Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
«Ref»	2021/1383-9	Vaidotas Suveizdis	21.07.2023

01202101, Buvassbrenna 6 - detaljreguleringsplan - høring av planforslag

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10 og §12-14 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:

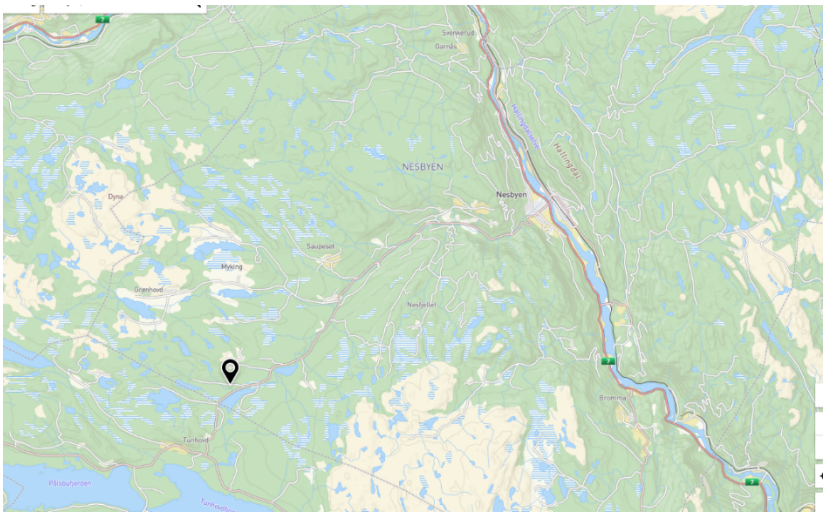
I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Buvassbrenna 6 (planID: 01202101) ut til offentlig ettersyn med høringsfrist den 12.09.2023.

I medhold av pbl. § 12-14 varsles gjeldende reguleringsplan for Buvatn 74/22 (planID: 01200603) opphørt fra det tidspunkt detaljreguleringsplan for Buvassbrenna 6 vedtas.

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

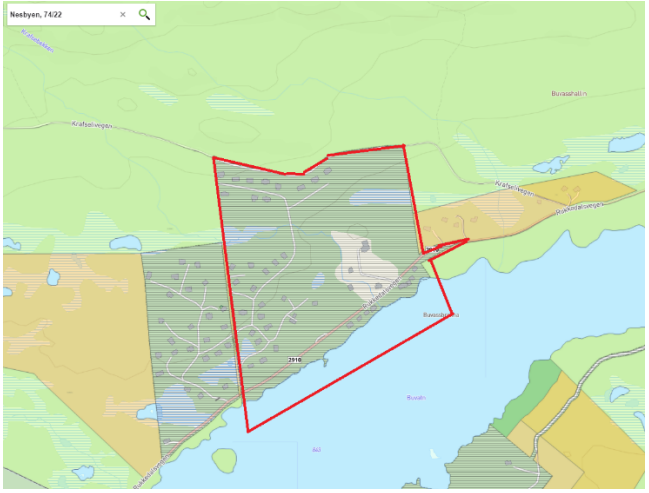
Oppstartsmøte ble avholdt den 25.02.2021, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 21.05.2021. Frist for innspill ble satt til den 25.06.2021.

Medio februar 2023 fikk kommunen tilsendt dokumenter for planforslag. I etterkant hadde kommunen og tiltakshaver dialog via epost med hensikt å avklare detaljer som skal endres før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Det ble satt mye fokus på VA plan og spesielt avløpsløsninger. Den 11.04.2023 hadde kommunen møte med Kjell Robert Robertsen fra Asplan Viak som utarbeidet VA plan. Tiltakshaver foretok påske 2023 registreringer av renseevne for eksisterende avløpsanlegg i området.

Den 7. juni hadde kommunen møte med tiltakshaver Bent Engebret Øye og plankonsulent Torstein Kaslegard fra HRP AS. Det ble diskutert løsning avløp samt mindre detaljer i reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser. I starten av juli fikk kommunen alle oppdaterte plandokumenter som legges nå ut til offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10.

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 Hyttefelt 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.

