



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1383-24

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01202101, Buvassbrenna 6 - detaljreguleringsplan - sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling Kommunestyret	

Saksdokument:

Vedlegg

- 1 Endret reguleringsplankart
- 2 Planbestemmelser_Buvassbrenna6_Endret
- 3 Planbeskrivelse Buvassbrenna6.pdf
- 4 SVV
- 5 NVE
- 6 Statsforvalteren
- 7 Buvassbrenna Hytteforening
- 8 Viken Fylkeskommune - Dispensasjon fra kulturminnelovens § 8, fjerde ledd
- 9 Viken Fylkeskommune
- 10 Christin Øye

Saksopplysninger:

HRP AS/arealplanlegger Torstein Kaslegard har på vegne av tiltakshaver Bent Engebret Øye fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Buvassbrenna 6 (planID: 01202101). Planarbeidet har som formål

å fortette eksisterende fritidsbebyggelse ved Buvatn med 12 nye hyttetomter. Den nye planen vil erstatte eksisterende reguleringsplan Buvatn 74/22 med planiD: 01200603.

Planområdet ligger langs Fv 2910, ca. 22 km fra Nesbyen sentrum, retning Tunhovd i Nore og Uvdal kommune. Planområdet omfatter hele den eksisterende detaljreguleringsplanen for Buvatn, 74/22. Planområdet består av eiendommen 74/22 og utgjør et areal på ca. 260 daa.



Figur 1. Oversiktskart

Hensikten med planarbeidet er å regulere inn 12 nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur og friarealer, samt å revidere deler av reguleringsplanen. Til sammen inneholder planforslaget totalt 54 fritidstomter, eksisterende og nye, samt et bolighus.

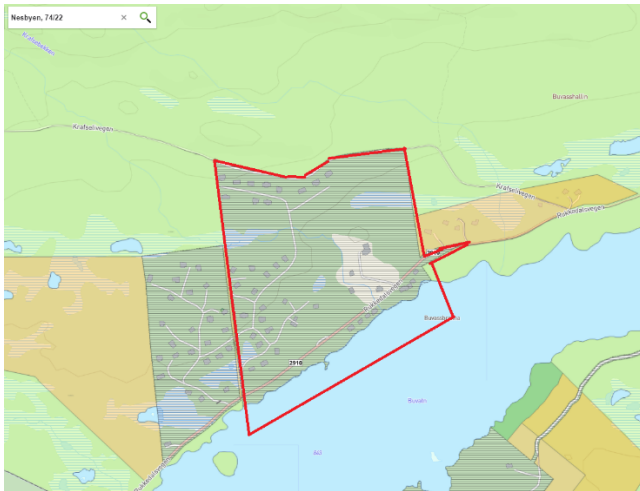
Saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt den 25.02.2021, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 21.05.2021.

Planforslaget ble den 21.07.2023 lagt ut på offentlig ettersyn i hht plan og bygningslovens § 12-10. Høringsfrist var den 12.09.2023.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel er dette området avsatt til detaljeringssone som sier at det er reguleringsplanen som fortsatt skal gjelde. Planområdet omfatter hele den eksisterende planen for Buvatn 74/22 (godkjent 15.06.2006, planiD: 01200603), ny plan vil dermed erstatte eksisterende plan.



Figur 2. Utdrag fra arealdel kommuneplan Nesbyen. Reguleringsområde vises med rød farge

Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift for konsekvensutredning. Omsøkte tiltak ligger i et område som allerede er godkjent som område for fritidsbebyggelse (gjeldende reguleringsplan med planID: 01200603), og er konsekvensutredet i denne.

Tilgrensende planer

Planområdet grenser i vest til gjeldende reguleringsplan for Hyttfelt på Buvatn 56/328, godkjent 28.06.2005 (planID: 01200506). Planen er synlig i figur 3. nedenfor (til venstre)

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: Gjennom søk i Miljødirektoratet sin naturbase er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller vernede naturarter innenfor planområdet.

