



Nesbyen kommune

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

Vår ref
2021/2241-5

Deres ref
«Ref»

Saksbehandler
Einar Grøtvedt
Byggesak, Plan & Miljø

Dato
18.05.2022

Delegert saksnummer: 282/22

01201706, Gudbrandsrudvollen - detaljreguleringsplan - Høring av planforslag

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

I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Gudbrandsrudvollen (planID: 01201706) ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 30.06.2022.

I medhold av pbl. § 12-14 varsles gjeldende reguleringsplan for Myking, del av 61/4 (planID: 01199801) opphørt fra det tidspunkt detaljreguleringsplan for Gudbrandsrudvollen vedtas.

Saksopplysninger

Halling Konsult AS har på vegne av Knut Gudbrandsrud fremlagt forslag til ny detaljreguleringsplan for Gudbrandsrudvollen. Planarbeidet har som formål å regulere fem nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur, i tråd med gjeldende kommuneplan (planID: 00201101). Det er tidligere fradelt fire tomter til fritidsbebyggelse innenfor planområdet, hvorav tre er bebygde. Den nye planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Myking, del av 61/4 (planID: 01199801), som herved varsles opphørt.

Planområdet er i underkanten av 35 daa og ligger 930 moh. i et tidligere seterområde på nordsiden av Mykingsjøen. Avstanden fra Nesbyen sentrum er omtrent 19 km. I øst grenser planen til detaljreguleringsplan for Venehalle 2 (planID: 01201702).

Saksgang

Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble avholdt den 21.09.2017, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 08.02.2019. Frist for innspill ble satt til den 15.03.2019.

Forhold til overordnet plan

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for del av 61/4 på Myking» (planID: 01199801). Området er i sistnevnte regulert til to reguleringsformål: «Område for fritidsbebyggelse» og «Område for jord og skogbruk m/setervoll». Planforslaget er i stor grad i samsvar med eksisterende reguleringsplan, med unntak av to tomter til fritidsbebyggelse som er foreslått nord-vest i planområdet.

Planforslaget legger opp til at bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad og byggehøyde innenfor planområdet følger hovedtrekkene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. punkt 2.2.6, på bakgrunn av få rammer i gjeldende reguleringsplan.

VURDERING:

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.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i Artsdatabankens karttjeneste, Artskart, viser at det er foretatt registreringer av en rekke fuglearter som overlapper med planområdet. Av arter som bør vies særskilt oppmerksomhet nevnes artene lappspurv, gulspurv, granmeis og grønnefink, førstnevnte kategorisert som «sterkt truet» (EN), resten som «sårbar» (VU) iht. Norsk rødliste for arter (2021). Det er videre observert flere fuglearter kategorisert som «nær truet» (NT), som overlapper med eller er i direkte nærhet til planområdet. Det er derfor svært viktig at fremtidige tiltak innenfor området ikke forringer det sårbare artsmangfoldet.

Inneværende planforslag er av en beskjeden karakter. Til sammenligning med andre vedtatte planer i nærheten, innebærer planforslaget et svært konservativt utbyggingsomfang. Det er lagt opp til opprettholdelse av større ubebygde områder avsatt til arealformålet LNFR. Planområdet for øvrig ligger sentralt plassert innenfor det større hytteområdet Myking, og er en naturlig lokasjon som er gjenstand for fortetting. På bakgrunn av planforslagets forholdsvis beskjedne omfang og plassering i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse, forventes sårbare arter å ikke bli nevneverdig berørte. Planforslaget vurderes således å ikke være i betydelig konflikt med naturmangfoldet i området.

Det gjøres oppmerksom på at manglende funn ikke nødvendigvis betyr at det ikke finnes verdifulle forekomster innen planområdet, men det kan også bety at området ikke er tilstrekkelig kartlagt i dag og at kunnskapsgrunnlaget ikke er bedre per dags dato. Dersom det skulle dukke opp omstendigheter ved realisering av planen som direkte berører rødlistede arter, forutsetter kommunen at det iverksettes tilstrekkelige avbøtende tiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen har ikke funnet grunnlag for at de ovennevnte rødlistede artene må dokumenteres i særskilt planen. Utbyggingen som planen legger opp til er beskjedent sammenlignet med nærliggende reguleringsplaner. De prosjekterte tomtene vil ikke ødelegge for artsmangfoldet sett i lys av at de planlegges som fortetting i et eksisterende hytteområde, og det opprettholdes store ubebygde arealer.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Den utbygging som planforslaget legger opp til er i stor grad samsvarende med gjeldende reguleringsplan med unntak av forlenget adkomstvei og to tomtearealer nord-vest. Forslaget legger samtidig opp til ivaretagelse av større arealer regulert til innmarksbeite i gjeldende plan ved å regulere disse til arealformålet LNFR i nytt planforslag. Den belastning som påføres området vurderes til å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

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 setter tilstrekkelige krav til at det vises varsomhet til vegetasjon og terreng i anleggsarbeider og øvrig utbygging.

Helse-, miljø- og beredskapsforhold.

Fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og tilgang til tilstrekkelig slokkevann anses som svært viktig for å ivareta sikkerheten til eksisterende og fremtidig bebyggelse i planområdet. Det fremgår av vedlagt ROS-analyse og planbeskrivelse at tilgang til slokkevann blir dekket av slokkevannuttak tilknyttet KRAMO (felles renseanlegg for Mykingområdet). Det vises til rapporten «Slokkevann i hytteområder», utarbeidet av SOS Brannconsult i 2020 på vegne av Nesbyen kommune. Rapportens vedlegg B fastslår at planområdet omfattes av dekningsområdet til slokkevannuttaket. Kommunen finner at tilgang til slokkevann blir ivaretatt av dette i tilstrekkelig grad.

Kommunen har bedt forslagsstiller om å foreta en vurdering rundt muligheten for å opparbeide adkomstvei til tomtene H4 og H5 via Solheimvollen, fremfor ny kjørevei langs hele planområdets nordside. Dette av hensyn til å begrense terrenginngrep i planområdet, og potensielt gi andre muligheter for tilkobling til VA-ledningsnett som innebærer at Gt1 kan utgå av planen. Forslagsstiller finner denne løsningen ugunstig. Dette fordi det vil gi adkomst på nedsiden av tomtene, og følgelig stikkveier i skrånende terreng som antas å bli vesentlig lengre enn om adkomst legges på oversiden iht. planforslaget. Fjerning av adkomstvei vil ifølge forslagsstiller heller ikke sikre nødvendig adkomst til områdene F/L1 og E1, og tilkomstmuligheter til skjøtsel av planområdet for øvrig.

Prosjektert adkomstvei i planområdet er i første halvdel forholdsvis svingete og bratt med et stigningsforhold på 12,5 % på det bratteste, til tross for at forslaget er slakere enn- og en forbedring fra dagens situasjon. Dette er brattere enn hva som fremgår av dimensjoneringskrav iht. brannvesenets veileder «Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal», hvor det fremgår at adkomstveier bør overholde stigning på maksimalt 8 %. Bakgrunnen for dette er at flere av brannvesenets utrykningskjøretøyer har bakhjulstrekk, og det kan følgelig ikke garanteres fremkommelighet der veiene overskrider 8 % stigning. Dette gjør seg særlig gjeldende der veiforholdene er svingete og farten må reduseres, slik som i inneværende planforslag, hvor en slik overskridelse kan by på utfordringer, spesielt på ugunstig føre. På den annen side er det begrenset med alternative adkomstmuligheter inn til planområdet som ivaretar verneverdig bebyggelse og

reduserer terrenginngrep i like stor grad. Det er videre muligheter for utlegg av brannslange utenfor planområdet.

Kommunen ber om innspill om forholdet, og foretar en ny vurdering ved sluttbehandling av planen.

Kulturminner:

Planområdet inneholder fire SEFRAK-registrerte bygg som alle ivaretas i ny reguleringsplan. Planens bestemmelser tar særlig hensyn til bevaring av en utsatt løe, i tråd med anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune. Viken Fylkeskommune foretok en arkeologisk registrering av automatisk fredede kulturminner høsten 2020 uten noen funn.

Vann og avløp:

Det er utarbeidet et eget temakart for vann og avløp (datert 18.01.2021) for hele planområdet, samt VA-plan mottatt den 02.03.2022. Det fremgår av planen at planområdet skal tilkobles det private renseanlegget KRAMO på Myking. I henhold til planens opplysninger innehar renseanlegget tilstrekkelig kapasitet til planens utbyggingsomfang, både på ledningsnett og renseanlegget. Det er videre innarbeidet i planens bestemmelser rekkefølgekrav til andelsbevis før fradeling av tomter, for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Forholdet til avløp anses som ivaretatt.

Planen legger opp til to nye uttaksområder i form av fjellbrønner som skal stå for drikkevannsforsyning til nye tomter, hhv. på områdene Dv1 og Dv2 i arealplankartet. Brønnene dimensjoneres etter et vannbehov på 6 pe per enhet og en brukstid på 5 måneder i året. Vanngiverevnen til andre fjellbrønner i området viser at kapasiteten overgår behovet for drikkevannsuttak.

Overvann forutsettes håndtert lokalt på tomtene, og det stilles i planens bestemmelser krav til dokumentasjon på løsning vedlagt byggesøknad. Det ligger i dag en utgravd grøft nord i planområdet hvor adkomstvei til tomtene H4 og H5 er prosjektert. Kommunen forventer at den grad av bortledning av vann som denne grøften sikret for planområdet, ved nødvendighet blir erstattet.

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) i Oslo og Viken viser i sin uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsplanen til vannforskriften § 12, hvor det fremgår at ny aktivitet eller nye inngrep ikke kan tillates i en vannforekomst som ikke vil nå miljømålet om god tilstand eller som vil forringe tilstanden, med mindre visse vilkår er oppfylt. Mykingsjøen ble i 2020 prøvetatt og vurdert til en moderat økologisk miljøtilstand, hvilket er i strid med forskriftens miljømål om minst god økologisk tilstand, jf. § 4. Med unntak av opparbeidelse av nye fritidsboliger, forventes det at planforslaget ikke vil bidra til noen direkte forringelse av miljøtilstanden i Mykingsjøen. All den tid VA-infrastruktur til nye fritidsboliger tilkobles eksisterende renseanlegg, vil forbud mot tiltak etter vannforskriften tre i kraft på tiltaksnivå og bør ikke være i konflikt med videre planarbeid.

