



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2022/2025-19

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

**01200907, Del av Myking - endring av reguleringsplan for 58/155, 58/162 og 58/616.
Sluttbehandling**

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling Kommunestyret	

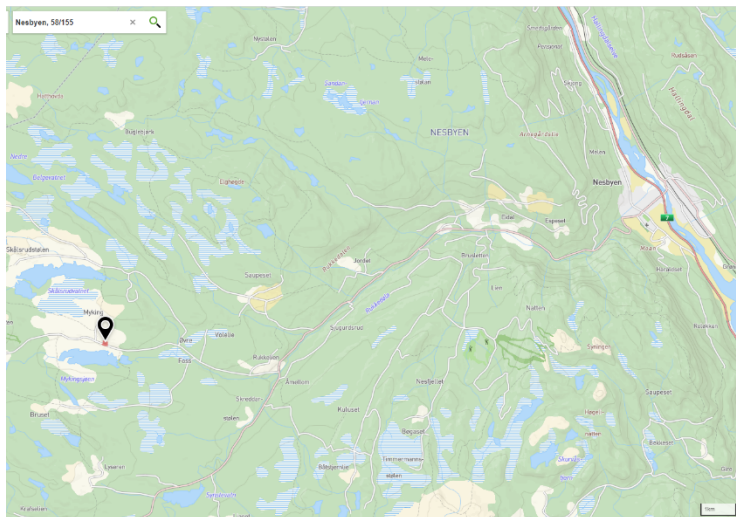
Saksdokument:

Vedlegg

- 1 ReguleringsbestemmelserdelavMykingNK1
- 2 Endringsbeskrivelse
- 3 01200907_utsnitt_før-endring_sak-2022-2025_A4
- 4 01200907_utsnitt_forslag-til-endring_sak-2022-2025_A4
- 5 VA-plan
- 6 Situasjonsplan VA.pdf

Saksopplysninger:

Nesbyen kommune har dialog med Baus Arkitektur AS v/Jan Erik Tilghman om endring av reguleringsplan «Del av Myking», planID 01200907. Baus Arkitektur AS fremmer forslag om reguleringsendring på vegne av forslagsstiller Sigve Aasen om å dele eiendommer gnr. 58/155, 58/162 og 58/616, slik at antall tomter i plan økes med 4 tomter.



Figur 1. Oversiktskart



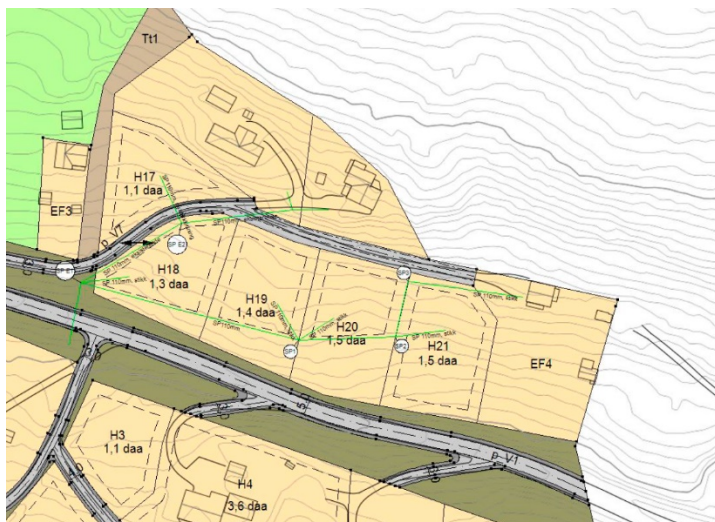
Figur 2. Gjeldende reguleringsplankart for det aktuelle området

Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål for å sikre adkomst.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende reguleringsplan. Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

Plankart:

- Eiendommene 58/155, 58/162 og 58/616 endres. Antall tomter økes med 4 som vist i figur nedenfor.
- Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål og benyttes som adkomstveg til alle tomtene.
- Nye tomter gis 4 meter byggegrense fra eiendomsgrense. På sørside av tomtene tilpasses byggegrensen trase for avløpsledning.



Figur 3. Forslag til endret reguleringsplankart og planlagt bortledning av avløp

Bestemmelser:

Tabell i pkt. 1.1 "Område for fritidsbebyggelse" utvides til å gjelde tomt H17- H21, jfr. reviderte bestemmelser.