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

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Det reguleres inn 12 nye hyttetomter i et tidligere regulert hytteområde med 42 eksisterende hyttetomter. Det er ikke registrert noen spesielt viktige naturverdier i området. Reguleringsarbeidet forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Økning av fritidsbebyggelse med 12 enheter til sammen 54 enheter forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

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

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

Vurdering:

Statsforvalteren i Oslo og Viken sendte uttalelse den 08.09.2023. Innledningsvis viser Statsforvalteren til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging samt regional plan for areal og transport i Buskerud. Retningslinjene legger i stor grad vekt på at kommunal planlegging bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer. Boliger må derfor i størst mulig grad plasseres med gode forbindelser til infrastruktur og kollektivtilbud, samt i nærhet til skole, barnehage, servicefunksjoner og aktiviteter. Spredte utbyggingsmønstre bidrar derimot både til å svekke attraktiviteten til byer og tettsteder, og skaper stort transportbehov og bilavhengighet. En eksisterende tomt regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende plan foreslås omregulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt med en avstand på ca. 18 km til Nesbyen, som er prioritert utviklingsområde for boligvekst i Nesbyen kommune. Den ligger videre utenfor gang og sykkelavstand til skole, barnehage og daglige servicefunksjoner, og langt fra nærmeste kollektivknutepunkt. Statsforvalteren fraråder omreguleringen av eiendommen til boligformål.

Kommentar:

Kommunen har i etterkant høring planforslag Buvassbrenna 6 fått henvendelse fra tiltakshaver Bent Engebret Øye. Tiltakshaver ønsker å imøtekomme Statsforvalterens uttalelse og beholde fritidsformål på eiendommen. I gjeldende reguleringsplan har eiendom gnr. 74/115 reguleringsformål «fritidsbebyggelse». På bakgrunn av tiltakshavers ønske anbefaler administrasjonen at eiendommen gis reguleringsformål «fritidsbebyggelse» i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Området gis betegnelse H_E. Utnyttingsgrad for området forblir uendret og fremgår av punkt 4.1.2 i reguleringsbestemmelser. Overskrift for punkt 4.1.2 i reguleringsbestemmelser endres til Eksisterende fritidsbolig (H_E).

Naturmangfold, landskap og friluftsliv

En større del av planområdet i nord foreslås endret fra LNF-formål til friluftformål. I de nye bestemmelsene til arealformålet, åpnes det i friluftsområdet for: «Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskapp, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene.» Statsforvalteren mener at slike tiltak fortrinnsvis bør legges innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål.

Kommentar:

Til tross for at plassering av VA anlegg og ledninger er i stor grad utredet i VA plan, kan det være vanskelig å vite eksakt plassering av alle tekniske anlegg og ledningstraseer allerede i reguleringsplanfasen. Derfor anbefaler administrasjonen at alt LNFR formål og friluftformål i reguleringsforslaget beholdes og at det fortsatt åpnes for etablering av tekniske anlegg i friluftformålet.

Det foreslås å endre de gjeldende reguleringsplanbestemmelsene knyttet til utnyttning og utforming til å samsvare med kommuneplanens bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse. For anneks/garasje/uthus foreslås det imidlertid at disse bygningene kan ha en maks mønehøyde på 4,5 meter, hvilket er 1 meter mer enn hva gjeldende kommuneplan åpner for. Av hensyn til landskapsvirkningene, vil vi fraråde kommunen fra å avvike fra kommuneplanen på dette punktet. Vi viser i den sammenheng til at virkningen av den enkelte fritidsbolig er større enn selve arealbeslaget, og utbyggingen kan påvirke verdier som ligger langt utenfor tomten og planområdet.

Kommentar:

Administrasjonen vurderer at de negative landskapsvirkningene av at det tillatelse 1 m høyere mønehøyde for garasje/uthus/anneks er relativt små. Samtidig åpner større mønehøyde for at garasje/uthus/anneks kan ha samme takvinkel som hovedbygningen på tomten, noe som fører til mye bedre utseende. Det anbefales at bestemmelsene om maks. mønehøyde for garasje/uthus/anneks forblir uendret.

