



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2023/1099-12

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01202306, Øvre Foss 6 - detaljreguleringsplan. 1 gangs politisk behandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	17.09.2024

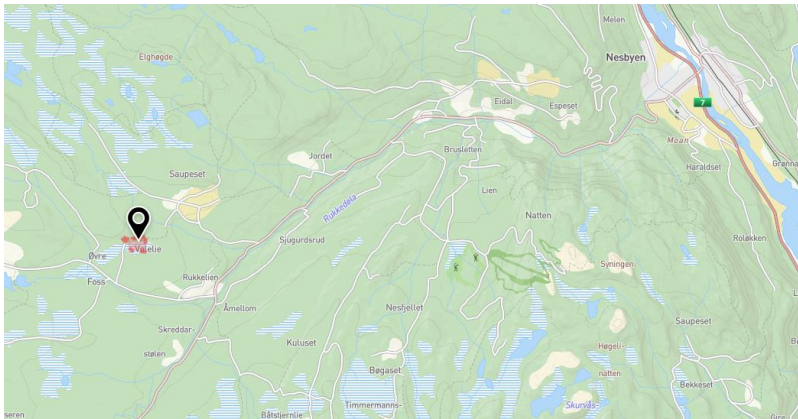
Saksdokument:

Vedlegg

- 1 3322_01202306_Rp_Øvre-Foss6_plankart_1gangsbehandling_A2
- 2 Reguleringsbestemmelser_Øvre Foss 6_NK
- 3 Planbeskrivelse Øvre Foss 6 280624.pdf
- 4 KU Øvre Foss 6 280624.pdf
- 5 Beskrivelse VAplan Øvre Foss 6 280624.pdf
- 6 VAplan Øvre Foss 6 200624.pdf
- 7 Lengdeprofil V1 V2a 1000 500 260624.pdf
- 8 Lengdeprofil V2b V2c V3a V3b 1000 500 260624.pdf
- 9 ROS Øvre Foss 6 280624.pdf
- 10 Helningskart A3 1500 260624.pdf

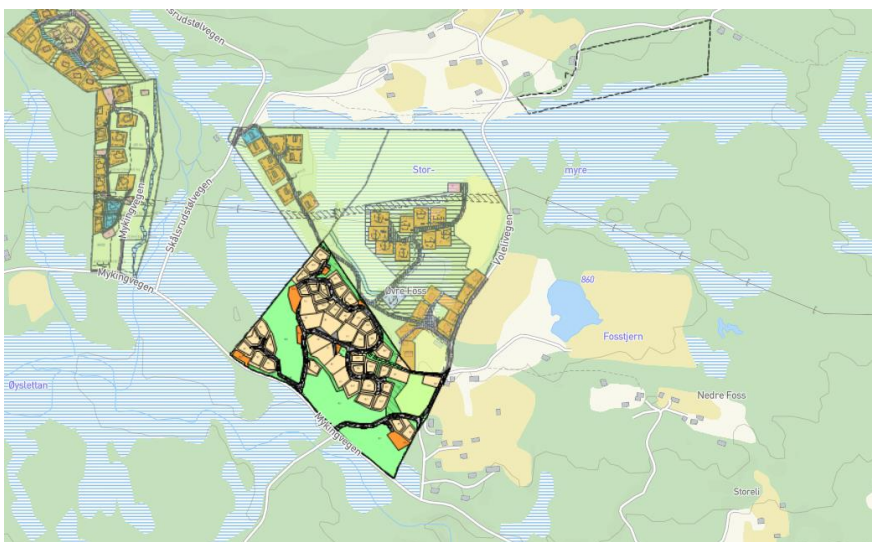
Saksopplysninger:

Grunneier gnr. 55/8 Øyvind Frekeplass og Volelistølen AS har engasjert HRP AS til å utarbeide reguleringsplan for et område ved Volelie i Nes Nordmark.



Figur 1. Oversiktskart

Planområdet ligger langs Volelivegen i retning Saupeset. Volelie, med fritidsbebyggelse og noen nedlagte støler, ligger vest for planområdet. Øst for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse. Hensikt med planarbeidet er å tilrettelegge for nye fritidstomter samt nødvendig infrastruktur.



