

DETALJREGULERING FOR

Øvre Foss 6

NESBYEN KOMMUNE – PlanID: 01202306



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsnavn: Øvre Foss 6
Oppdragsnummer: 2315095
Sist oppdatert: 13.02.2026

Forslagstiller/tiltakshaver:

Navn: Volelistølen AS
Kontaktperson: Øyvind Frekeplass
E-post: oyvind.freke@gmail.com
Telefonnr: 48 10 15 75

Ansvarlig aktør:

Org.nr: 988 889 245
Firma: HRP AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Oppdragsleder: Torstein Kaslegard
E-post: tk@hrpas.no
Telefonnr: 94 89 64 08

OM PLANBESKRIVELSE

Planbeskrivelse beskriver jf. plan- og bygningsloven § 4-2 planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen gir en balansert fremstilling av planforslaget med fremstilling av planforslaget og hvordan det endrer planområdet og påvirker omgivelsene.

Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for medvirkning, beslutningstaking og for tolkning av vedtatt plan.

Ettersom større deler av planområdet er i strid med overordnet plan, utløser planen krav 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».

Konsekvensutredningen av temaene i henhold til fastsatt planprogram, bygger på Statens vegvesens veileder for konsekvensanalyser *Håndbok V712 (2018)*, som er det grunnleggende metodeverktøyet som benyttes ved konsekvensutredninger i Norge. Håndbok V712 ble i 2021 oppdatert og tilpasset til Miljødirektoratets veileder *Konsekvenser for klima og miljø (M-1941)*. Statens vegvesen sin håndbok deler de ikke-prissatte konsekvensene inn i 5 fagtema: landskapsbilde, friluftsliv, naturmangfold, kulturarv og naturressurser.

Innhold

1	Sammendrag	6
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent	6
2.3	Eierforhold.....	6
2.4	Tidligere vedtak i saken	7
2.5	Utbyggingsavtaler.....	7
2.6	Krav om konsekvensutredning	7
3	Planprosess.....	7
3.1	Medvirkning og varsel om oppstart	7
3.2	Endringer etter offentlig høring	8
4	Planstatus og rammebetingelser.....	9
4.1	Overordnende planer	9
4.2	Gjeldende og tilgrensende planer	9
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1	Beliggenhet.....	10
5.1.1	Beliggenhet.....	10
5.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	11
5.3	Stedets karakter	11
5.3.1	Eksisterende bebyggelse	11
5.4	Landskap.....	12
5.4.1	Topografi og landskap	12
5.4.2	Solforhold	12
5.5	Kulturminner/kulturmiljø	12
5.6	Naturverdier	12
5.7	Rekreasjonsverdi	12
5.8	Trafikkforhold.....	12
5.8.1	Vegsystem og kjøreadkomst	12
5.8.2	Trafikkmengde.....	12
5.9	Barn og unges interesser	12
5.10	Teknisk infrastruktur	13
5.10.1	Vann og Avløp.....	13
5.10.2	Trafo	13
5.10.3	Energiforsyning.....	13
5.11	Grunnforhold.....	13
5.11.1	Aktsomhetsområde for flom	13
6	Beskrivelse av planforslaget	14
6.1	Planlagt arealbruk	14

6.1.1	Reguleringsformål og arealer	14
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	14
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	14
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
6.2.3	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	15
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	15
6.3.1	Plassering	15
6.3.2	Utforming	16
6.3.3	Grad av utnytting	16
6.4	Parkering	16
6.4.1	Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall	16
6.5	Trafikkløsning	16
6.5.1	Kjøreatkomst	16
6.5.2	Utforming av veger	16
6.6	Plan for vann-og avløp, samt tilknytning til offentlig nett	17
6.7	Plan for avfallshåndtering	17
6.8	Støy	17
6.9	Massehåndtering	17
6.10	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	17
6.11	Rekkefølgebestemmelser	17
6.11.1	Før bebyggelse tas i bruk	17
6.11.2	Annet rekkefølgetema	17
7	Konsekvensutredning	18
8	Øvrige fagtema og konsekvenser av planforslaget	19
8.1	Overordnende planer	19
8.2	Barn- og unges interesser	19
8.3	Trafikkforhold	19
8.4	Klima og energi	19
8.5	Vann og avløp	20
8.6	Økonomisk konsekvenser for kommunen	20
8.7	Konsekvenser for næringsinteresser	20
8.8	ROS	21
9	Forhold til FNs bærekraftsmål	23
10	Konklusjon	23
11	Innkomne innspill	24
12	Vedlegg	27

1 SAMMENDRAG

Reguleringsplanen for Øvre Foss 6 legger til rette for 15 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 18 fritidstomter (nye og eksisterende).

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye fritidstomter samt nødvendig infrastruktur. Grunnlaget for reguleringsplanarbeidet er en allerede utarbeidet mulighetsskisse.

Deler av området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spredd og deler av området er avsatt til formålet LNF.

Nesbyen kommune har åpnet for at det kan fremmes planinitiativ også for nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet kommuneplan, jf. Sak 16/21 i kommunestyrets møte 11.03.2021. Det vises også til senere presisering av kommunestyrets vedtak, om at ut fra likebehandling må enhver planfremmer ha rett til å fremme private planinitiativ, uavhengig av geografisk tilhørighet i Nesbyen kommune.

2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT

Forslagstiller er Volelistølen AS v/Øyvind Frekeplass.

Plankonsulent er HRP AS.

HRP AS er landsdekkende leverandør av prosjektledelse, byggeledelse, utredning og analyse, rådgiving, arkitekttjenester og sikkerhetsrådgiving. HRP har siden etableringen på Hønefoss i 2005 vokst fra 3 til mer enn 500 ansatte og er i dag en av Norges ledende leverandør av konsulenttjenester innen bygg & anlegg.

2.3 EIERFORHOLD

Planområdet ligger innenfor eiendommen gnr/bnr 55/8 ved Volelie i Nes Nordmark i Nesbyen kommune. Planområdet omfatter også 3 fradelte fritidseiendommer, der ingen av disse er bebyggt.

Oversikt over eiere:

Eiendom	Navn	Adresse
55/8	Øyvind Frekeplass	Alfarvegen 271, 3540 Nesbyen
55/58		
55/59		
55/60		

2.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

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.

2.5 UTBYGGINGSAVTALER

Det er ikke behov for utbyggingsavtale, men det vil komme et gebyr pr. tomt for adressering.

2.6 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan for Nes (00201101). Deler av området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spreddt og deler av området er avsatt til formålet LNF. Planen utløser dermed krav til konsekvensutredning.

3 PLANPROSESS

3.1 MEDVIRKNING OG VARSEL OM OPPSTART

Planarbeidet startet med et planinitiativ i august 2023 og det ble avholdt oppstartsmøte med Nesbyen kommune den 12.09.2023. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort med annonse i Hallingdølen 04.11.23, på HRP sine hjemmesider og ved varslingsbrev sendt til sektormyndigheter og berørte høringsinstanser 03.11.23. Samtidig som oppstart ble varslet, ble planprogrammet sendt på høring, med høringsfrist 20.12.23.