Kantvegetasjon

Den regulerte skiløypen som går gjennom planområdet krysser på flere punkter Buvatn bekkefelt. Det er foreslått å endre bestemmelsene tilknyttet skiløypen, ved at punkt 4.1.4 i bestemmelsene åpner for å holde nede vegetasjon «uten varsling eller søknad». Vi minner om at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11. Ved eventuell fjerning av vegetasjon i kantsoner, krever dette en tillatelse fra Statsforvalteren, uavhengig av om reguleringsplanen åpner for dette. Vi vil derfor sterkt anbefale at det i reguleringsbestemmelsene presiseres at ved fjerning av kantvegetasjon, må en dispensasjonssøknad sendes inn til Statsforvalteren, jf. vannressursloven § 11. Dette kan med fordel også presiseres i punkt 4.1.5 i bestemmelsene.

Kommentar:

Den regulerte skiløypa, som videreføres fra gjeldende reguleringsplan, er 10 m bred. I reguleringsområdet krysser skiløype bekk 3 bestemte plasser. Det er i praksis vanskelig å unngå at skiløype krysser bekk, men det gjøres alt for å redusere antall kryssinger til minimum. For å bevare kantvegetasjon i områder der skiløype krysser bekk anbefaler administrasjonen at følgende ordlyd legges til bestemmelse for Skiløypetrase, punkt 4.4: I områder der skiløypetrase krysser vassdrag skal kantvegetasjon bevares i størst mulig grad.

For å bevare kantvegetasjon langs hele bekken anbefaler administrasjonen at følgende ordlyd legges til bestemmelse til LNFR formål, punkt 4.3.1: I 5 m sone langs vassdrag skal all kantvegetasjon bestå.

Ved eventuelle inngrep i vassdrag vil det også kreve en vurdering av NVE etter vannressurslovens § 8 om konsesjon. Hvis ikke NVE konsesjonsbehandler, må tiltak i vassdrag vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, hjemlet i lov om laksefisk og innlandsfisk. Inngrep i vassdrag kan også utløse behov for tillatelse etter forurensningsloven.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Avløp

Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Vi stiller oss positive til at kommunen har foreslått å justere reguleringsbestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet før man åpner for bygging av flere hytter som kobles til anleggene.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Viken Fylkeskommune sendte uttalelse den 15.09.2023.

Kommuneplan

Gjeldende reguleringsplanbestemmelsene som gjelder utnyttning og utforming endres slik at dette samsvarer med kommuneplanens bestemmelser om utforming av fritidsbebyggelse. Det foreslås å øke høyden med en meter. Anneks/garasje/uthus skal ha en maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Det er 1 meter mer enn bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Dette bør vurderes nærmere i forhold til konsekvensene det kan ha blant annet i forhold til landskapsvirkninger.

Kommentar:

Se kommunens kommentar til Statsforvalterens uttalelse om Naturmangfold, landskap og friluftsliv.

Arkeologi

Innenfor planområdet Buvassbrenna 6, som ble varslet detaljregulert i brev fra HR Prosjekt AS til Viken fylkeskommune av 21. mai 2021, var det fra tidligere kjent fem kullgroper. Ytterligere en kullgrop var kjent i området, men umiddelbart vest for det nå aktuelle planområdet. Alle disse seks ble registrert i 2005 og lagt inn under ett felles ID-nummer (ID 95907, med undernr. 1–6) i Askeladden, Riksantikvarens kulturminnedatabase.

Kullgrop ID 95907-1 som lå umiddelbart vest for planområdet, ble utgravd av Viken fylkeskommune i 2018. En kullprøve fra anlegget ble C14-datert til middelalderen, 1260–1387 e.Kr.

For å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner innenfor detaljreguleringen for Buvassbrenna 6, varslet Viken fylkeskommune i brev av 21. august 2021 krav om en målrettet arkeologisk registrering i planområdet. Kravet var hjemlet i kulturminnelovens § 9. Den arkeologiske registreringen fant sted allerede i september 2021. Det arkeologiske feltarbeidet innebar en kontrollregistrering og innmåling av kulturminnene med nytt og mer presist innmålingsutstyr.