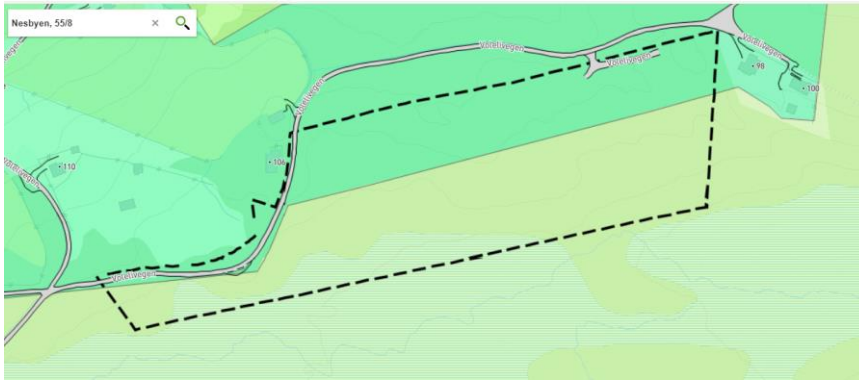
Figur 2. Gjeldende reguleringsplaner i nærheten av planområdet (planområdet vises med stiplet linje)

Planområdet ligger innenfor eiendommen gbnr.: 55/8 ved Volelie i Nes Nordmark. I tillegg vil tre eksisterende fritidseiendommer inngå i planområdet, gbnr.: 55/58, 55/59 og 55/60.

Reguleringsforslag for Øvre Foss 6 legger til rette for 17 nye frittliggende fritidstomter med tilhørende infrastruktur ved Volelie i Nes Nordmark i Nesbyen kommune. Planområdet omfatter også 3 eksisterende fritidstomter. Ettersom større deler av planområdet er i strid med overordnet plan, utløser planen krav om konsekvensutredning. Til sammen utgjør planområdet et areal på ca. 42 daa. og inneholder totalt 20 fritidstomter (nye og eksisterende).

Overordnet plan:

Den nordre del av planområdet (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) med tillatt spredt fritidsbebyggelse. Den sørlige delen av området er avsatt til formålet LNFR (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag).



Figur 3. Utdrag fra kommunens arealdel

Grense for nærmeste gjeldende reguleringsplan (Øvre Foss, del av 65/10) ligger ca. 150 sørvest for planområdet (se figur 2 ovenfor).

Forhold til Forskrift om konsekvensutredning

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning (i kraft 01.07.2017) §6 b) og fanges opp av kriteriene i Vedlegg I punkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Etter forskrift om konsekvensutredning § 13 er det krav om at forslagsstiller utarbeider planprogram for denne typer planer. Konsekvensutredningens innhold, omfang og detaljeringsgrad tilpasses den aktuelle planen og behovet for avklaringer.

Hovedutvalg for plan og utvikling har med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9 stadfestet planprogram til detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6 (planID: 01202306). Vedtaket ble gjort i hovedutvalg for plan og utvikling 09.04.2024, sak 17/2024. Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan for Nes (00201101). Deler av området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spredd og deler av området er avsatt til formålet LNF. Planen utløser dermed krav til konsekvensutredning.

Planprosess

Planprosessen har frem til nå hatt følgende milepæler:

Planinitiativ levert til kommunen	22.08.2023
Oppstartsmøte	12.09.2023
Varsling av planoppstart/planprogram	04.11.2023
Revidert planprogram levert til kommunen	11.03.2024
Planprogram vedtatt i plan og utvikling	09.04.2024

Nå legges forslag til detaljregulering Øvre Foss 5 til 1. gangs behandling i planutvalg.

Økonomiske konsekvenser:

Utbygging av hytteområde Øvre Foss 6 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.

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 oppretting av 17 nye hyttetomter. Fra før finnes det 3 hyttetomter i planområdet. Med bakgrunn i eksisterende kunnskap om naturverdier i reguleringsområde kan kommunen ikke se at oppretting av 17 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.