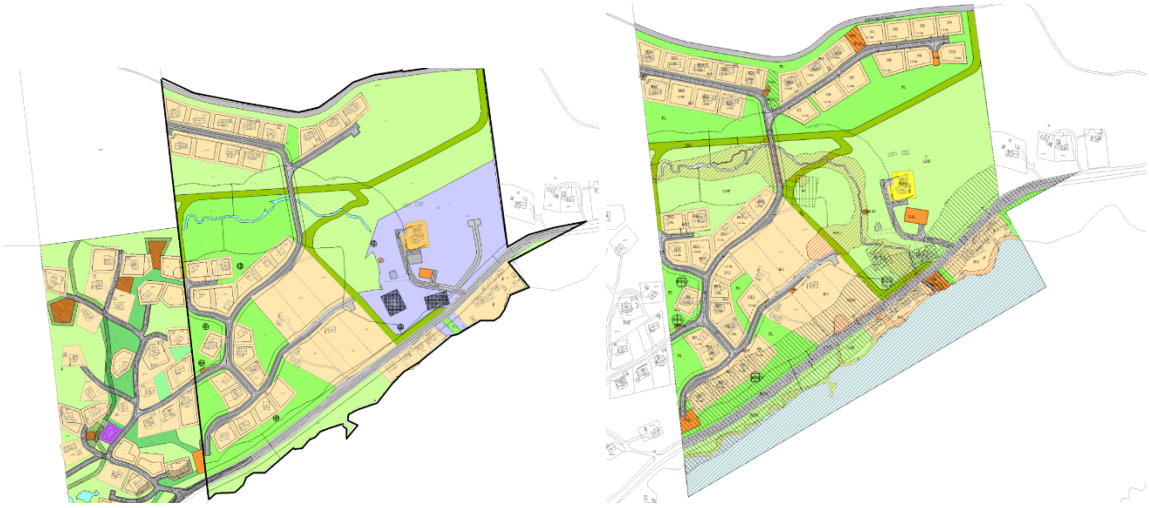
Føre-var-prinsippet jf. § 9: Det reguleres inn 12 nye hyttetomter i et tidligere regulert hytteområde med 42 eksisterende hyttetomter. Det er ikke registrert noen spesielt viktige naturverdier i området. Reguleringsarbeidet forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet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

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Økning av fritidsbebyggelse med 12 enheter til 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:



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan (til venstre, plangrenser vises med svart linje) og nytt planforslag (til høyre)

Landskap

Planområdet består av en blanding mellom skog og hogstfelt. Vegetasjonen er en blanding mellom bar- og bjørkeskog, noen myrområder, samt skrinn mark. Området er småkupert med skrånende terreng mot sør.

Bestemmelser fra kommuneplanens arealdel om landskapstilpasning er videreført til reguleringsforslaget. Hyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. For områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 1,5 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets veggliv. Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.

Administrasjonen vurderer at reguleringsplanens bestemmelser for landskapstilpasning følger kommuneplanens bestemmelser i tilstrekkelig grad.

Utforming av bebyggelse

Størrelse på de 12 nye tomtene varierer fra 1,2 til 1,6 da. I kommunens arealdel er maks. tillatt utnyttingsgrad per tomt for fritidsbebyggelse delt inn i 4 kategorier avhengig av tomtestørrelse. I reguleringsforslag Buvassbrenna 6 er maks. tillatt utnyttingsgrad for alle 12 tomter satt til BYA = 211 m^2 inkludert 36 m^2 parkeringsareal. Dette tilsvarer bestemmelser i kommunens arealdel for tomter i størrelse fra 800 m^2 til 1320 m^2.

Administrasjonen vurderer at slik forenkling av bestemmelse for utnyttingsgrad ikke vil føre til noen ulemper ved gjennomføring av plan.

Bestemmelser for takvinkel og mønehøyder i samsvar med kommunens arealdel. Det som avviker noe fra arealdelens bestemmelser er maks. tillatt mønehøyde for anneks/garasje/uthus på 4,5 m versus 3,5 m i kommunens arealdel. Utbygger argumenter at dersom bygninger på samme tomt kan

oppnå tilnærmet lik takvinkel, så er dette en arkitektonisk gevinst som taler for at tillatt maks. mønehøyde = 4,5 m bør tillates. Når det gjelder gesimshøyden for anneks/garasje/uthus følger man kommuneplanens bestemmelser. Administrasjonen aksepterer mønehøyde for anneks/garasje/uthus på maks. 4,5 m siden dette kan føre til en bedre estetisk løsning. Vi har for øvrig akseptert denne mønehøyden i en rekke andre saker da vi anser dette som en bedre løsning mht mulighet for utforming av bygget.