Viken fylkeskommune mener det er uheldig med punktvern av kulturminner, ettersom vernet i mange tilfeller ikke anses som tilstrekkelig godt. Særlig gjelder dette tilfeller hvor det viser seg at tidligere kartfesting er upresis og hvor detaljregulering legger til rette for fritidsbebyggelse, som her i Buvassbrenna. Fylkeskommunen anbefaler at tiltakshaver søker om frigivelse av kulturminnene.

Fylkeskommunen vurderer det slik at reguleringsplanen for Buvassbrenna 6 kan godkjennes under forutsetning av at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser:

«De fire berørte kullgroperne ID 95907-2, ID 95907-3, ID 95907-5 og ID 95907-6, som er markert som bestemmelsesområder #1, #2, #3 og #4 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Fylkeskommunen forutsetter at Nesbyen kommune rette opp plankartet slik at kulturminnene er tegnet som bestemmelsesområde #1–4 før endelig vedtak. Da vil plankartet være i tråd med kommunens ønske om å fjerne kulturminnene.

Kommentar:

Administrasjonen anbefaler at de fire berørte kullgroperne ID 95907-2, ID 95907-3, ID 95907-5 og ID 95907-6 vises i reguleringsplankart som bestemmelsesområder #2–5. Bestemmelsesområde med betegnelse #1 er allerede i plan som midlertidig riggområde. Følgende tekst tas inn i reguleringsplanens bestemmelser:

«De fire berørte kullgroperne ID 95907-2, ID 95907-3, ID 95907-5 og ID 95907-6, som er markert som bestemmelsesområder #2, #3, #4 og #5 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Christin Øye, 0976 Oslo, sendte innspill den 27.08.2023. Hun eier tomt gnr. 74/104 i reguleringsområdet. Hun har blitt forespurt om privat vannforsyning fra hennes brønn. Dette er ikke aktuelt.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Statens vegvesen registrerer at det er gitt rekkefølgebestemmelse om trafikkforhold i kryss med RV7. Høringsinstansen har ikke innsigelser til reguleringsforslaget.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektoratet registrerer at det er gjort en flomfareutredning for området datert den 31.05.2022. Det er en faresone fro from i sikkerhetsklasse F2 innenfor planområde. De nye tomtene ligger utenfor faresonen. Formulering i tilknyttede bestemmelsen sikrer at tiltak skal plasseres i hht krav i TEK17. NVE gir faglig råd om at det i planen settes krav i bestemmelsene om at nye tiltak ikke skal forverre erosjonssikkerhet i hht hydrologisk rapport 21574-01-1.

Kommentar:

Det kan være noe være problematisk å håndheve en bestemmelse som sier at nye tiltak ikke skal forverre erosjonssikkerhet i hht hydrologisk rapport 21574-01-1. Reguleringsplanen åpner uansett ikke for nye tiltak langs Krafsebekken og i faresone for 200-års flom. Administrasjonen ser ikke overvekt grunner for å ta med en slik bestemmelse i plan.

NVE minner om at grunnvannsuttak over 100 m³ per døgn skal meldes til vassdragsmyndighet og vurderes etter behov for konsesjon, jfr. vannressurslovens §45.

Kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

NVE gir kommunen et faglig råd om å skjerpe bestemmelsene rundt kryssing av vassdrag på en måte som i størst mulig grad skåner og verner kantvegetasjon. Høringsinstansen viser til vannressurslovens §11. Kantvegetasjon er viktig både som biologisk mangfold og som beskyttelse mot erosjon.

