



**Nesbyen kommune**

Arkivreferanse: 2022/134-55

Saksbehandler: Jeanette Renée Kaspersen

## Saksfremlegg

### 01201606, Felt F9 Natten-Tverrlie - detaljreguleringsplan - sluttbehandling

---

<b>Saksnr:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
	Hovedutvalg for plan og utvikling Kommunestyret	04.06.2024

**Saksdokument:**

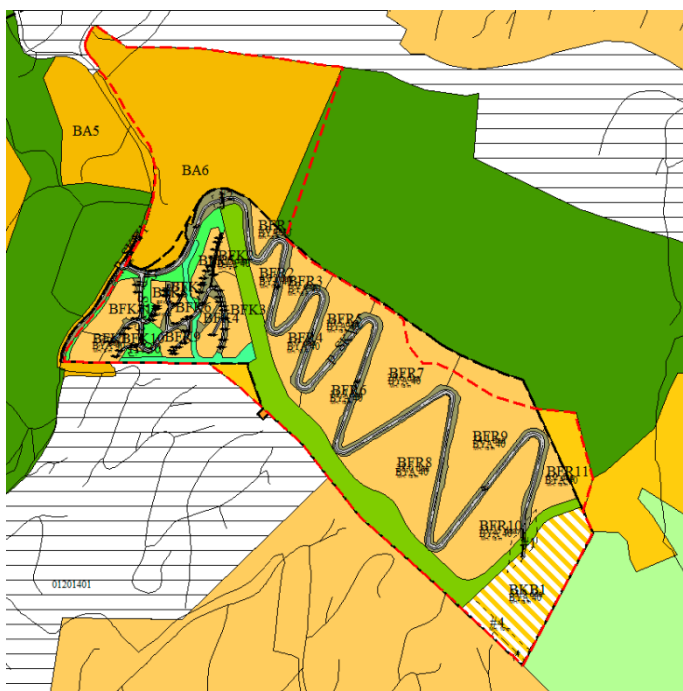
## Vedlegg

- 1 3040\_01201606\_Rp\_Tverrlie-F9\_plankart\_3gangsbehandling\_A0**
- 2 3040\_01201606\_Rp\_Felt 9\_Bestemmelser\_3gangsbehandling\_2023-04-12**
- 3 Felt F9 Natten-Tverrlie - planbeskrivelse**
- 4 Felt F9 Natten-Tverrlie -ROS-analyse**
- 5 Felt F9 Natten-Tverrlie - Helningskart**
- 6 Felt F9 Natten-Tverrlie - VA-plan**
- 7 Felt F9 Natten-Tverrlie - VA-plankart**
- 8 Felt F9 Natten-Tverrlie - Oppstartsmøte**
- 9 Felt F9 Natten-Tverrlie - Veg og VA-anlegg**
- 10 Felt F9 Natten-Tverrlie - Kulturminneregistrering**
- 11 Felt F9 Natten-Tverrlie - Synlighetsstudie alternativ 1**
- 12 Felt F9 Natten-Tverrlie - Synlighetsstudie alternativ 2pdf**
- 13 Felt F9 Natten-Tverrlie - Plan og profil veg del 1**
- 14 Felt F9 Natten-Tverrlie - Plan og profil veg del 2**
- 15 Felt F9 Natten-Tverrlie - Plan og profil nedfart 1 del 1**
- 16 Felt F9 Natten-Tverrlie - Plan og profil nedfart 1 del 2**
- 17 Felt F9 Natten-Tverrlie - Dimensjoningsgrunnlag forsyningsområde**
- 18 Felt F9 Natten-Tverrlie - Rettsforlik**
- 19 Felt F9 Natten-Tverrlie - BKB1**
- 20 Vurdering av merknader til offentlig ettersyn.pdf**
- 21 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken**

- 22 Høringsuttalelse fra Arild Frode Hansen og Nina Langbraaten
- 23 Høringsuttalelse fra Kjell Olav Andersen
- 24 Høringsuttalelse fra Nesbyen Fjellandsby Hyttegrend Velforening
- 25 Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- 26 Høringsuttalelse fra Geir Langeland og Alise Beate Olsen
- 27 Saksprotokoll 01201606, Felt F9 Natten-Tverrlie - detaljreguleringsplan- ny behandling av anmodning

### Saksopplysninger:

Planområdet ligger sentralt plassert ved alpinbakkene i Nesbyen alpenser. Planområdet ligger mellom eksisterende bebyggelse i Tverrlie og alpinløypene. Planområdet omfatter område F9 og del av BA6 samt et lite areal avsatt til alpinløyper. Del av BA6 er med i planen for å sikre adkomst. Planområdet er blitt redusert i forhold til opprinnelig oppstartsvareseil. Opprinnelig planavgrensning er vist med rød stiplet linje.