Reguleringsprosessen vil følge de ordinære reglene for medvirkning, særlig i forbindelsen med oppstart av planarbeid og offentlig høring. Fristen for å komme med merknader/innspill til kunngjøringen av oppstart ble satt til 20.12.2023. Det er kommet 5 uttalelser, hvorav ingen er fra private. Disse er kommentert i kapittel 11 *Innkomne innspill*.

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
Planforslag levert til 1.gangs behandling	06.07.2024
Vedtatt av utvalget lagt på offentlig høring	17.09.2024
Offentlig høring med frist	14.11.2024



FIGUR 1: ANNONSE I HALLINGDØLEN

3.2 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG HØRING

Detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6 ble lagt opp til 1.gangs politiske behandling med positiv innstilling fra administrasjonen 17.09.24 i Hovedutvalg for Plan og utvikling. Etter positivt vedtak i hovedutvalget ble planforslaget lagt på offentlig høring den 30.09.24, med frist 14.11.24. Den 13.11.2024 ber statsforvalteren kommunen om to ukers forlenget frist på høringsperioden.

Det kom inn totalt 5 innspill under høringen. Den 28.11.24 mottar kommunen innsigelse fra Statsforvalter til detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6.

Statsforvalteren fremmet innsigelse med følgende begrunnelse:

Ut fra styrkede nasjonale føringer for matproduksjon/matberedskap og kulturlandskap har vi innsigelse til forslaget til reguleringsplanen for Øvre Foss 6 for den delen som ikke er i samsvar med LNFR-formålet i kommuneplanen. Planbestemmelser om inngjerding av fritidsbebyggelse mener vi må ivareta hensyn til husdyr på utmarksbeite bedre.

23.06.25: HRP as leverer utfyllende info om Voleliområdet til kommunen om problemstillinger tatt opp i statsforvalterens innsigelse.

08.09.25: Nesbyen kommune anmoder Statsforvalteren om å trekke innsigelsen.

15.12.25: Tiltakshaver bestilte en uavhengig undersøkelse med rapport av det aktuelle området fra Abiona as v/senior miljørådgiver Thor Inge Vollan. Rapporten er datert 15.12.25.

15.12.25: Statsforvalteren opprettholder innsigelsen.

Med bakgrunn i at statsforvalter valgte å opprettholde innsigelsen på tross av oversendt utfyllende info om Volelie og planområdet, har man nå tatt ytterligere grep i planforslaget for å imøtekomme statsforvalters innspill knyttet til mulig fremtidig seterdrift, gjerdebestemmelser og myr:

Plankartet

Tomt 1 og 2 som lå nærmest setervollen er fjernet fra planen. Dette er foreslått for ytterligere å hensynta at seterdriften på Volelie i fremtiden kan gjenopptas, samt at det også reduserer terrenginngrepet i nedkant av setervollen og dermed også det samlede omfanget av planen. Bestemmelsesområde #1 (midlertidig riggområde på tomt 1) er også fjernet fra planen.

Som en konsekvens av at man har fjernet tomtene 1 og 2, har man også foretatt en mindre justering av veg V1 og plangrensen i samme området. Tomt 6 er flyttet noen meter opp i terrenget for å i sin helhet ikke berøre areal som i AR5 er registrert som myr og dyrkbar jord.

Bestemmelsene

Er oppdatert med gjerdekrav rundt midlertidig anlegg- og riggområde.

Planbeskrivelsen

Nytt pkt. 3.2 som oppsummerer denne revisjonen.

Konsekvensutredningen

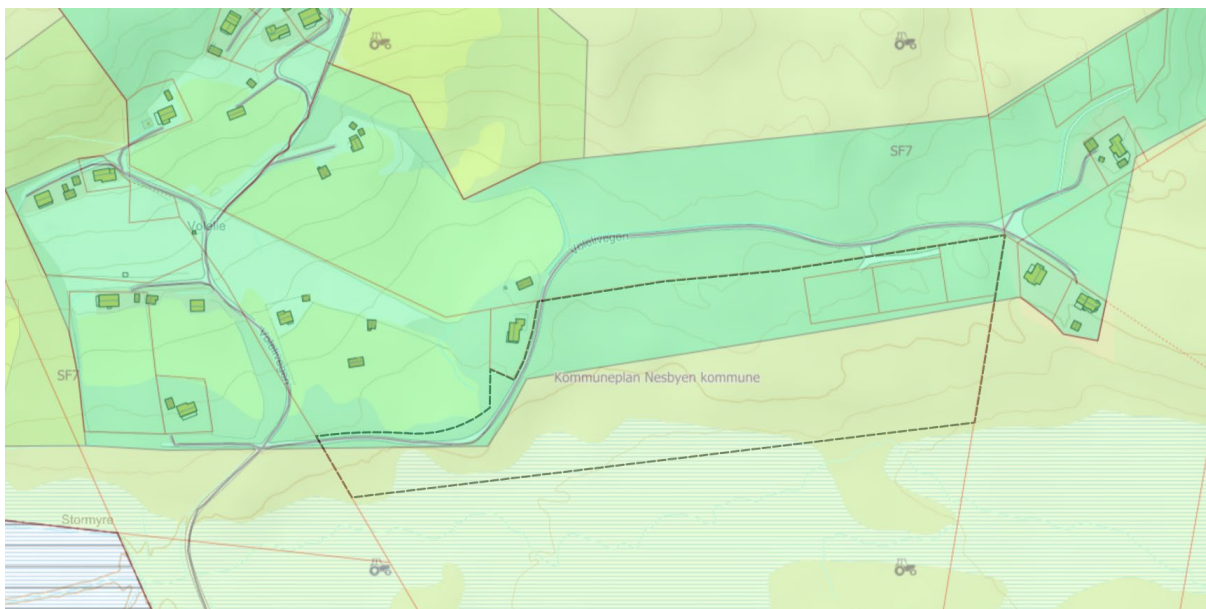
Kap 3.2.3 Naturmangfold og sammenstilling Naturmangfold 4.3 er endret slik at Abionas notat «Vurdering av naturmangfold på prosjektet Øvre Foss», datert 15.12.25, er implementert.

Kap 3.2.4 Naturresurser og sammenstilling Naturresurser 4.4 er endret slik at HRP sin oversending 23.06.25 om landbruk/beite er implementert.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNENDE PLANER

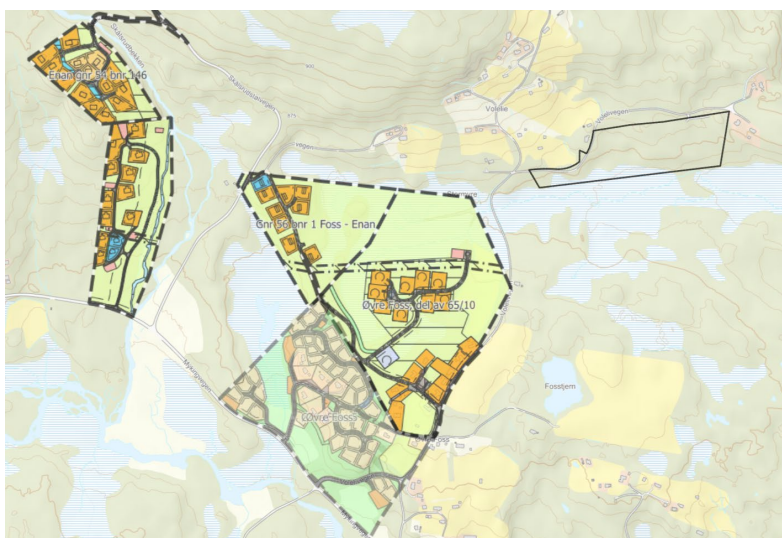
- Kommuneplanens arealdel for Nes, godkjent 21.06.18 (planid: 00201101).
Deler av det omsøkte området (ca. 15daa.) er i kommunedelplanens arealdel avsatt til formålet LNF-spredd og deler av området er avsatt til formålet LNF.