Prosess

Baus Arkitektur AS og kommunen hadde oppstartsmøte sommer 2023. Det ble da vurdert at omsøkte endringen er for stor for å kunne behandles etter forenklet prosedyre i hht plan- og bygningslovens §12-14. Endringen omfatter deling av eksisterende tomter slik at antall tomter økes med 4. Størrelse på de nye tomtene varierer mellom 1,1 og 1,5 da, noe som er vanlig størrelse for en hyttetomt i kommunen.

Endringen er likevel relativt liten. Alle de tomtene som deles har allerede reguleringsformål «fritidsbebyggelse». Adkomst til de nye tomtene vil foregå via eksisterende vei som reguleres i noe større bredde. Det etableres felles avløpsledning på sørsiden av tomtene for bortledning av avløp til eksisterende kloakkum vest for tomt 58/616. Kommunen har vurdert at det er ikke behov for varsel om oppstart reguleringsarbeid, men at forslag til endring av reguleringsplan «Del av Myking» sendes inn til kommunen. Kommunen vurderer innsendte endringsforslag og tar stilling om forslaget legges ut på offentlig ettersyn i hht plan- og bygningslovens §12-10. Plandokumenter ble innsendt i starten av november 2023.

Hovedutvalg for plan og utvikling behandlet planforslag *Endring av reguleringsplan Del av Myking for gnr. 58/155, gnr. 58/162 og gnr. 58/616* i møte den 20.02.2024. Det ble fattet vedtak «I medhold av pbl. § 12-10 legges forslag til *endring av reguleringsplan Del av Myking* (planID: 01200907) for gnr. 58/155, gnr. 58/162 og gnr. 58/616 ut til offentlig ettersyn». Planen ble sendt ut på høring med frist den 19.04.2024. Høringsuttalelser er kommentert lenger nedenfor i saksfremlegget.

Forslag til endring av gjeldende plan «Del av Myking» har ikke egen planID. Planforslaget vil endre eksisterende reguleringsplan, men beholde samme planID 01200907.

Overordnet plan:

Endringen omhandler et område på totalt 12,4 daa avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Del av Myking", planid 01200907, vedtatt i kommunestyret 09.04.2015. Eiendommene som omfattes av søknaden er EF4, og er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene angir rammene for bebyggelse innenfor formålet.

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: Reguleringsarbeidet gjelder deling av eksisterende tomter på eiendommer gnr. 58 bnr. 155, 162 og 616 slik at antall tomter økes med 4. Det aktuelle området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan med hovedformål «fritidsbebyggelse». Det er ikke registrert noen viktige naturtyper eller vernede naturarter i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å være tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Endringen gjelder bare deling av areal som er allerede avklart til bebyggelse. Endringen forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket 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:

Kommunen fikk følgende uttalelser og innspill til *endring av reguleringsplan Del av Myking (planID: 01200907) for gnr. 58/155, gnr. 58/162 og gnr. 58/616*:

Statsforvalteren i Oslo og Viken kan ikke se at foreslått endring berører nasjonale eller viktige regionale interesser som Statsforvalteren er satt til å ivareta. Statsforvalteren i Oslo og Viken har derfor ingen spesielle merknader til saken.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Norges Vassdrags- og Energidirektoratet har ingen merknader til saken.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget. Høringsinstansen ber om å få tilsendt endelig planvedtak og plandokumenter.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Buskerud fylkeskommune sendte følgende merknader til saken:

Når det gjelder kulturminner, har Buskerud fylkeskommune ingen merknader til endringen av reguleringsplanen. For øvrig gjelder fremdeles meldeplikten som framgår av § 6.1 i reguleringsplanen for Del av Myking, om at fylkeskommunen skal varsles dersom det ved anleggsarbeidet framkommer automatisk fredete kulturminner, og at de som utfører arbeidet, må gjøres kjent med bestemmelsen. Buskerud fylkeskommune har ingen øvrige merknader til endringen som foreslått.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering

Mattilsynet

Viser til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 27-1. den sier klart at eiendom ikke kan opprettes eller endres uten at det er forsvarlig adgang til betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Kan ikke på noe sted i sakspapirene finne noen dokumentasjon på vannkvalitet og vannmengde som tilsier at § 27-1 er oppfylt.