Støy

Støy- og støvkilde vil være trafikk til og fra utbyggingsområdet. Siden utbyggingsområdet ligger innerst i feltet vil de eksisterende hyttene få en utfordring med en del anleggstrafikk. Det er derfor lagt til i fellesbestemmelsene et punkt om anleggstrafikk.

Både rød og gul støysone Fylkesvei 2910 er lagt inn i plankartet. Hensynssoner har tilhørende bestemmelser. Sammen med søknad om byggetillatelse for oppføring av nye fritidsboliger innenfor støysoneområdet er det krav om at retningslinjer for støy skal følges og dokumenteres.

Administrasjonen vurderer at nasjonale krav for støy er i reguleringsplanen ivaretatt.

Adkomst

Adkomst til reguleringsområdet er allerede etablert via naboeiendom 56/328 og i hht gjeldende reguleringsplan.

Adkomstvei til området fra hovedveinett går enten Rv7 i Nesbyen sentrum, og videre på Fv. 2910 (Rukkedalsvegen), ca. 22 km., eller fra Fv. 2806, gjennom Tunhovd og videre ca 3,5 km på Fv. 2910 (Rukkedalsvegen). Vegsystemet betjener all trafikk til området Buvassbrenna.
Trafikken fra 12 nye hytter vil ikke medføre behov for å endre/utvide krysset på Fv2910 (Rukkedalsvegen).

El. Forsyning

Det er etablert strøm innenfor planområdet. Hallingdal kraftnett ønsker at det i størst mulig grad tas hensyn til høgspentkablene (rød – grå) i området.

Kulturminner

Det er fra tidligere kjent 5 kullgroper, som er automatisk fredete kulturminner, innenfor planområdet (id 95907-2-6 i Riksantikvarens kulturminnebase Askeladden). Planområdet for Buvassbrenna ble registrert av fylkeskommunen i 2005. Det ble da registrert 6 kullgroper, hvorav den vestligste (id-95907-1) hovedsakelig lå innenfor planområdet Buvatn som grenser opp til Buvassbrenna 6 i vest. I dag har fylkeskommunen økt kunnskap om utmarksminner, særlig jernvinneanlegg og bedre innmålingsutstyr enn det vi hadde i 2005. Det er derfor behov for en målrettet registrering i avgrensete deler av planområdet og en kontrollregistrering av de kjente kulturminnene.
Viken fylkeskommune, ved seksjonen for feltarkeologi, gjennomførte en arkeologisk registrering i forbindelse med revidering av den eksisterende reguleringsplan for eiendommen gnr/bnr. 74/22.

Under arbeidet ble det ikke funnet nye automatisk fredet kulturminne eller kulturminner fra nyere tid som ikke var kjent fra før.

Flomfare

Deler av planområdet ligger ifølge NVE Atlas innenfor aktsomhetsområde for flom. De øverste 10 nye tomtene ligger utenfor dette området, men de to nye tomtene i den nedre delen ligger innenfor og delvis innenfor. Det er gjennomført en flomfarevurdering.

I forbindelse med endring av reguleringsplanen Buvatn på bl.a. gbnr. 74/22 i Nesbyen kommune er Skred AS bedt om å utføre en flomfarevurdering av planområdet. En bekk renner gjennom planområdet som ligger ved Buvatn. Både bekken og innsjøen utgjør potensiell flomfare. Krav til sikkerhet mot flom gitt av TEK17 §7-2 er lagt til grunn for vurderingene.

Dimensjonerende 200-årsflom i vurdert bekk, inkludert et klimapåslag på 40 %, Dimensjonerende 200-årsflom i Buvatn, inkludert et klimapåslag på 20 %, er beregnet til 14,3 m3/s.

Basert på resultater fra modelleringen og analysene er det tegnet opp faresone for flom for det vurderte området. Faresonen viser hvilke områder som vurderes utsatt for flom med en årlig sannsynlighet større enn 1/200 i år 2100, som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 i TEK17.