Figur 1: Opprinnelig planavgrensning

Oppstart av planarbeidet var allerede den 08.09.2016 (opptartsmøte). Etter dette ble arbeidet stilt i bero fra kunde og man ba om nytt oppstartsmøte 2 år senere og dette ble gjennomført 25.04.2018. Det ble deretter sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet til berørte parter. Det var Arkitektbua AS som var planfremmer i starten av arbeidet. Den 01.07.2020 hadde man på nytt møte med planfremmer Asplan Viak som da hadde overtatt planarbeidet etter Arkitektbua. Etter dette har det

vært gjennomført flere møter mellom kommune og utbygger/planfremmer. Kommunen har også leid inn bistand fra Sørarkitekter for gjennomgang av planforslaget og de har bistått kommunen i arbeidet med avklaring av diverse forhold til planen.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet har det kommet frem en rekke merknader som er gjengitt og kommentert i planbeskrivelse pkt. 4.2.

Saken ble fremmet for teknisk utvalg til førstegangsbehandling i februar-22 og utvalget besluttet å utsette saken til partene hadde avklart spørsmål om veirett i rettsapparatet. Det vises til protokoll fra teknisk utvalg den 15.02.2022 sak 8/22. Partene har etter dette inngått rettforlik.

Etter utsettelsen i feb-22 ble saken fremmet for ny 1. gangsbehandling i teknisk utvalg den 24.05.2022 sak 27/2022. Teknisk utvalg sendte saken i retur for innhenting av korrigert planforslag som viser påtegnet vegtrasè over BKB1 og utvalget forventet at adkomst til F10 skulle sikres i planforslaget.

For ordens skyld finner man disse saksfremleggene på kommunens hjemmeside under teknisk utvalg på aktuelle møtedatoer.

Saken ble deretter fremmet nok en gang til førstegangsbehandling i teknisk utvalg i møte den 01.07.2022 og utvalget besluttet å sende saken på offentlig ettersyn. Dette ble gjennomført og man fikk inn flere høringsinnspill som er nærmere redegjort i avsnittet vurderinger lenger ned i dette dokumentet. Det har også vært avklaringer med planfremmer etter høringen.

Saken ble fremmet for sluttbehandling i teknisk utvalg 23.05.2023 sak 29/2023. Her ble det fattet et vedtak om totalt 9 endringer av planen. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen for omarbeiding i samråd med utbygger. Høsten 23/vinter 24 har det vært dialog med utbygger om saken. Det ble sendt anmodning om ny behandling av saken slik den var fremmet i møtet 23.05.2023 og man har gjennomført befarig (19.03.2024). Etter møtet i Hovedutvalg for plan og utvikling den 07.05.2024 sak 24/2024 har utvalget besluttet å se bort fra vedtak fattet i teknisk utvalg 23.05.2023 sak 29/2023 og man har bedt administrasjonen fremme opprinnelig sak på neste utvalgsmøte.

### **Overordnet plan:**

Området er avsatt til utbygging i kommunedelplan for Natten og Tverrlie, planident 00201401 som ble vedtatt 21.06.2016. Området er avsatt til fritidsbebyggelse og vises i overordnet plan som område F 9. I tillegg inngår en mindre del avsatt til alpinanlegg. Deler av område BA6 avsatt til fritidsbebyggelse (frittliggende og konsentrert), fritidsformål og turistformål, aktiviteter inngår også i planen.

Planen har noen avvik fra føringer i kommunedelplan og oppstartsmøte. Planfremmer skriver om dette i planbeskrivelsen side 9 og 10. Avvik skyldes bl.a. at man forventer et det skal igangsettes ny kommunedelplan for Nesfjellet. Administrasjonen kommenterer at noen avvik er avtalt med administrasjonen, men det gjelder ikke alle avvik.

Følgende avviker fra kommunedelplanen samt oppstartsmøtet:

- Adkomst til F10 gjennom F9. Kommunen har i oppstartsmøte og alle møter senere forfektet kommunens krav til at reguleringsforslaget for felt F 9 skal tilrettelegge for adkomst opp til felt F10, se vedlagte oppstartsmøtereferat. Det innleverte planforslaget tar ikke hensyn til felt F10 og adkomst til dette feltet og kommunens

krav i oppstartsmøte er derfor ikke oppfylt. Utbygger av F 9 har fastholdt at det foreligger en festeavtale som gir dem rett til å feste arealer til alpinanlegget og at dette indirekte medfører at de ikke trenger å ta hensyn til adkomst til felt F 10 da de har planer om å legge løyper over felt F10 for å styrke sitt alpine produkt. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at eier av felt F10 ikke har delt utbyggers syn omkring festeavtalens innhold og dens mulighet til å båndlegge areal for alpinanlegget. For felt F10 har man hatt en politisk avklaring av planarbeidet tilknyttet innsendt planinitiativ og det henvises i den forbindelse til teknisk utvalgssak 41/19 som ga følgende enstemmige vedtak: Teknisk utvalg aksepterer den innsendte planinitiativet for felt F10 innenfor kommunedelplan for Natten og Tverrlie. Oppstart av planarbeidet med utarbeidelse av planprogram kan begynne.