Kommentar. Plan og bygningslovens § 27-1 stiller krav om at «Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse». VA plan for endring reguleringsplan Myking legger opp til at det borres etter vann i grunnen. Administrasjonen anbefaler at uttalelsen fra Mattilsynet imøtekommes ved at det legges rekkefølgebestemmelser som sikrer at både de nye tomtene og eksisterende ledige tomter tilknyttes vannforsyning før en kan få byggetillatelse.

Naturvernforbundet i Hallingdal sendte følgende uttalelse:

Hvis Nesbyen kommune godkjenner ei fortetting med hytter på Myking, vil det kunne skape presidens for andre grunneigarar slik at også dei kan gjere det same. Det vil bety auka turisttrafikk innover i fjellet omkring Myking. Dette vil ha store negative konsekvensar for villreinen som held til i nærområdet sør for Myking

()

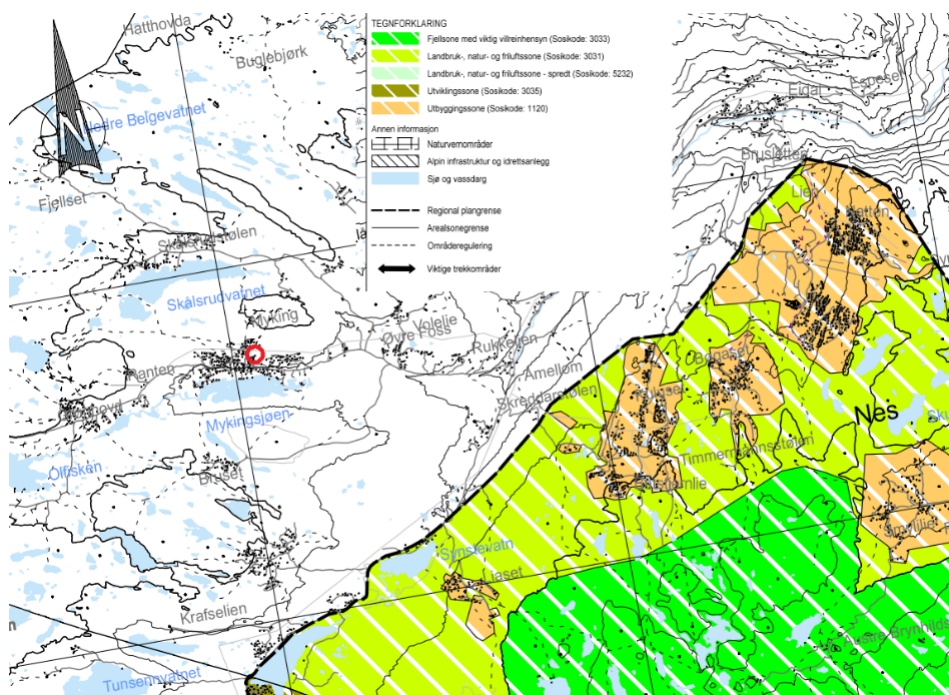
I tiltaksplanen for villreinen lagt fram 20.12.24 frå Miljødirektoratet står det at: "Å hindre ytterlegare hyttebygging i eller inntil villreinområda er eit svært viktig tiltak, og problemstillinga er felles for alle dei norske villreinområda.

Kommentar: En av målsettingene i kommunens samfunnsplan er at Nesbyen skal styrke sin posisjon som hytte- og reiselivskommune. Kommunen vil ha fokus på bærekraftig utvikling av hytteområder, tilrettelegging av turisme og et godt hytteliv. Kommunen vil tilrettelegge

for videre utvikling av hytteområder, med god infrastruktur og en attraktiv hytteservice, som bidrar til økt trivsel og økt bruksfrekvens.

Planendringen legger opp til at eksisterende tomter kan deles slik at antall tomter økes med 4. Naturmiljø vil påvirkes mindre dersom man fortetter eksisterende hytteområder der det er mulig (slik det gjøres i denne plan) fremfor utbygging på nytt jomfruelig areal.

Når det gjelder villrein, så ligger reguleringsplan «Del av Myking» langt utenfor område som er kartlagt som leveområde for villrein. Se utdrag fra Regional plan for Norefjell –Reinsjøfjell 2020-2035 i kartskisse nedenfor.