Vannforsyning

Eksisterende hytter innenfor planområdet er tilknyttet 2 ulike avløpsanlegg og 5 ulike borebrønner. Eksisterende VA-anlegg ligger på eiendom med gnr. 74 bnr. 22, og driftes av eier av naboområdet, Nils Rodegård.

Det er utarbeidet en VA- plan i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det er 2 alternativer for vannforsyning. 1. alternativ er å etablere ny borebrønn og nytt vannverk for 10 planlagte hytter i det øvre feltet. Privat vannforsyning for 2 planlagte hytter i det nedre feltet. Det må alternativt gjennomføres en kapasitetsvurdering av eksisterende felles brønner og vannledningsnett i nedre del av hyttefeltet, for å dokumentere evt. kapasitet for ytterligere 2 hytter.

Alternativ 2: Utvide eksisterende vannverk for det øvre hyttefeltet til et felles anlegg for nye og eksisterende hytter (øvre felt, brønn 7 og 8).

Det er rekkefølgebestemmelser som krever godkjent tilknytting til felles vann- og avløpsnett før brukstillatelse kan gis.

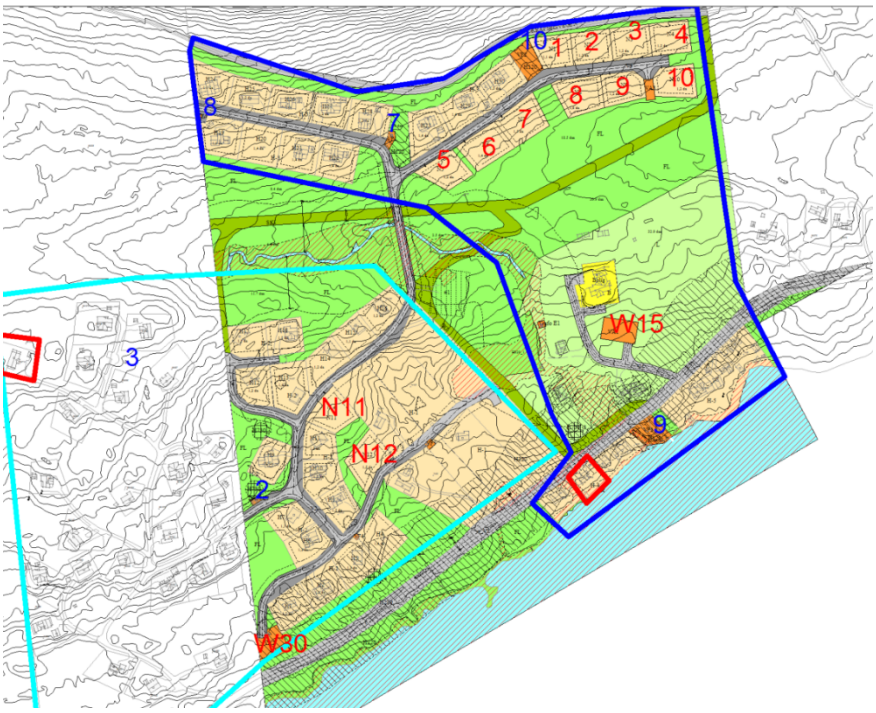
Løsninger for vann vurderes av administrasjonen som tilfredsstillende avklart.

Avløp

I henhold til VA plan skal de nye hyttene tilknyttes til eksisterende 2 kjemiske renseanlegg, med betegnelse W15 og W30. Det er mangelfull dokumentasjon på drift av begge renseanlegg, både for tilførte avløpsmengder og inn/utløpsprøver, i hht. krav i utslippstillatelsen. Utstyr for å fremskaffe slik dokumentasjon ble montert høsten 2022. Driftsoppfølging viser at renseanlegg W30 har liten eller ingen renseeffekt for fosfor, og at det ikke må tilknyttes flere hytter til dette anlegget førfeilene er utbedret, og det kan dokumenteres tilfredsstillende renseeffekt og tilstrekkelig restkapasitet.

Renseanlegg W15 har vist dårlig renseeffekt for fosfor i 2021 og 2022. Oppfølging i 2023 indikerer en forbedring. Foreløpig restkapasitet anslås til ca 8 –10 hytter, ut fra driftsdata i påsken 2023. Det er behov for tettere oppfølging, prøvetaking og servicebesøk, for å kunne dokumenteretilfredsstillende resultater, før det kan tilknyttes ytterligere hytter.