FIGUR 2: UTSNITT FRA KOMMUNELPLANENS AREALDEL FOR NESBYEN.

4.2 GJELDENDE OG TILGRESENDE PLANER

Det foreligger ikke noen gjeldende detaljregulering innenfor det foreslåtte planområdet per i dag og planområdet grenser ikke direkte til noen gjeldende reguleringsplaner. Grense for nærmeste gjeldende reguleringsplan (Øvre Foss, del av 65/10) ligger ca. 150 sørvest for planområdet.



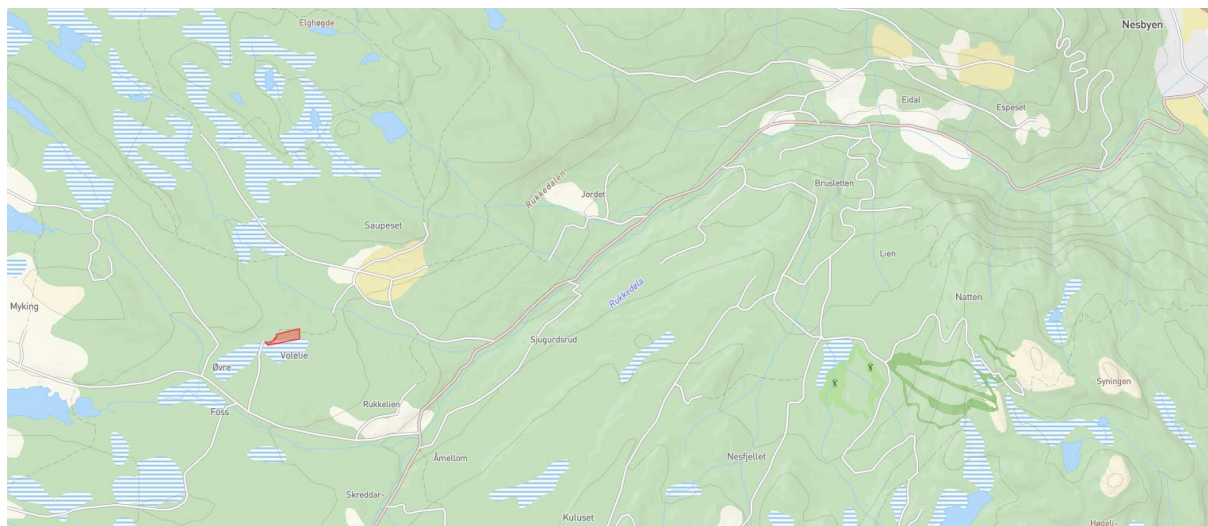
FIGUR 3: KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS Plassering i forhold til reguleringsplaner i samme område.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET

5.1.1 BELIGGENHET

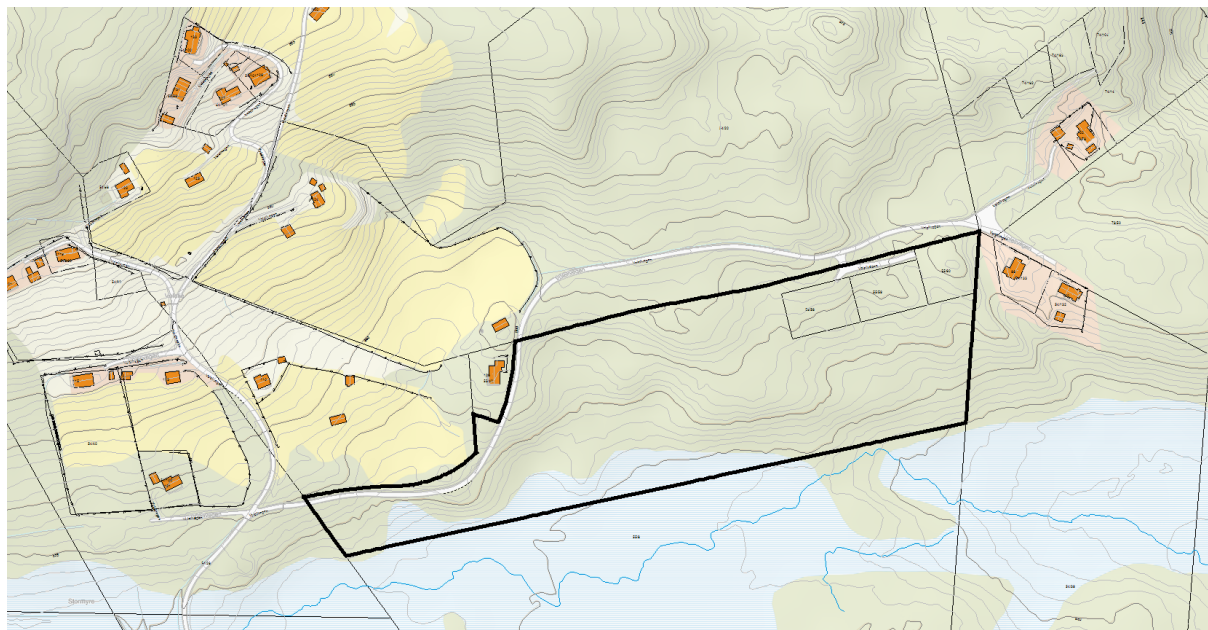
Planområdet ligger ved Volelie i Nes Nordmark, ca. 17 km fra Nesbyen sentrum. Volelie, med fritidsbebyggelse og noen nedlagte støler, ligger vest for planområdet. Øst for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse.



FIGUR 4: KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS PLASSERING I FORHOLD TIL NESBYEN SENTRUM.

5.1.2 AVGRENSNING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Volelivegen i retning Saupeset. Innenfor planområdet er det 3 eksisterende fritidseiendommer som foreløpig ikke er bebyggt. Planområdet er på ca. 42 daa.