Kommentar:

Den regulerte skiløypa, som videreføres fra gjeldende reguleringsplan, er 10 m bred. I reguleringsområdet krysser skiløype bekk 3 bestemte plasser. Det er i praksis vanskelig å unngå at skiløype krysser bekk, men det gjøres alt for å redusere antall kryssinger til minimum. For å bevare kantvegetasjon i områder der skiløype krysser bekk anbefaler administrasjonen at følgende ordlyd legges til bestemmelse for Skiløypetrase, punkt 4.4: I områder der skiløypetrase krysser vassdrag skal kantvegetasjon bevares i størst mulig grad.

For å bevare kantvegetasjon langs hele bekken anbefaler administrasjonen at følgende ordlyd legges til bestemmelse til LNFR formål, punkt 4.3.1: I 5 m sone langs vassdrag skal all kantvegetasjon bestå.

Styret i Buvassbrenna Hytteforening sendte innspill den 12.09.2023. Buvassbrenna Hytteforeningen etterlyser alternativ adkomstvei fra Rukkedalsvegen. Hytteforeningen argumenterer for at den nye detaljreguleringsplanen bør inneholde et forslag til alternativ adkomstvei. Med kun en adkomst til både Buvassbrenna 6 og Buvasslie er hyttebrukere veldig sårbare i nødtilfeller. For hyttene som ligger nærmest innkjørselen vil utbygging av nye tomter føre til nærmest fordobling av forbikjørende trafikk. Dessuten så forventes det mye tungtrafikk i byggefasen.

Kommentar:

Spørsmål om ny adkomst fra Rukkedalsvegen ble tatt opp ved forrige reguleringsprosess for Buvassbrenna. Veimyndighet aksepterer ikke ny avkjørsel fra Rukkedalsvegen.

Det er gitt rekkefølgebestemmelse om ny utslippstillatelse før nye hytter kan tilknyttes renseanleggene. Hytteforeningen anbefaler at det gis rekkefølgebestemmelser også for vannforsyning fra brønn 2.

Kommentar:

Spørsmål om hvilken brønn som konkrete hytter får vann i fra er av privatrettslig karakter. For kommunen er det viktigst å sikre at det er sikret vannforsyning til hyttene før det gis tillatelse til tiltak.

Det er allerede flere rekkefølgebestemmelser som krever at det er etablert:

- *tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger,*
- *godkjent tilknytning til felles vann- og avløpsnett,*
- *veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten*

før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger i området.

Dette bør sikre at det er tilstrekkelige mengder rent vann til hver ny hytte som bygges.

Administrasjonen ser ikke behov for flere rekkefølgebestemmelser som skal sikre vannforsyning til nye hytter.

Endringer i reguleringsplankart

Eiendom gnr. 74/115 vil omgjøres i basen til fritidsbebyggelse slik det er i gjeldende plan.

Båndleggingssoner for kulturminner ID 95907-2, ID 95907-3, ID 95907-5 og ID 95907-6 som er i reguleringsplankart vist som båndleggingssoner H730_1 til H730_4 endres med tilsvarende bestemmelsesområder #2-#5.

Endringer i bestemmelser:

Overskrift for punkt 4.1.2 endres fra *Boligbebyggelse (B)* til *Eksisterende fritidsbolig (H_E)*.

Det legges til et nytt punkt 6.2 som formuleres slik:

6.2 Bestemmelsesområde – Kulturminner (#2- #5)

De fire berørte kullgropene ID 95907-2, ID 95907-3, ID 95907-5 og ID 95907-6, som er markert som bestemmelsesområder #2, #3, #4 og #5 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Punkt 5.4 *Båndlagt etter kulturminneloven (H730)* utgår.

Følgende ordlyd legges til bestemmelse for Skiløypetrase, punkt 4.4: *I områder der skiløypetrase krysser vassdrag skal kantvegetasjon bevares i størst mulig grad.*

Følgende ordlyd legges til bestemmelse til LNFR formål, punkt 4.3.1: *I 5 m sone langs vassdrag skal all kantvegetasjon bestå.*

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Buvassbrenna 6 (planID: 01202101), med de endringer som fremgår av saken. Fra samme tidsrom bringes detaljreguleringsplan for Buvatn 74/22 med planid 01200603 til opphør.