Ingen av de 2 eksisterende renseanlegg har per dagens dato tilstrekkelig dokumentasjon som dokumenterer kapasitet og renseeffekten. Samtidig foreligger det tidligere gitte utslippstillatelser for påkobling av flere hytter på renseanlegg W15.



Figur 4. Rense-distrikt anlegg W15 (mørkblå) W30 (lysblå). Røde tall 1-10 og N11-N12 viser nye hytter. Blåe tall viser til nr. vannbrønn i VA plan. Eksisterende hytter som pr. i dag har tette avløpstanker vises med rød farge

Tiltakshaver har planer å utbedre anleggene og dokumentere renseeffekt.

Det er viktig å sikre at renseanlegg fungerer godt og har tilstrekkelig kapasitet før man åpner for bygging av flere hytter som skal kobles til anleggene. Administrasjonen anbefaler derfor en rekkefølgebestemmelse som krever at det søkes og fås innvilget ny utslippstillatelse før igangsettingstillatelse for bygninger i reguleringsplanen kan gis. Slik vil det sikres at Hallingdal KAV har gått gjennom all nyeste dokumentasjon og kontrollert at det er tilstrekkelig kapasitet på anleggene før det gis ny utslippstillatelse og det åpnes for bygging av nye hytter.

Deponi av masser langs Krafsebekken

Nesbyen kommune har fått melding fra Buvassbrenna hytteforening vedrørende deponi av masser langs Krafsebekken. Dette massedeponiet er anlagt av Agro Service AS på vegne av grunneier Bent Øye. Med hensikt å inspisere to påståtte massedeponier ved Buvassbrenna gjennomførte byggesak i Nesbyen kommune et stedlig tilsyn den 22.06.2023.
I følge Agro Service AS dukket det opp behov for å mellomlagre noen overskuddsmasser fra utgraving av hyttetomter. Etter hvert ble mesteparten av dette benyttet og tilbakeført til de respektive tomtene. Noe ble til overs, og etter avtale med Bent Øye ble dette da planert utover og tilbakeført til tilsvarende terreng som omkringliggende med noen naturlige steiner og humus og vekstjord i overflaten for tilrettelegging for rask revegetering.

De aktuelle områdene langs Krafsebekken har friluftsformål i gjeldende reguleringsplan Buvatn 74/22, planID 01200603. Tiltakshaver har intensjon om å søke dispensasjon fra gjeldende plan med hensikt å avklare lagring av rene overskuddsmasser.

Administrasjonen vurderer om generelt Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) samsvarer bedre med faktisk bruk av området. Med bakgrunn i at det ble deponert masse anbefaler administrasjonen å endre friluftsformål på begge sider av Krafsebekken i nye planforslag Buvassbrenna 6, planID 01202101 til LNFR formål. Kommunen tar ny vurdering av arealformål i etterkant høring av planforslaget.

Endringer i planbestemmelser

Administrasjon har justert innsendte reguleringsbestemmelser for å sikre at avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet før man åpner for bygging av flere hytter som kobles til anleggene. Det settes inn rekkefølgekrav om at det må søkes ny utslippstillatelse før igangsettingstillatelse for nye bygninger kan gis. Det legges til en ny rekkefølgebestemmelse i paragraf 7.1:

- *igangsettingstillatelse på bygninger i området kan ikke gis før det er søkt og innvilget ny utslippstillatelse.*

I tillegg legges det inn standard rekkefølgekrav som sikrer at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt brukstillatelse på all infrastruktur. Det legges til en ny rekkefølgebestemmelse i paragraf 7.2:

- *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).*

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

Godkjent av:

Jeanette Renée Kaspersen

Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

1 Reguleringsplankart

2 Reguleringsbestemmelser

3 Flomfarevurdering.pdf

4 Lengdeprofiltegning V A2 1000 500 250722.pdf

5 Planbeskrivelse Buvassbrenna6.pdf

6 ROS-analyse - Buvassbrenna6.pdf

7 VA-plan Buvatn - leveranse 24042023

8 Buvassbrenna6 kulturminnerapport.pdf