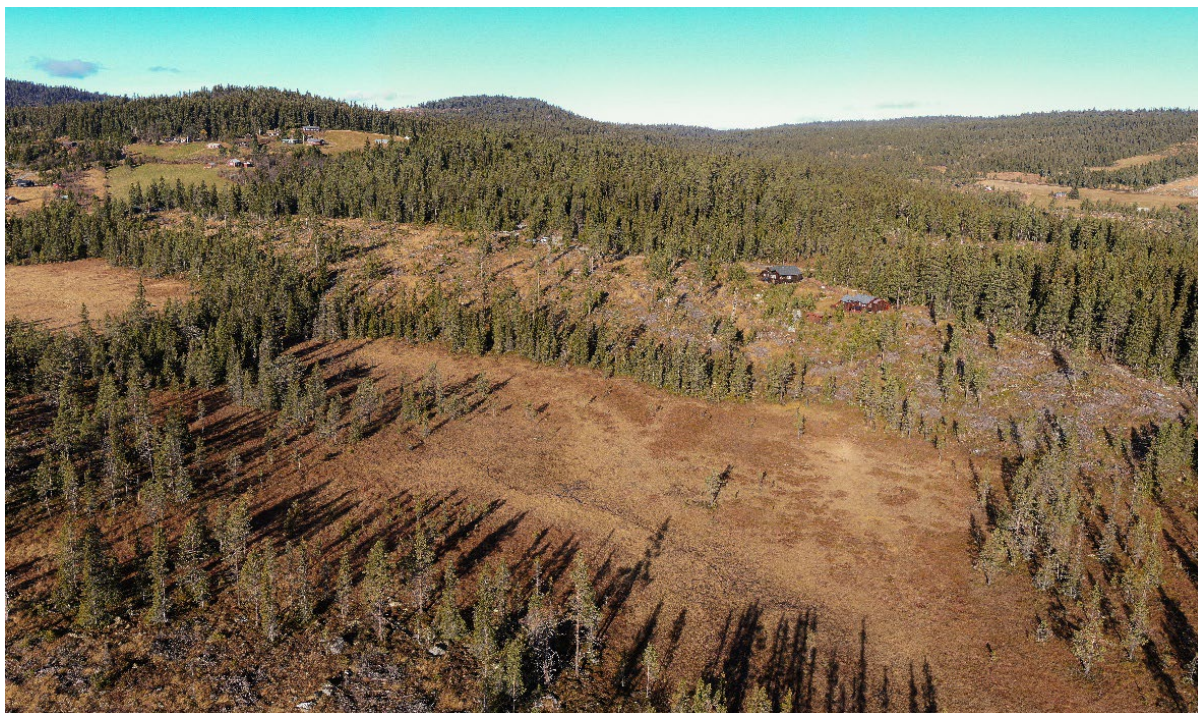


FIGUR 5: KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS AVGRENSEING.

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet består hovedsakelig av et hogstfelt som ble hugget for ca. 8-10 år siden. Det ligger tre eksisterende fritidstomter lengst nordøst i planområdet.

Vest for planområdet ligger Volelie, med eksisterende fritidsbebyggelse og noen nedlagte støler. Øst for planområdet er det eksisterende hyttebebyggelse. Mot nord grenser planområdet mot deler av Volelivegen, samt skogsområder. Rett sør for planområdet mot et myrområde hvor skiløype fra Saupeset i retning Mykingområdet krysser.

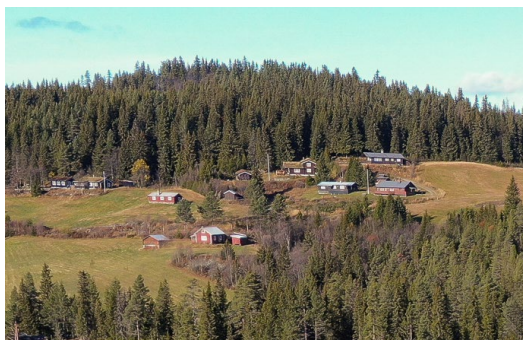


FIGUR 6: DRONEFOTO OVER OMRÅDET. PLANOMRÅDET LIGGER I HOGSTFELTET CA. MIDT I BILDET OVENFOR MYRA OG RETT TIL VENSTRE FOR DE EKSISTERENDE HYTTENE.

5.3 STEDETS KARAKTER

5.3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Eksisterende bebyggelse ved Volelie er i all hovedsak en blanding av seterbebyggelse og små og mellomstorestore hytter bygget i tradisjonell norsk stil.



FIGUR 7 OG 8: BILDER SOM VISER DELER AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE I OMKRINGLIGGEDE OMRÅDER

5.4 LANDSKAP

5.4.1 TOPOGRAFI OG 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.

5.4.2 SOLFORHOLD

Planområdet ligger sørvendt og har veldig gode solforhold.

5.5 KULTURMINNER/KULTURMILJØ

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer i planområdet. Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet ved Volelie. Det er heller ikke kjente kulturminner i umiddelbar nærhet til planen.

Fylkeskommunen har i sitt tilsvarende svar til varsel om oppstart av planarbeid, samt høring av planprogram, vurdert at de ikke har noen merknader til tiltaket.

5.6 NATURVERDIER

Innenfor planområdet er det som tidligere nevnt i hovedsak hogstfelt som ble ryddet for 8-10 år siden. Den gjenværende skogen er i hovedsak barskog, med innslag av noe fjellbjørk.

5.7 REKREASJONSVERDI

Volelie er et godt utgangspunkt for fritidsaktiviteter både sommer- og vinterstid. Herfra er det forholdsvis kort veg til snaufjella og fiskevann. Rett sør for planområdet går skiløype fra Saupeset i retning Mykingområdet.

5.8 TRAFIKKFORHOLD

5.8.1 VEGSYSTEM OG KJØREADKOMST

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).

5.8.2 TRAFIKKMENGDE

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.

5.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Naturen er med på å ivareta et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.10.1 VANN OG AVLØP

Eksisterende hytter i nærområdet har i dag i hovedsak egne avløpsløsninger.

5.10.2 TRAFO

Det er etablert strøm innenfor planområdet.

5.10.3 ENERGIFORSYNING

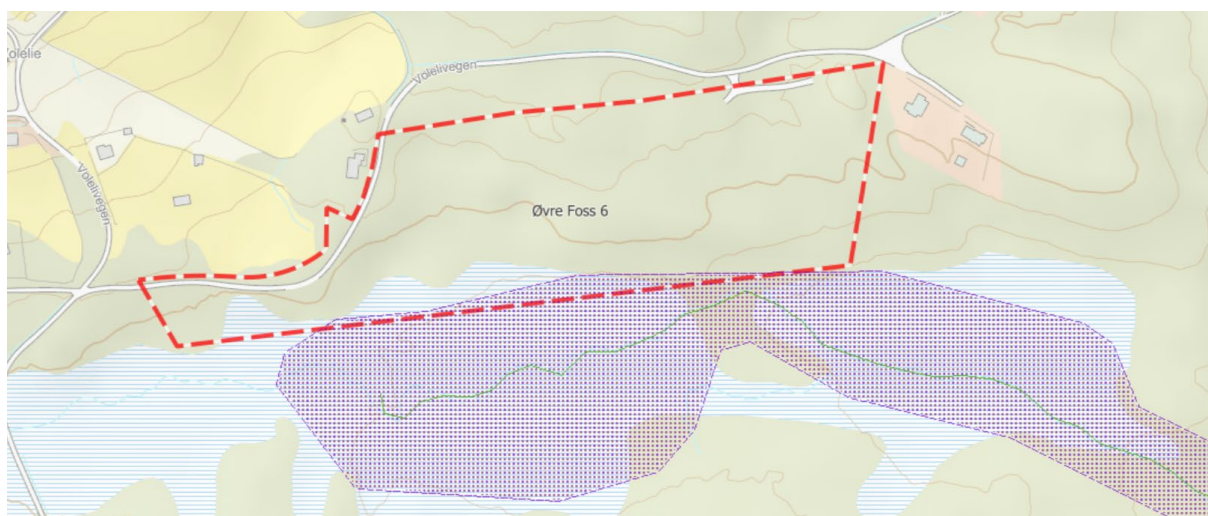
Det er ikke etableret fjernvarme i området.