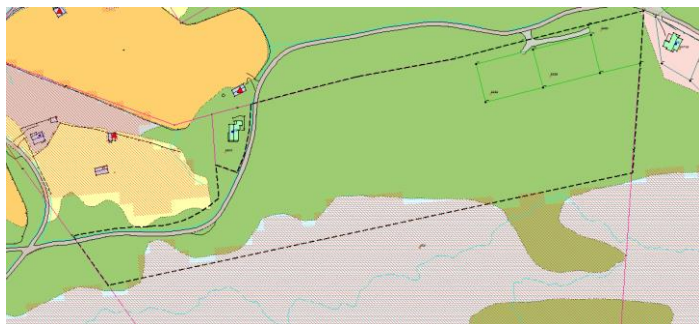
Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det er i bestemmelsene satt tilstrekkelige krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget.

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

Vurdering:

Landskap

Planområdet ligger ca. 840-860 meter over havet nederst i en sørvendt li. Nedenfor planområdet er det et myrområde og ovenfor planområdet er landskapet i all hovedsak bestående av barskog som strekker seg opp mot et mer kupert terreng.



Figur 4. Planområde i bakgrunn av kart over dyrkbar jord (NBIO) og AR5 kart



Figur 5. Dronefoto over området



Figur 6. Deler av eksisterende bebyggelse i området

Tiltakshaver har vurdert at utbyggingen vil gi noe inngrep i naturen og gir noe forringing av landskapsbildet. Det er også vurdert at planforslaget vil i liten grad forringe friluftslivet i området, heller det motsatte ved å legge bedre til rette for friluftsliv. Naturressurser får ubetydelig konsekvenser ved at områdene for dyrkbar jord sammenfaller med myr og ikke berøres av tiltaket. Skogen er registrert som lav bonitet og ble hugget for 8-10 år siden. Vegetasjonsbildet veksler mellom hogstfelt, noe barskog og myr i flate områder helt sør i planområdet. De våte partiene sees på som verdifulle i naturmangfoldsammenheng, og skal bevares for fremtiden. Myrdraget som planområdet grenser til mot sør er skånet og berøres ikke av de planlagte tiltakene.

Under planarbeidet har en lagt vekt på å plassere de nye tomtene mest mulig naturlig i terrenget, der hyttene blir liggende mest mulig i kotenens lengderetning. Fokus på god terrengtilpassing er ivaretatt gjennom bestemmelser.

Det ligger ikke støler eller stølsvoller innenfor selve planområdet og slik sett vil ikke planen komme i direkte konflikt med seterområder. Det ligger noen nedlagte støler og stølsvoller utenfor planområdet, men disse ligger i hovedsak konsentrert ved Volelie vest for planområdet. På Volelie ligger det også flere eksisterende hytter.

Administrasjonen finner at landskapshensyn er ivaretatt i planforslaget i tilstrekkelig grad.

Adkomst

Adkomsten til planområdet fra Rv7 nede i Nesbyen går via Fv214 (Rukkedalsvegen) opp til Rukke og derfra via de lokale vegene Mykingvegen og Volelivegen. Det er også mulig å ankomme Rukke fra Numedal via Fv214 (Rukkedalsvegen).

Vegsystemet betjener trafikken til Mykingområdet i Nes Nordmark. Volelivegen betjener trafikken fra Mykingvegen til Øvre Foss og Volelie. Trafikk til 17 nye foreslåtte tomtene utgjør en forholdsvis liten økning.

Adkomstveier innenfor planområdet vil for det meste følge retning av høydekoter. I hovedsak er helning adkomstveier i planområdet under 8%.

Administrasjonen anbefaler at det gis standard rekkefølgebestemmelser som kommunen bruker i alle reguleringsplaner:

- *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 Alfjarvegen sør for Nesbyen sentrum.*

Bebyggelses plassering



Figur 7. Forslag til reguleringsplankart

Planbestemmelser for bebyggelses plassering følger i hovedsak bestemmelser i kommunens arealdel. Områder og tomter med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd.

Videre krever planbestemmelser at «Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40». Disse bestemmelsene er videreført fra kommunens arealdel. Det har noen ganger vist seg at kommunen kan havne i vanskelig situasjon når byggesøknad sendes inn og det er ikke mulig å plassere bygning helt i balanse mellom skjæring og fylling. Derfor har kommunen i det siste i liknende planer praktisert ordlyd «Bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.». Administrasjonen anbefaler at ordlyd «Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.» erstattes med ordlyd «Bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.»