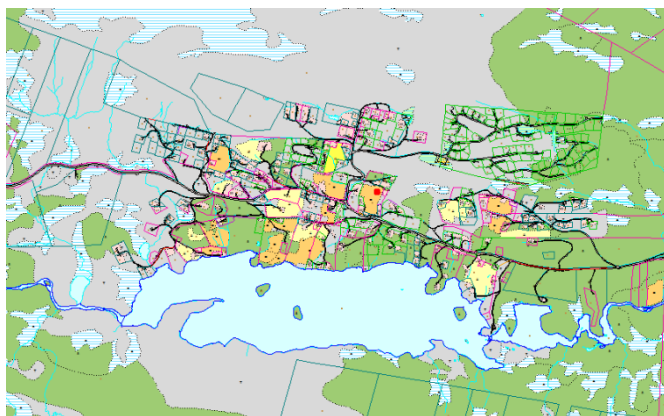
Figur 4. Utdrag fra Regional plan for Norefjell –Reinsjøfjell 2020-2035. Planområdet vises med rød sirkel

Administrasjonen finner at plantiltak ikke vil forstyrre villrein i noen større grad.

Det aktuelle området ligger i /over tregrensa. Dei planlagte hyttene kjem difor til å verte mykje eksponerte i dette fjellområdet. I overordna Kommuneplan samfunnsdelen (2018-2030) som skal vere styrande for alle byggesaker i Nesbyen kommune, står det mellom anna at:

"Snaufjell, villreinens leveområde og produktive jord- og skogbruksområder skal som hovedregel skånes mot nedbygging. " Me vil også minne om at ei slike utbygging er i strid med nasjonale og regionale føringar. I Hytteveilederaen (september 2022) som er sendt ut frå Stortinget står det mellom anna at: "Unngå ny fritidsbusetnad i og over skoggrensa ... "

Kommentar:



Figur 5. Utdrag fra AR5 kart. Planområdet vises med rødt punkt

Det aktuelle området har vært brukt til bebyggelse i mange år, selv om området er nært tregrensa. Se kartskisse ovenfor. Det er en fordel å fortette eksisterende bebyggelse og samtidig skåne for inngrep nytt uberørt areal.

Videre heter det i uttalelsen:

Ei fortetting med hytter på Myking slik det er lagt fram i dette planforslaget, vil kunne bety at også andre grunneigarar i området også må kunne fortette i sine områder. På denne måte vil beiteretten som mange grunneigarane har i dette området, verte svekka av utbygginga. Husdyra treng frie ferdselårer for å kunne bevege seg i beiteområdet.

Kommentar:

Planbestemmelser legger opp til at eksisterende gjerder i området skal benyttes så langt som det er mulig. Planbestemmelser tillater ikke oppsatt nye gjerder i området med unntak av der hvor felles inngjerding ikke er praktisk mulig. Slik vil det sikres at beitedyr kan fortsatt være i planområdet så mye som mulig.

Kommunen vurderer hvert enkelt planinitiativ for seg selv. Administrasjon kan ikke se at behandling av denne sak vil gi presedens for flere liknende saker.

Fortetting av eksisterende areal fremfor bygging på nytt jomfruelig areal har fordeler. Det ledige arealet blir på denne måten skånet for bebyggelse og kan fullt utnyttes til beite av dyr der det er aktuelt.

Trafikk

Basert på uttalelsen fra Statens vegvesen den 17.06.2019 (sak 2019/669 Rv7 - trafikkanalyse 2019) anbefaler administrasjonen at det legges til rekkefølgebestemmelse som krever ny trafikkanalyse når 3900 benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum. Følgende rekkefølgebestemmelse legges til:

- *Det skal foretas en 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.*

Oppsummering

Administrasjonen anbefaler at det legges til flere rekkefølgebestemmelser - bestemmelser som sikrer at nye tomter kan tilkobles vannforsyning og annet nødvendig infrastruktur før byggetillatelse kan gis.

I tillegg anbefaler administrasjonen at det legges til rekkefølgebestemmelse som krever ny trafikkanalyse når 3900 benytter kryssene rv.7 x fv. 2910/2908 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.

Endring i reguleringsbestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser legges til:

1. *Det skal foretas en 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.*
2. *Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg).*
3. *Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, adkomst/veg), samt el-nett være etablert og tilknyttet fritidsboligen.*

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-12 vedtas *Endring reguleringsplan Del av Myking for 58/155, 58/162 og 58/616* med endringer som fremgår av saksfremlegget.