5.11 GRUNNFORHOLD

5.11.1 AKTSOMHETSOMRÅDE FOR FLOM

En mindre del av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetssone for flom. På nedsiden av planområdet langs sørlige plangrense ligger det er myrdrag. I forbindelse med dette myrdraget ligger det en aktsomhetssone for flom. Aktsomhetsområdet berøres ikke av planlagt utbygging, da nærmeste planlagte bebyggelse ligger et godt stykke utenfor og høyere i terrenget enn aktsomhetssonen.

Med bakgrunn i dette er ikke denne problemstillingen vurdert som en del av den vedlagte ROS-analysen.



FIGUR 9: KARTUTSNITT SOM VISER AKTSOMHETSSONE FLOM KNYTTET TIL MYRA I NEDKANT AV PLANOMRÅDET.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

6.1.1 REGULERINGSFORMÅL OG AREALER

- Bebyggelser og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (**FBF**)
 - Vannforsyningsanlegg (**VF**)
 - Avløpsanlegg (**RA**)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Veg (**V**)
 - Annen veggrunn – grøntareal (**AV**)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-5 nr.5)
 - LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (**LNFR**)
 - Friluftsmål (**FL**)
- Hensynssoner (§12-6)
 - Sikringssoner (§11-8 a.1)
 - Grunnvannsforsyning (**H120**)
- Bestemmelsesområde
 - Midlertidig anlegg- og riggområde (**#1 - #2**)

AREALOPPGAVE:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	18	21570,521
2019 annen veggrunn-grøntareal	5	3541,143
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	1	8797,276
5130 friluftsmål	8	3163,703
2010 veg	3	3317,332
1541 vannforsyningsanlegg	1	229,788
1542 avløpsanlegg	1	1032,011
Totalt:	37	41651,774

6.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.2.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE (FBF)

Oppgaven har vært å regulere inn nye fritidstomter med tilhørende infrastruktur. Målet er å få til en god utnytting av arealet, samtidig som hovedfokuset har vært å videreføre utbyggingsmønsteret fra omkringliggende hytter. Planen inneholder til sammen 18 tomter regulert til frittliggende fritidsboliger. Av disse er 15 nye foreslåtte tomter.

6.2.1.2 VANNFORSYNINGSANLEGG (VF)

Innenfor planområdet er det avsatt et område for etablering av nytt vannforsyningsanlegg. Innenfor dette arealet kan det oppføres bebyggelse i forbindelse med et slikt anlegg, men slike bygg kan i stor grad fylles ned og forblendes i forkant.

6.2.1.3 AVLØPSANLEGG (RA)

Innenfor planområdet er det avsatt et område for etablering av nytt avløpsanlegg/renseanlegg. Innenfor dette arealet kan det oppføres bebyggelse i forbindelse med et slikt anlegg, men slike bygg kan i stor grad fylles ned og forblendes i forkant

6.2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.2.2.1 VEG (V)

Planen inneholder deler av den eksisterende Volelivegen, samt noen nye foreslåtte internveger med tilstøtende sideareal.

6.2.2.2 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (AV)

Vegenes sideareal som veggrøfter og vegskjæringer/fyllinger er i planen regulert til Annen veggrunn – grøntareal.

6.2.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.2.3.1 LNFR AREAL FOR NØDVENDIG TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG.

Grøntområdene som grenser mot myrområdet sør for planområdet, er regulert til LNFR.

6.2.3.2 FRILUFTSFORMÅL (FL)

Grøntområdene mellom og rundt tomter og veger i planområdet er regulert til friluftsmål. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus osv. kan etableres innenfor disse områdene.

6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

6.3.1 PLASSERING

Alle bygninger skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Byggegrensen varierer noe, og er noen steder mer enn 4 meter fra tomtegrensen. Dette for å sikre god avstand mellom hyttene. Hovedhyttas lengderetning skal i rimelig grad følge høydekotene i terrenget. Bygninger skal samtidig i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng og plasseres i balanse mellom skjæring og fylling. Skjæring skal være større enn fylling, og inntil forholdet skjæring/fylling med 60/40. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter. Fyllinger/skjæringer skal ikke overskride 2 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra byggets vegglinje. Oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges.

Videre i forhold til plassering av bebyggelse har man i hovedsak valgt å følge bestemmelsene i gjeldene kommuneplan. Dette vil si at områder med gjennomsnittlig bratthet større enn 1:3,5 tillates ikke bebygd. Når det gjelder områder med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 er det valgt å ikke sette noe krav om spesielt tilpassende bygninger, slik det fremgår av kommuneplanen. Bakgrunnen for dette er at man mener hyttenes plassering i terrenget allerede reguleres av de øvrige bestemmelsene om plassering som følger av reguleringsbestemmelsene. Ved vurdering av plassering og utforming av ny bebyggelse ble det sett på terrenget lokalt, fjernvirkningen og tilpasning til eksisterende hytter.

6.3.2 UTFORMING

I gjeldende kommuneplan angir bestemmelsene at hytter kan ha maks. mønehøyde = 5,5 meter og at der det tillates tverrloft/oppstue kan det være maks. mønehøyde = 6,5 meter. I dette planforslaget foreslår man at alle hyttene innenfor planområdet kan bygges med tverrloft/oppstue, da hele planområdet ligger en svakt skrående li og har høyere bakenforliggende terreng. Området anses derfor å være svært lite sårbart for fjernvirkninger.

For anneks/garasje/uthus foreslås det at disse bygningene kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter. Dette er 1 meter mer enn hva gjeldene kommuneplan åpner for på slike bygninger. Vi mener det er flere gode argumenter for å tillate maks. mønehøyde = 4,5 meter. Jf. kommuneplanens bestemmelser skal bygninger ha takvinkler mellom 22 og 35 grader. Når man etter gjeldene kommuneplans bestemmelser kan bygge anneks med maks. BYA = 30 m², vil det i mange tilfeller ikke være mulig å benytte samme takvinkel på anneks som på hovedhytta pga. bestemmelsen i gjeldene kommuneplan. Vi mener 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 bør tillates. Når det gjelder gesimshøyden for anneks/garasje/uthus følger man kommuneplanens bestemmelser. Tillatt maks. gesimshøyde = 3,2 meter. Bygninger skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.

6.3.3 GRAD AV UTNYTTING

Tomter gis maksimal BYA = 211 m² inkl. parkering på 36 m².

Det kan oppføres kun en bruksenhet pr. tomt. Anneks regnes ikke som egen bruksenhet. Rom for varig opphold tillates kun i hytta og anneks.

Anneks/garasje/uthus/ol. inngår i samlet utnytting og kan utgjøre et areal på maks. BYA = 50 m² (totalt), hvorav anneks kan ha maks. BYA = 30 m².

