



Nesbyen kommune

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

Vår ref
2021/1663-3

Deres ref
«Ref»

Saksbehandler
Jeanette Renée Kaspersen
Byggesak, Plan & Miljø

Dato
28.07.2022

Delegert saksnummer: 511/22

01201907, Syningen 2 - detaljreguleringsplan - melding om vedtak om offentlig ettersyn

Saksopplysninger

Det er mottatt planforslag for Syningen 2. Dette er en plan som skal erstatte eksisterende plan for Syningen og utvikler område F 11 og F 12 i kommunedelplan for Natten og Tverrlie. Eksisterende detaljreguleringsplan for Syningen varsles opphørt i denne høringen da den erstattes av dette nye planforslaget. Syningen 2 ble opprinnelig varslet som en ren hytteplan, men har i ettertid blitt justert slik at man tilrettelegger for noe kombinert formål. Dette er i tråd med samtaler med kommunens administrasjon og dette er også med på å tilrettelegge muligheter ved en fremtidig utbygging av gondolen Skyway Hallingdal. Planen legger til rette for 32 nye fritidstomter i tillegg til muligheter for blokk-, fritids-, turistformål eller næringsbebyggelse.

Gjeldende plan for Syningen er delvis utbygd med enkelthytter og tomannshytter. Reguleringsbestemmelser videreføres for disse.

Området legger godt til rette for aktiviteter gjennom hele året. Her finner man, innen kort avstand, langrennsløyper, alpine nedfarter, sykkeløyper, stier, golfbane, friomåder innover fjellet, fiskevann mm. Innen vestre del av planområde finner man skiløype.

Adkomst til området går via allerede utbygde områder i Natten.

Renovasjon går til eksisterende renovasjonspunkt i Trondrud.

En del av planområdet ligger i aktsomhetsområde for radon og dette må følges opp i byggesaken. Skredsonen er nærmere vurdert lenger ned under eget avsnitt.

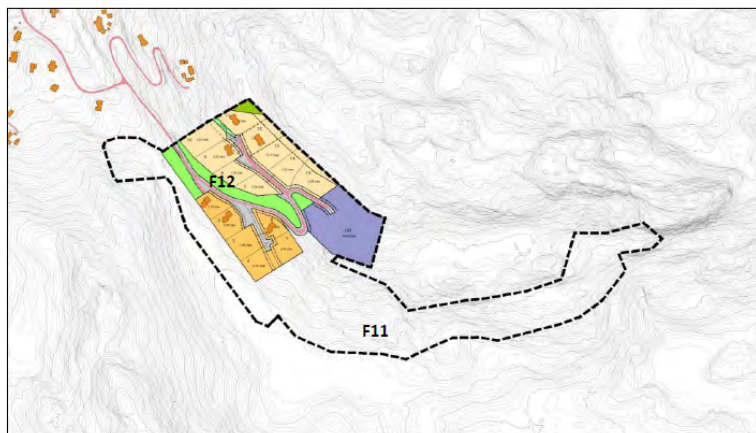
Saksgang

Det ble anmodet om oppstartmøte 18.11.2019 og dette ble avholdt 12.12.2019. Oppstartsvarsel ble deretter sendt fra planfremmer den 28.05.2020 med frist for å melde innspill til oppstartsvarslet den 28.06.2020. Det ble deretter levert et planforslag til kommunen 04.06.2021. Planfremmer trakk dette forslaget kort tid etter at det var levert og ba om saken ble stilt i bero mens de utarbeidet et nytt forslag for å tilrettelegge for annen bebyggelse som også vil komplementere behov for planlagt gondol. Nytt forslag er nå levert 20.07.2022 og nå tatt inn til behandling.

Forholdet til overordnet plan

Det er mottatt planforslag nr 2 for Syningen 2 og forslag nr 1 ble trukket av planfremmer.

Planforslaget dekker område F 11 og F12 i kommunedelplan for Natten og Tverrlie. Deler av dette området er allerede regulert av Syningen 2 og denne planen varsles nå opphørt.