Det er stilt krav om at hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene. Dette vil sikre at hyttene tilpasses terrenget.

Administrasjonen vurderer ellers at bestemmelser for tilpasning av bebyggelse til terrenget følger arealdelens bestemmelser i nødvendig grad.

Utnyttingsgrad og mønehøyde

Reguleringsbestemmelser i planforslaget for utnyttingsgrad og utforming av bebyggelse følger i hovedsak bestemmelser for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. For eksisterende tomter er maks. utnyttingsgrad per tomt BYA=211 m² inkludert 36 m² parkeringsareal.

Maks. mønehøyde er 5,5 m.

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.

Administrasjonen vurderer at bestemmelser for utforming av bebyggelse ellers følger arealdelens bestemmelser i nødvendig grad.

Inngjerding

Bestemmelser om inngjerding følger i hovedsak tilsvarende bestemmelser i kommunens arealdel. Det tillattes å gjerde inn inntil 30% av tomta, maks 400 m² inklusiv hovedhytta. Alternativ kan det oppføres inntil 80 lengdemeter med gjerde (uten inngjerding). Gjerde kan kun oppføres som skigard (ikke hongard) eller steingard.

Bestemmelser om inngjerding tar nødvendig hensyn til dyr på beite. Trådgjerder eller midlertidige nettinggjerder/byggegjerder er ikke tillatt, da dyr har lett for å vikle seg inn i gjerdene og bli sittende fast. Strømgjerder tillates ikke utover bruk i landbruksmessig sammenheng da denne type gjerder krever daglig tilsyn.

Det gis også bestemmelse om som sikrer at gjerder ikke hindrer ferdsel mellom tomtene eller allmenn ferdsel der dette tillates.

Administrasjonen finner at bestemmelser om inngjerding tar nødvendig hensyn til dyr på beite og dyrevelferd.

Vannforsyning og avløp



Figur 8. VA plan

Planområdet blir foreslått forsynt med vann fra borebrønner. Vannforsyningssystem må godkjennes av Mattilsynet.

Antall borebrønner må tilpasses ut ifra kapasitet i brønnene. For borebrønner i nærområdet der vannmengde er oppgitt varierer vannmengden fra ca 100 l/time til 900 l/time. En mener det er sannsynlig at en kan oppnå minst 500 l/time for nye borebrønner som trykkes/sprenges. For å oppnå vannbehovet må det etableres ca 3-4 borebrønner.

Det skal etableres et vannverksbygg med avsatt plass for vannbehandlingsutstyr og pumpeanlegg for trykkøkning.

Det blir foreslått et kjemisk og/eller biologisk renseanlegg med etterpolering ved infiltrasjon. Renseanlegget plasseres i nedre del av planområdet.

Administrasjonen anbefaler at det gis standard rekkefølgebestemmelser som kommunen bruker i alle reguleringsplaner:

- 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.
- 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).

Slik vil det sikres at alt infrastruktur er etablert før en kan gi byggetillatelse eller brukstillatelse.

Slokkevann

I samsvar med krav i TEK17, må det sikres minst 20 l/s vann i 1 time. Dette fremgår også av rapport Slokkevann i hytteområder (SOS Brannconsult AS, 2021) for Nesbyen kommune.

Det er etablert et uttak for slokkevann i område ved Myking som fyllpunkt for tankbil.

Det skal fremlegges dokumentasjon på inngått avtale på kjøp av andeler i brannvannsanlegg på Myking før sluttbehandling av planen.

Endring i reguleringsbestemmelser:

Punkt 2.3 Bygningers plassering, 2 ledd endres slik:

Ordlyd «Bygg skal plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40.»

erstattes med ordlyd

«Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.»

Følgende rekkefølgebestemmelser legges til:

- *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.*
- *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.*
- *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).*

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6 (planID: 01202306) ut til offentlig ettersyn med endringer som fremgår av saksfremlegget.

Det skal fremlegges dokumentasjon på inngått avtale på kjøp av andeler i brannvannsanlegg på Myking før sluttbehandling av planen.