6.4 PARKERING

6.4.1 ANTALL PARKERINGSPLASSER - MAKSIMUM OG MINIMUMSTALL

Det skal regnes 18 m² pr. biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Det skal regnes 2 p-plasser pr. fritidsbolig. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m² parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

6.5 TRAFIKKLØSNING

6.5.1 KJØREATKOMST

De nye tomtene får adkomst via interne veger. Både eksisterende og nye. Disse er godt dimensjonert til å ta den økte trafikken. Trafikken fra 15 nye hytter utgjør en forholdsvis liten økning. Det er lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som regulerer trafikkauke og nødvendige tiltak.

6.5.2 UTFORMING AV VEGER

Vegene i planområdet er regulert med 8 meters formålsbredde og 4 meters vegbredde. Nye veger i planområdet er prosjektert i tråd med landbruksveg kl.3 og Hallingdal brann- og redning sin veileder. Den delen av Volelivegen som ligger innenfor planområdet er også prosjektert/justert slik at den møter disse kravene.

Alle interne veger er private adkomstveger.

6.6 PLAN FOR VANN-OG AVLØP, SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

HRP har utarbeidet VA-plan for området. Denne ligger vedlagt. Øvre Foss 6 bygges slik at nye hytter kan ha full sanitær standard. De nye hyttene vil få felles vannforsyning og felles avløpsløsning.

6.7 PLAN FOR AVFALLSHÅNDTERING

I dag er det renovasjonsstasjon nede ved krysset mellom vegene, Mykingvegen og Rukkedalsvegen. Denne vil også betjene de nye hyttene.

6.8 STØY

Veileder T-1442 er lagt til grunn ved vurdering av mulige støyproblemer. Området er ikke støyutsatt i dag, og vil ikke bli det etter omsøkte utbygging. Evt. ulemper ifm. støy i anleggsperioden er ivaretatt gjennom planbestemmelser der tyngre anleggstrafikk/virksomhet kan kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00.

6.9 MASSEHÅNDTERING

Plassering av midlertidig massedeponier/riggplasser er foreslått innenfor planområdet ved bruk av «Bestemmelsesområde – anlegg og riggområde». Det er foreslått å benytte tomt 3 som midlertidige massedeponi. Ved fullført utbygging istandsettes området som areal for fritidsbebyggelse.

6.10 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS

Konsekvensutredningen og ROS-analysen synliggjør avbøtende tiltak. Disse er innarbeidet i plandokumenter. Hovedtyngden ligger i ivaretagelse av landskapsbilde og naturkvaliteter.

6.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I reguleringsbestemmelsene er det lagt inn følgende rekkefølgebestemmelser:

6.11.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til avløpsnett og renseanlegg.
- Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før det er gitt midlertidig brukstillatelse for veg, vann, avløp og strøm frem til tomten. Før det gis ferdigattest for fritidsboliger skal ferdigattest for overnevnte infrastruktur være gitt.
- P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.

6.11.2 ANNET REKKEFØLGETEMA

- Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.

7 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».

Det er gjennomført en konsekvensutredning (KU) i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6 i Nesbyen kommune. De ikke-prissatte fagtemaer er etter Håndbok V712 tilpasset planprogrammet og delt opp i følgende temaer:

- landskapsbilde
- friluftsliv
- naturmangfold
- naturressurser

Øvrige temaer belyses og vurderes i pkt. 8. I tillegg beskrives noen av disse temaene i en Risiko og sårbarhetsanalyse. Både konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) er utarbeidet som egne dokumenter. Den vedlagte konsekvensanalysen viser at tiltaket kan gi både positive og negative konsekvenser. Det er en overvekt av ubetydelige konsekvenser, og ingen har middels negativ konsekvens eller dårligere.

Utbyggingsområdet sees som relativt godt egnet for fremtidig hyttebebyggelse. Utbyggingen vil gi inngrep i naturen og gir noe forringing av landskapsbildet. 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 registret 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.

Det anbefales på bakgrunn av gjennomført konsekvensutredning av planforslaget at det kan aksepteres og gjennomføres, da konsekvensene er mindre betydningsfulle og avbøtende tiltak oppveier for evt. ulemper.

SAMMENSTILLING AV KONSEKVENs		
Tema	Alt.0	Alt.1
Landskapsbilde	Ingen endring	Noe negativ konsekvens
Friluftsliv	Ingen endring	Positiv konsekvens
Naturmangfold	Ingen endring	Ubetydelig konsekvens
Naturressurser	Ingen endring	Ubetydelig konsekvens
Samlet vurdering		UBETYDELIG KONSEKVENs
Forklaring til vurdering	Alternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra referansealternativet. De positive og negative konsekvensene oppveier hverandre. Maks ett tema kan ha middels negativ konsekvens, ingen temaer kan ha dårligere.	

Den samlede konsekvensen for planforslaget: UBETYDELIG KONSEKVENs

8 ØVRIGE FAGTEMA OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Øvrige fagtema ihht. planprogrammet som ikke inngår i konsekvensutredning vurderes i dette kapitlet.

8.1 OVERORDNENDE PLANER

Omsøkte planforslag er ikke i samsvar med overordnede planer. Deler av arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område og deler er avsatt til LNF-område med spredt hyttebygging. Det er derfor satt krav til planprogram og konsekvensutredning. Disse ligger vedlagt.

8.2 BARN- OG UNGES INTERESSER

I planleggingen er det lagt vekt på å lage tomter som er romslige nok til å ha gode uteareal innenfor hver enkelt tomt. Det er også lagt inn store og små grønnkorridorer som kan brukes til felleslek, og som åpner ut mot omkringliggende natur- og friluftsområder. Nye vegforbindelser i området vil tilgjengeliggjøre området i større grad for gående og syklende, noe som bidrar positivt i form av at området kan nyttes mer til frilftsaktiviteter enn dagens bruk. Fra planområdet er det kort veg til turområder, sykkel- og turstier, fiskevann og badeplasser. Om vinteren er Nes Nordmark og Nesbyen et eldorado for langrenn. Nesfjellet Golfbane og Alpinsenter ligger ca. 15 min. unna. Området egner seg særdeles godt for barnefamilier

KONSEKVENS

Den samlede konsekvensen for barn og unge vurderes til å være positiv, da alternativet (alt.1) er en forbedring fra 0-alternativet.

8.3 TRAFIKKFORHOLD

Det flere mulige adkomstalternativer fra offentlig vei (Nesbyen/Nore og Uvdal). 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).

Det er lagt vekt på å benytte eksisterende infrastruktur. Mengde trafikk forventes å være en liten økning som følge av tiltaket. Eksisterende veier er godt dimensjonert til å ta den økte trafikken. Det er foreløpig ikke behov for utbedringer av eksisterende vegnett.

Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene regulerer ellers trafikkauke og nødvendige tiltak.

KONSEKVENS

Den samlede konsekvensen for trafikkforhold vurderes til å være uvesentlig ift. 0-alternativet med tanke på at den økte trafikken til 15 nye hytter vil være forholdsvis liten. Vegene i seg selv har en standard som vil tåle denne mindre økningen uten at det utløser behov for utbedringer.