Utsnitt som viser områdene F 11 og F 12

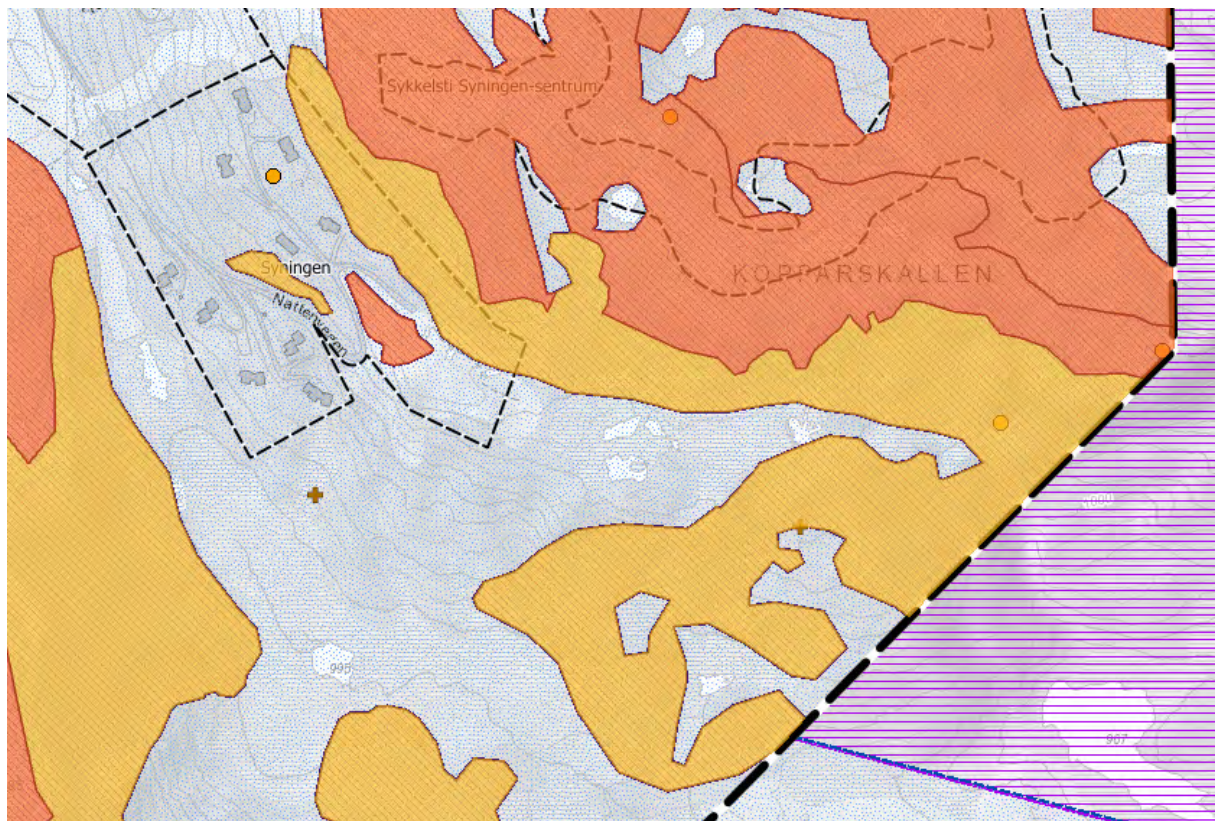
VURDERING:

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. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i Miljødirektoratet karttjeneste «Naturbase» viser at planområdet i sin helhet faller innunder dekningsområdet til en kartlegging av naturtyper i Natten-Tverrlie fra 2021. Planområdet berører tre kartlagte avgrensninger av naturtypen «Boreal hei» kategorisert som «sårbar» (VU) iht. Norsk rødliste for naturtyper (2018). De tre områdene er hhv. Kopparskallen S1, Kopparskallen SV1 og Kopparskallen SV2, hvorav sistnevnte har klart størst utstrekning og overlapp med planområdet. De to sistnevnte ligger innenfor planområdet i sin helhet. S1 og SV2 er kategorisert med middels verdi, mens SV1 med stor verdi. S1 og SV2 har blitt vurdert til en svært redusert tilstand, mens SV1 til moderat tilstand. Dette fordi både S1 og SV2 er i sen gjenvekstfase med lite variasjon i beitetrykket som er lavt, og bærer preg av menneskeskapt objekter og aktivitet. SV1 er på sin side i tidlig gjenvekstfase, med samme forutsetninger som de andre områdene. På SV1 har naturmangfold blitt vurdert til å være lite på grunn av ingen funn ved befaring av området- eller tidligere registreringer av rødlistearter, mens øvrige mangler vurderinger av naturmangfold. På bakgrunn av naturtypenes lave kvalitet og dårlige tilstand, samt at det er større arealer av tilsvarende

naturtyper utenfor planområdet, vurderes de ikke som særskilt bevaringsverdige. Høringsrunden vil gi ytterligere avklaring.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende planområder (stiplet linje) med naturtyper (gult og oransje polygon), arter av nasjonal forvaltningsinteresse (gul sirkel og rødt kryss), og foreslått naturvernområde (lilla skravur).

Søk i Miljødirektoratet og Artsdatabankens karttjenester viser at det er foretatt registreringer av karplante-artene tyrihjelmskjold og fjellbjørk, kategorisert som ansvarssarter, samt to observasjoner av granseterlav, kategorisert som «nær truet» (NT) art, som overlapper med planområdet. Begge karplantene er livskraftige (LC) iht. Norsk rødliste for arter (2021), og deres bestand forventes ikke å bli nevneverdig påvirket av planforslaget. Granseterlav er kategorisert som «nær truet» som følge av reduksjon i populasjonsstørrelsen. Arten er i stor grad tilknyttet gammel, naturskogspreget barskog, og kategoriseringen er basert på reduksjon av habitat- og substrattilgang. Sett i kontekst av at det like øst for planområdet foreligger et foreslått naturvernområde, og at det fremdeles opprettholdes større område med skog i nærheten av planområdet, vurderes bestanden med granseterlav i området å bli ivarettatt i tilstrekkelig grad. Planforslaget er i samsvar med overordnet plan, og vurderes følgelig å ikke være i nevneverdig konflikt med naturmangfoldet.

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 truede 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: Planforslaget innebærer en utvidelse av eksisterende hytteområde, og en utbygging i tråd med avsatt arealformål i overordnet plan. Risikoen for skade på naturmangfoldet i

planforslaget knytter seg i all hovedsak til at kunnskapsgrunnlaget kan være noe mangelfullt. All den tid det er foretatt naturtypekartlegging av området i 2021 som ikke avdekket kritiske naturtyper, og det er ikke registrert arter som vurderes å være utsatt for vesentlig ulempe av planforslaget. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for vesentlig skade vurderes å være liten. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Utbyggingen som planforslaget legger opp til vil fremdeles opprettholde større arealer med grøntstruktur regulert til LNFR mellom tomtene. Planbestemmelsenes krav til utnyttelsesgrad sikrer også ivaretagelse av grøntområder innenfor hver enkelt tomt. Den belastningen som planforslaget legger opp til i form av utbygging i tråd med overordnet kommunedelplan, vurderes 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 som er planlagt over en lengre tidshorison.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Planens bestemmelser setter tilstrekkelige krav til at det vises varsomhet til vegetasjon og terreng i anleggsarbeid og utbygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er utarbeidet ROS-analyse og det er spesielt skredforhold som er aktuelt å gå nærmere inn på. Det er lagt opp til etablering av et uttak for brannvann i planområdet. Dette er svært hensiktsmessig da det ved en hendelse vil være avgjørende at man har tilgang på slokkevann i umiddelbar nærhet og at man ikke er avhengig av å kjøre i bunnen av hyttefeltet for å fylle tankbilene.