Risiko og sårbarhet

Planområdet omfattes ikke av noen naturfare eller aktsomhetsområder i henhold til NVEs karttjeneste. Det er utarbeidet en egen ROS-analyse for planområdet som tar for seg mulige uønskede hendelser. Herunder trekkes frem fremkommelighet for beredskapskjøretøy, radon i grunnen og overvann ved ekstrem nedbør. Det vises til tidligere vurdering rundt fremkommelighet for beredskapskjøretøy under kapittelet «Helse-, miljø- og beredskapsforhold». Planforslaget vurderes som forsvarlig iht. øvrige uønskede forhold i ROS-analysen.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser anses som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Det er avsatt et eget område i planen til skilek, i form av hensynssone H530_01. Planområdet for øvrig er i nærhet til større områder brukt til tur og rekreasjon.

Landbruksinteresser

Planbeskrivelsens kapittel 2.6 gjør rede for planens konsekvenser for landbruksinteresser. Det fremgår at området er tidligere brukt som setervoll med slått/beitemark. Mesteparten av arealet avsatt i tidligere plan til jord- og skogbruk med setervoll, vil i ny plan omreguleres til LNFR. Det går fortsatt beitedyr i området, men i mindre omfang enn før. Eventuelle interessemotsetninger forutsettes avdekt under offentlig ettersyn av planforslaget.

Landskap og utforming

Planområdet befinner seg i et skrånende terreng med nedfall mot- og god utsikt ned til Mykingsjøen. Området er beliggende i et tidligere seterområde og et for det meste åpent landskap med noe spredt skog i øst. Tomtenes bratthet anses uproblematisk iht. kommuneplanens krav til stigningsforhold. Planens bestemmelser stiller etter kommunens vurdering tilstrekkelige krav til tilpasning i terreng og ivaretagelse av vegetasjon.

Myking er et gammelt stølsområde der man finner både eldre og nyere bygninger. I og i direkte nærhet til planområdet er samtlige fritidsboliger enhetlig utformet og bestående av tradisjonelle hytter med smårutede vinduer. I tråd med krav til estetikk som fremgår av kommuneplanens arealdel, forutsettes det at man ved oppføring av nye hytter i planområdet tilpasses til eksisterende bebyggelse i og omkring planområdet. Planens bestemmelser presiseres følgelig noe for å understreke dette hensynet.

Planens bestemmelser følger i hovedtrekkene krav til utforming som fremgår av kommuneplanens arealdel. Unntakene foreligger i bestemmelsene om krav til takvinkel og mønehøyde, som følgelig justeres til å samsvare i tråd med kommuneplanen.

Endringer i planbestemmelser

Administrasjonen har justert planbestemmelsene til å være i tråd med kommuneplanens arealdel og andre nylig vedtatte reguleringsplaner. Endringene under er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som legges ut til offentlig ettersyn.

- Punkt 1.1 avsnitt om «GRAD AV UTNYTTING/BEBYGGELSEN» gis følgende endring:
 - For hyttetomtene H1-H5, E1 og E5 endres maksimal tillatt mønehøyde fra 5,8 til 5,5 meter i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESØKNAD» tilføyes følgende ordlyd: *Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.*
- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESØKNAD» tilføyes følgende avsnitt: *I tilfeller hvor opparbeidelse av terrengoverflate medfører fjerning av torv, skal overflaten av torven tas vare på og brukes til å legge over utgravd/opparbeidet overflate når arbeidene er ferdige.*

- Punkt 1.1 avsnitt om «UTFORMING» tilføyes følgende ordlyd: *Store ubrutte vindusflater tillates ikke.*
- Punkt 1.1 avsnitt om «UTFORMING» endres til følgende ordlyd: *Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.*
- Punkt 1.1 avsnitt om «BYGGESKIKK» tilføyes følgende ordlyd: *Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.*
- § 6 «FELLES BESTEMMELSER» tilføyes følgende punkter:
 - *6.3 Håndtering av bygningsavfall*
Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp i avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.
 - *6.4 Anleggstrafikk*
Innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk og -virksomhet kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00. Dette gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk og -virksomhet skal ikke foregå på røde dager. Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).
- Punkt 7.1, rekkefølgekrav om «Infrastruktur» tilføyes følgende ordlyd:

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/vei, parkering). Vei, vann, 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 og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/vei).

Med hilsen

Einar Grøtvedt

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Gudbrandsrudvollen - Arealplankart
- 2 Gudbrandsrudvollen - Planbestemmelser

- 3 Gudbrandsrudvollen - Planbeskrivelse
- 4 Gudbrandsrudvollen - ROS-analyse
- 5 Gudbrandsrudvollen - VA-plan
- 6 Gudbrandsrudvollen - Veiprofiler
- 7 Gudbrandsrudvollen - Merknader til varsel om oppstart