8.4 KLIMA OG ENERGI

Det er ikke etablert noe felles energiløsninger for eksisterende hytter i området. Denne utvidingen basert på tradisjonelle hytter med romslig areal rundt er ikke egnet for fellesløsninger da kostnadene blir for store. Dette på grunn av forholdsvis store avstander, ujevn bruk og lang utbyggingstakt.

Da det ikke legges opp til noen felles energiløsning mener vi det må bli opp til det enkelte byggeprosjektet å velge den beste lokale løsningen for sitt bygg, slik at kravene i TEK17 blir imøtekommet.

KONSEKVENNS

Den samlede konsekvensen for klima og energi vurderes til å gi kunne være noe negativ i det store bildet ift. 0-alternativet, men kravene i TEK17 blir fulgt opp i hver byggesak.

8.5 VANN OG AVLØP

Vannforsyning til nye hytter vil være fra nytt felles vannforsyningsanlegg i planområdet. Alt avløpsvann skal føres til nytt avløps/reneanlegg i planområdet.

KONSEKVENNS

Den samlede konsekvensen ift. vann og avløp vurderes til å være ubetydelig ift. 0-alternativet, da Øvre Foss 6 bygges slik at nye hytter kan ha full sanitær standard.

8.6 ØKONOMISK KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.7 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planområdet ligger ved Volelie inntil eksisterende hyttebebyggelse og eksisterende infrastruktur. Videreutvikling av området vil bidra til å styrke destinasjonen Nesbyen sin posisjon som hytte- og reiselivsdestinasjon. En videreutvikling av området vil samtidig føre til en bedre utnytting av eksisterende infrastruktur.

Den typen utvikling som planforslaget legger opp til er positivt også for sentrumsutvikling og næringslivet i Nesbyen kommune, noe som også fremkommer av kommunens strategiske næringsplan:

- *Utvikling av reiseliv og hytteliv henger tett sammen med sentrumsutvikling og næringsliv. En forutsetning for at tilreisende benytter sentrum i større grad er økt tilbud av varer og tjenester. Den største verdiskapning skjer i forbindelse med utvikling av hytteområdene og bygging av hyttene, men den langsiktige effekten oppnås ved at hyttene blir mye brukt.*

Nesbyen kommune har som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan(pkt.12.1), at: Nes skal styrke sin posisjon som hytte- og reiselivskommune. Dette skal blant annet oppnås ved å:

- *Ha fokus på bærekraftig utvikling av hytteområder, tilrettelegging av turisme og et godt hytteliv.*
- *Tilrettelegge for videre utvikling av hytteområder, med god infrastruktur og en attraktiv hytteservice, som bidrar til økt trivsel og økt brukerfrekvens.*

Nesbyen kommune har også som et av sine hovedmål i samfunnsdelen av gjeldene kommuneplan(pkt.12.7), at: Nes kommune skal i sin arealplanlegging ha en miljøvennlig forvaltnings- og utbyggingsprofil, med en effektiv arealutnyttelse og en bærekraftig infrastruktur. Dette skal blant annet oppnås ved at:

- *Nye byggeområde for fritidsbebyggelse skal som hovedregel lokaliseres i nær tilknytning til eksisterende byggeområder.*
- *Nes kommune vil prioritere utvikling av eksisterende hytteområder, fortrinnsvis gjennom fortetting, men også ved utvidelse der det er hensiktsmessig.*

Ny detaljreguleringsplan for Øvre Foss 6 er således i tråd med kommunens mål i de nevnte planene.

KONSEKVENNS

Den samlede konsekvensen av utvikling i Øvre Foss 6 for næringsinteresser vurderes til å være positiv, da det bidrar til verdiskaping og utvikling gjennom en effektiv arealutnyttelse.

8.8 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse. Den er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).

ROS-analysen har identifisert følgende mulige hendelser:

- Radon
- Ekstrem nedbør/Overvann
- Brannvannforsyning/Beredskap

Disse er beskrevet nærmere i vedlagt ROS-analyse.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt planmaterialet. Resultat av analysen er oppsummert i tabellene under med forslag til risikoreduserende tiltak for hver hendelse som kommer ut med gul eller rød risiko i analysen.

Risiko for liv og helse

TABELL 1: OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN LIV OG HELSE.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE			
	MIDDELS	Nr.3		
	SMÅ		Nr.2	Nr.1

Risiko for stabilitet

TABELL 2: OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN STABILITET.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE			
	MIDDELS			
	SMÅ	Nr.3	Nr.2	Nr.1

Risiko for materielle verdier

TABELL 3: OPPSUMMERING AV MULIGE RISIKOER FOR KONSEKVENSTYPEN MATERIELLE VERDIER.

KONSEK VENS	SANNSYNLIGHET			
		LAV	MIDDELS	HØY
	STORE	Nr.3		
	MIDDELS		Nr.2	
	SMÅ			Nr.1

Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Nr.	HENDELSE	TILTAK
1	Radon	Tiltak som radonduk, ventilasjon mm. vurderes ifm. hver byggesak. Planen utløser ellers ikke krav om risikoreducerende tiltak ift. radon.
2	Ekstrem nedbør /overvann	Det er utarbeidet VA-plan som omhandler håndtering av overvann. Foreslåtte tiltak i VA-planen vil hindre/ redusere risiko.
3	Brannvannforsyning / beredskap	Det er utarbeidet VA-plan som omhandler brannvann. Foreslått løsning i VA-planen vil redusere risiko og sårbarhet ift. hendelser med brann.

KONSEKVENNS

Reguleringsplanen antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn ift. uønskede hendelser.

9 FORHOLD TIL FNs BÆREKRAFTSMÅL

Planforslaget er forankret i følgende FNs bærekraftsmål:

	Tilrettelegging for ferdsel i naturen sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle uansett alder.
	VAO-anlegg reduserer faren for forurensing. Fellesanlegg.
	Planen legger opp til aktiv bruk av byggegrense mot myr.
	Planen legges på offentlig ettersyn, slik at medvirkning ivaretas.

10 KONKLUSJON

Formålet med planarbeidet var å legge til rette for 15 nye hyttetomter og videreføre 3 eksisterende tomter innenfor planområdet. I tillegg legger planen til rette for nødvendig infrastruktur som veg og VA, samt friluftsmål.

Virkninger og konsekvenser av planforslaget belyser den positive og negative påvirkningen gjennomføring av planforslaget vil ha.

Formålet med planarbeidet er gjennomført. Planbeskrivelsen gjør rede for hvordan dette er oppnådd.