Skred: Deler av planområdet ligger i aktsomhetsområdet for snøskred og steinsprang og det er utarbeidet skredfarevurdering av Skred AS. Rapporten ligger vedlagt. Med bakgrunnen i dette er det tegnet faresoner for sikkerhetsklasse S1 og S 2 i planområdet. Det er anbefalt å plassere bebyggelse utenfor faresonene for skred. Det er mulighet for å redusere faresonene med sikringstiltak. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres.

Kommunen innarbeider bestemmelser om at det skal være utarbeidet detaljprosjektering for faresonen og dette skal være klart så tidlig som mulig. Det pålegges forhåndskonferanse for tomtene og innarbeides rekkefølgebestemmelser. Kommunen ber NVE foreta vurdering av skredrapporten i sin høringsuttalelse.

Kulturminner

Området ble kartlagt i 214 og da var det ikke funn av automatisk fredede kulturminner. I forbindelse med planoppstarten ble det først bedt om ny registrering, men så har fagmyndigheten endret standpunkt. Viken fylkeskommunen har i mail bekreftet at dem allikevel ikke trenger ny arkeologisk registrering av området.

Barn og unges interesser

Dette er et friluftsområde som byr på naturopplevelser i umiddelbar nærhet. Det er f.eks. langrennsløyper, alpine nedfarter, golfbane, sykkelstier, turstier osv. i umiddelbar nærhet. Det er derfor vurdert at barn og unges interesser er tilstrekkelig avklart.

Landbruk

Landbruksområder er ikke berørt.

Plankart

Man legger ut forslag slik det er sendt inn til kommunen og eventuelle justeringer foretas etter høring om det skulle være nødvendig.

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene om parkering er endret slik at de er i samsvar med overordnet kommunedelplan for Natten og Tverrlie.

Punkt 2,4 gis tillegget: Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

Punkt 2.4 gis tillegget: Store ubrutte vindusflater på fritidsboliger tillates ikke.

Det er lagt inn korrigerende i kap. 7 1. og 2. kulepunkt i tråd med kommunens praksis.

Det gis følgende tillegg i bestemmelsene kap 7 - rekkefølgebestemmelse:

Før tomtene 31,323 eller 33 kan fradeles skal det foreligge detaljprosjektering av skredfaren for tomtene.

Før tillatelse til tiltak kan gis for tomtene 31,32 eller 33 skal skredforebyggende/avbøtende tiltak være utført og dokumentert.

Det stilles krav om forhåndskonferanse for tomtene 31,32 og 33 samt bruk av rammetillatelse på disse tomtene.

Før det gis igangsettingstillatelse/tillatelse til oppføring av flere fritidsenheter skal det foreligge plangodkjenning fra Mattilsynet.

Melding om vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-10 har Nesbyen kommune tatt planforslaget til detaljreguleringsplan for Syningen 2 (planid 01201907) inn til behandling og det legges ut til 1. gangs offentlig ettersyn. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 varsles det samtidig om opphør av gjeldende bebyggelseplan for Syningen (planid 02199901) fra det tidspunkt Syningen 2 planen vedtas i kommunestyret.

Merknader sendes til Nesbyen kommune, Teknisk enhet, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen innen 20. september-2022. Merknader kan også sendes på epost til postmottak@nesbyen.kommune.no.

Plandokumentene legges tilgjengelig på kommunens hjemmeside www.nesbyen.kommune.no senest 2. august-22. Ta kontakt med kommunens servicetorg om det er behov for å få dokumentene tilsendt.

Med hilsen

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Syningen 2 150622.pdf
- 2 Planbestemmelser_Syningen 2_200722
- 3 631138-01_HB300_220706
- 4 631138-01_HB301_220706
- 5 631138-01_HC301_220706
- 6 631138-01_VA-plan Syningen2_ver2
- 7 Helningskart_A3_090622
- 8 Lengdeprofil_V5_A1_1000_500_190422
- 9 Lengdeprofil_V6 - V9_A1_1000_500_190422
- 10 rapport fra kulturminneregistrering(1)
- 11 Skred_19474-01-1
- 12 Vedlegg_oppstart_210421
- 13 3040_01201907_Rp_plankart_høring1_A0
- 14 ROS-analyse - Syningen 2 160622.pdf