totalt er det regulert seks felles vannposter, en for hvert delområde med tomter. Ettersom det legges opp til fritidsboliger av enklere standard med et forholdsvis stort dimensjonert vannforbruk på 50 l/døgn, vil uttaket ikke overskride grunnvannsmagasinetts tålegrense eller negativt berøre tilgrensende vassdrag. Uttaket vil heller ikke være i nærheten av meldepliktig grense etter vrl. § 45. Tiltakene vurderes følgelig til å ikke være konsesjonspliktige.

Forum for Natur og Friluftsliv (FNF) Buskerud

1. Det bemerkes at det i området planlegges inntil 50 nye hytter fordelt over et uberørt naturområde på ca. 220 daa. Dette er ikke i tråd med følgende bestemmelse i kommuneplanens arealdel: «*Utbygging av hytter og reiselivsbedrifter skal skje gjennom fortetting av eksisterende hytteområder. Nye områder legges i tilknytning til eksisterende*

områder». Det finnes kun tre hytter i planområdet fra før, noe som ikke kvalifiserer til å være et tettbebygd område. Siden hyttefeltet er i strid med kommuneplanens arealdel, er det viktig at det underbygges av gode konsekvensutredninger. Det anføres videre at å åpne for et helt nytt hytteområde i uberørt natur er å ikke ta naturkrisen eller FNs bærekraftmål på alvor.

2. FNF stiller seg positive til at kommunen har klima som en viktig del av arealplanen, men minner på at et av de viktigste tiltakene for å redusere klimagassutslipp er å ivareta uberørt natur, og ikke tilrettelegge for økt utbygging og menneskelig aktivitet. Herunder fremheves viktigheten av å ikke gjøre inngrep i myr og gammel skog, og det ønskes at kommunen stiller krav til at myr ikke skal grøftes opp.
3. Forumet stiller seg uenig i planbeskrivelsens vurdering om at det kun er fuglearten gråtrost som er registrert med reproduksjon, og viser til en rekke andre arter som fremviser hekkeaktivitet i direkte nærhet til planområdet. De stiller seg videre uenig i planbeskrivelsens vurdering om at fugler vil bedre kunne tilpasse seg forstyrrelser og økt menneskelig aktivitet over tid. Det vises til at hytteutbygging med tilhørende aktivitet er en av de mest skadegjørende aktivitetene i Norge som bidrar til tap av leveområder for enkeltarter. Det vil fjerne vegetasjon og potensielle reirplasser, samt tilstrekke seg nye arter mer tilpasset menneskelig aktivitet som vil kunne utkonkurrere mindre konkurransedyktige og mer stedbundne arter. Det ber om at det foretas en grundigere ornitologisk undersøkelse av planområdet, samt at kommunen stiller konkrete aktivitetsfrie perioder i anleggsfasen av planen. Det bemerkes at hekketid for fuglearten granmeis er fra mars-april til mai-juni, med mest aktiv lek fra mars til mai.

Kommentar

1. Planområdet omfattes av totalt 46 tomter, hvorav 13 tomter allerede er fradelt og tre av dem er bebygd. Det er riktig som forumet påpeker at området ikke er å oppfatte som tettbebygd per dags dato, men de 13 eksisterende tomtene har vært fradelt over lengre tid og vestre del av planområdet har vært regulert til fritidsbebyggelse i flere rulleringer av kommuneplanens arealdel. Påstanden til FNF om at området er i strid med kommuneplanens arealdel, medfører etter kommunens vurdering ikke riktighet. Vestre del av planområdet som omfatter eksisterende fradelte tomter er et eksisterende hytteområde iht. kommuneplanen et eksisterende hytteområde som har hatt et mindre utbyggingsomfang. Østre del av planområdet var ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel vurdert i overordnet konsekvensutredning til å være egnet til fritidsbebyggelse med forbehold om at myrområder forblir ubebygde, det skal ikke bygges nærmere enn 50 m fra vassdrag, og setervoll i øst skal ikke utbygges ytterligere. Planområdet i sin helhet er i samsvar med kommuneplanens arealdel.
2. Planforslaget har lagt stor vekt på å unngå inngrep i myrområder. Kommunen finner ikke grunnlag for å stille forbud mot grøfting, men forutsetter at bygging i myr skal unngås på tiltaksnivå. Prinsipielle spørsmål om forbud mot tiltak i myr vil bli gjenstand for vurdering på overordnet plannivå ifm. en fremtidig revisjon av kommunens klima- og energiplan.
3. Kommunen finner ikke grunnlag for å stille krav til ytterligere ornitologisk undersøkelse av planområdet. Planen kommer ikke i konflikt med områder hvor det er registrert truede og nær truede fuglearter, som i hovedsak er rundt seterområdet ved Brøtset. Videre er planområdet og utbygging plassert tett innpå eksisterende adkomstvei som leder til

hyttefeltet Syningset-Lyseren, og vil således i hovedsak omfatte arealer som i mer eller mindre grad allerede er berørt av menneskelig trafikk og forstyrrelser. Potensialet for skadeliggjøring er derfor vurdert til å være lavt. Kommunen tar dog innspillet med til videre arbeid på overordnet plannivå.

Richard Erik Aaseth og Solveig Hylland

Fremmere av høringsinnspillet er tinglyste eiere av eiendommen gnr. 40, bnr. 75. Det gjøres oppmerksom på at eksisterende borebrønn i planområdet ikke er til felles bruk slik det fremgår av planbeskrivelsen, men at denne er privat og står på egen eiendom. Det er hverken naturlig eller ønskelig at andre hytter skal benytte seg av denne brønnen, og det bes følgelig om at dette korrigeres og tas ut av reguleringsplanen.

Kommentar

Forslagsstiller har svart ut merknaden i eget brev, og gjør det klart at det ikke skal etableres noe felles uttak for drikkevann på den omtalte eiendommen, ei heller at den eksisterende brønnen skal nyttes som fellesuttak. Kommunen forutsetter at det etableres sikkert drikkevann i de regulerte arealene for felles drikkevannsuttak før det gis tillatelse til nye tiltak i planområdet. Gjennom omarbeidelse av planens bestemmelser i samråd med Mattilsynets innspill anses forholdet avklart.

Endringer i arealplankartet

- Prefiksen «p_» foran veier fjernes.

Endringer i planbestemmelser

- Begrepet «igangsettingstillatelse» byttes ut med «tillatelse til tiltak».

- § 7 «REKKEFØLGEKRAV» endres og tilføyes følgende punkter:

    - *7.2 Drikkevann*

      Før det gis tillatelse til tiltak på tomtene H1-H15, E1-E2 og øvrige tomter regulert til fritidsbebyggelse, skal det være etablert minst to borehull innenfor områdene Dv1 og Dv2, hvor det kan dokumenteres at hvert enkelt oppfyller drikkevannsforskriftens kvalitetskrav.

      Før det gis tillatelse til tiltak på tomtene T1-T18 og E3, skal det være etablert minst fire borehull innenfor områdene Dv3-Dv6, hvor det kan dokumenteres at hvert enkelt oppfyller drikkevannsforskriftens kvalitetskrav.

      Dersom det i fremtiden føres frem strøm til området, og ønskes innlagt vann og avløp i hyttene, skal det utarbeides ny VA-plan for området. VA-planen skal forutsette etablering av felles vannforsyning og felles avløpsløsning

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Brynhildstjern, planID: 01201501, med de endringer som fremgår av saken.