11 INNKOMNE INNSPILL

AVSENDER/DATO	OPPSUMMERT INNSPILL	KOMMENTAR
Statsforvalteren i Oslo og Viken Dato: 19.12.2023	Peker på at nye områder for utbygging bør avklares på kommuneplannivå. Anbefaler at reguleringsplanarbeidet settes på vent og tas med som innspill ved rullering av kommuneplanens arealdel. Viser til en rekke tema og hensyn som det forventes at blir konsekvensutredet og er aktuelle tema i planprogrammet, dersom det velges å gå videre med planarbeidet.	Nesbyen kommune har åpnet for at det kan fremmes planinitiativ også for nye reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet kommuneplan, jf. Sak 16/21 i kommunestyrets møte 11.03.2021. Det vises også til senere presisering av kommunestyrets vedtak, om at ut fra likebehandling må enhver planfremmer ha rett til å fremme private planinitiativ, uavhengig av geografisk tilhørighet i Nesbyen kommune.
	<u>Landskap og friluftsliv:</u> Viser til Europarådets landskapskonvensjon fra 2004 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, der det legges til grunn at hensyn til landskap skal ivaretas i planarbeid og byggesaksbehandling. Av hensyn til lysforurensing, foreslår vi at det tas inn bestemmelser som hindrer store vindusflater.	Det er i planarbeidet lagt vekt på skånsom utbygging der tomter og veger i størst mulig spiller på lag med terreng og landskap. Landskapsbilde og friluftsliv er også sentrale temaer som er konsekvensutredet i den vedlagte KU-analysen. Det er i planforslaget utarbeidet egne bestemmelser som ivaretar hensynet til lysforurensing.
	<u>Naturmangfold:</u> Viser til at myrområdet langs sørlige grense av planområdet er viktig å bevare jf. Naturmangfoldmeldinga – Natur for livet (2015-2016), De anbefaler at ny bebyggelse plasseres i god avstand til myr. Viser til at et parti lengst nord i planområdet er registrert som «vernskog» etter skogbruksloven § 12, jf. NIBIOs kart.	Naturmangfold er konsekvensutredet som eget tema i den vedlagte KU-analysen. Myrdraget som planområdet grenser til mot sør er skånet og berøres ikke av de planlagte tiltakene. Aktiv bruk av byggegrenser i planforslaget sikrer god avstand mellom bebyggelse og myr. Skogen innenfor planområdet ble hugget for 8-10 år siden.
	<u>Samfunnssikkerhet og klimatilpasning:</u> Viser til at det skal tas hensyn til naturfarer, eksisterende og fremtidige klimaendringer. Med fremtidig klima med mer intens nedbør vil det stille seg strengere krav til lokal	Ekstremvær og nedbør er konsekvensutredet som eget tema i den vedlagte ROS-analyse. VA-planen omfatter løsninger for håndtering av overvann.

	overvannshåndtering og sikring av byggverk.	
	<u>Vann og avløp:</u> Viser til at kommunen må sørge for at alle nye utbygginger er planlagt slik at avløpsinfrastruktur og renseanlegg er dimensjonert og i stand til å ta imot den faktiske belastningen en utbygging vil medføre, dersom den blir fullført i sin helhet. For plan- og bygningsmyndigheten innebærer dette at de skal forsikre seg om at dette er i orden før tillatelse gis.	Problemstillinger knyttet til vannforsyning og avløp er håndtert i vedlagt VA-plan.
Viken Fylkeskommune Dato: 03.11.2023	<u>Landskapstilpasning av fritidsboligbygging:</u> Viken fylkeskommune ber om at planarbeidet vektlegger god landskaps- og terrengtilpasning av nye inngrep. De ber om at det legges vekt på landskaphensyn i planarbeidet, og anbefaler at vurderingene kommer tydelig frem i planbeskrivelsen, med helningskart.	Det er i planarbeidet lagt vekt på god landskaps- og terrengtilpasning av ny bebyggelse og infrastruktur. Dette er blant annet sikret gjennom befaringer i marka under planleggingsprosessen, nøye vurderinger i arbeidet med reguleringsbestemmelsene og aktiv bruk av byggegrenser i plankartet. Vedlagt følger også helningskart for planområdet.
	<u>Myr:</u> Fylkeskommunen viser til at myrområder har en stor verdi som karbonlager, for det biologiske mangfoldet, for overvannshåndtering og flomdemping.	Myrdraget som planområdet grenser til mot sør er skånet og berøres ikke av de planlagte tiltakene. Aktiv bruk av byggegrenser i planforslaget sikrer god avstand mellom bebyggelse og myr.
	<u>Landbruk og friluftsliv:</u> Nå er det gjelder landbruk så har Viken fylkeskommune nulltoleranse for er reduksjonen av dyrka alle dyrka mark. Når det gjelder friluftstinteresser så er det viktig å avklare hensyn til skiløype og adkomst til den.	Mindre deler innenfor planområdet er registrert som dyrkbar jord. Disse områdene sammenfaller med myr og berøres ikke av tiltaket. Skiløypa som krysser over myrdraget sør for planområdet berøres ikke av tiltaket. Tilgjengeligheten til skiløypa fra nye hytter er sikret gjennom flere grønncorridorer.
	<u>Samferdsel:</u>	Tatt til etterretning.

	Planforslaget berører ikke fylkesvegnettet direkte eller medfører vesentlige endringer på dagens trafikkforhold på fylkesvegen. Rådsområdet har ingen merknader.	
	<u>Arkeologi:</u> Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet ved Volelie. Det er heller ikke kjente kulturminner i umiddelbar nærhet til planen. I forbindelse med ulike reguleringsplaner har fylkeskommunen tidligere (2003, 2004 og 2008) gjennomført arkeologiske registreringer sør og sørvest for planområdet og på motsatt side av Stormyre, men uten funn av automatisk fredete kulturminner. Ut fra terrenget og tiltakets omfang samt en gransking av LiDAR-data (bakkescan) fra området anser vi det som lite sannsynlig at det finnes automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Når det gjelder kulturminner har derfor fylkeskommunen ingen merknader til tiltaket. De ber om at det innarbeides bestemmelse knyttet til automatisk freda kulturminner.	Tatt til etterretning. Bestemmelse knyttet til automatisk freda kulturminner er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
Mattilsynet Dato: 13.12.2023	Viser til at planen bør utrede temaene vannforsyning, avløpsløsninger og overvannshåndtering og plantehelse.	Tatt til etterretning. Se vedlagt VA-plan.
Statens vegvesen Dato: 20.11.2023	Understrekker viktigheten av at områder for ny utbygging er vurdert i større sammenheng med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging der grunnlaget er godkjent kommune(del)plan.	Overordna vurdering er gjort. Konsekvenser av økt trafikkbelastning er vurdert, se kap. 8 i planbeskrivelsen. Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelse vedr. belastning av avkjøringer fra RV7.
NVE Dato: 13.12.2023	NVE vurderer at planprogrammet viser til de relevante problemstillingene som angår NVEs ansvarsområde. De gjør oppmerksom på at vi forventer at	Aktsomhetsområdet for flom berøres ikke av planlagt utbygging, da nærmeste planlagte bebyggelse ligger et godt stykke

	det gjøres ytterligere rede for temaet naturfare med hensyn til eventuell flomfare, i tråd med kapittel om sikkerhet mot flom.	utenfor og høyere i terrenget enn aktsomhetssonen.
--	--	--

12 VEDLEGG

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart
- ROS-analyse
- VA-plan
- Lengdeprofiler for nye veger
- KU (konsekvensutredning)
- Abiona - Notat naturtypevurdering Øvre Foss 6, datert 15.12.25.
- Notat med utfyllende info om Volelie datert 23.06.25.
- Innkomne innspill til oppstartsvarelet

Med vennlig hilsen

HRP AS, avd. Gol



Torstein Kaslegard

Arealplanlegger