Utbygger av felt F9 har også sendt inn søknad om dispensasjon til etablering av bl.a. alpinløyper over felt F10 mot eiers ønske og i strid med pågående planprosess for næringsbebyggelse. Denne søknaden ble avslått av administrasjonen. Kommunen har hele tiden henstilt partene om å komme til enighet slik at man kan komme til en omforent løsning der man finner rom for utbygging av feltene F 9 og 10 samt tilrettelegger for nødvendig infrastruktur til alpinløypene. All den tid man hadde en uenighet omkring forståelse av festeavtalen måtte saken få en rettslig prøving i domstolene. Der har saken nå vært og det foreligger et rettsforlik mellom partene, se vedlegg.

Det kommenteres også at for felt F10 har det vært liten progresjon i planarbeidet. Det opplyses fra grunneier til F10 at man har ønsket å finne løsning på adkomstproblematikk før man gikk videre med planarbeidet. Eier av F 10 har hatt nytt møte med kommunen på slutten av 2021 og orientert om sine planer og det skulle videreføres planarbeid for næringsbebyggelse i tråd med det man presenterte for teknisk utvalg. Etter rettsforliket har det blitt endringer for F10. I tråd med forliket kan ikke F 10 lenger reguleres til næring, men kun i tråd med overordnet kommunedelplan- altså fritidsbebyggelse. Det har derfor blitt sendt inn nytt planinitiativ fra F 10 til kommunen for oppstart av regulering av hyttefelt i tråd med overordnet plan. Oppstartsmøte for F10 er avholdt, men det er kommentert fra F10 utbygger at man ikke anser forslaget fremmet av F9 om adkomst til å være tilstrekkelig dokumentert i reguleringsplanen for F 9 i forhold til adkomst.

- Beredskapsvei fra Tverrlie: Planforslaget følger krav til stigning og bredde for beredskapskjøretøy. I oppstartsmøte ønsket kommunen at man utredet flere alternativer til vei inn i området. Det ene alternativet var at man skulle ta vei inn fra Tverrlie for å bruke eksisterende vegnett og ikke måtte trenge store terrenginngrep. Underveis i planprosess har man kommet til at veg skal fremføres slik planforslaget legger opp til.
- Planforslaget avviker fra kommunedelplanens bestemmelser i pkt. 3.2. Dette kommer særlig til syne i aktuelle plan som legger opp til konsentrert bebyggelse og ikke frittstående fritidsboliger. F9 er stedvis et bratt område. Det legges derfor opp til parkering under bakken, i ett eller to plan. Da vil man få avvik på f.eks. kravet til maks synlig grunnmur på 0,7 meter da denne bestemmelsen ikke er tilpasset utbygging av flermannsboliger/leilighetsbygg, se utfyllende beskrivelser i planbeskrivelsen.
- Avvik fra sti- og løypeplan. Planforslaget er tilpasset alpinløypenettet til masterplanen for Nesbyen alpenser.

- Energiutredning. Utbyggingen skal følge byggeteknisk forskrift (TEK 17) og følger derfor disse krav og man anser det ikke hensiktsmessig at et så stort utbyggingsområde skal utrede alternative energiløsninger.
- Byggegrenser. Utbygger finner det ikke hensiktsmessig å regulere byggegrenser.
- Vegetasjon, landskap, terrengbehandling: Krav til å beholde større trær anses utfordrende i dette området. Man frykter at det å bevare enkelttrær vil kunne medføre skader ved at de blir ustabile. Man vil derfor beplante område og reetablere området etter at byggene er satt opp.
- Adkomstpiler. Det er ikke lagt inn adkomstpiler i planforslaget da dette vil fremgå av situasjonsplanen på de ubebygde områdene.
- Sikkerhetskrav alpinanlegg. Det er særskilte krav til slike anlegg og sikkerhetskrav følges opp i tråd med forskrift. Vurderinger av konsekvenser og avbøtende sikkerhetstiltak må gjøres når tiltakene er konkretisert i gjennomføringsplanen. Dette vil da måtte følges opp i byggesaken

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planen legger opp til en betydelig stor utbygging med inntil 1.500 enheter. Dette innebærer en svært stor verdiskapning for kommunen. I tillegg bygger kommunen nå et stort og moderne renseanlegg for å møte de planer for utbygging som det er tilrettelagt for i kommunen og ikke minst i aktuelle område.

### **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 de offentlig tilgjengelige databasene viser at en del av planområdet overlapper med noen registreringer av rødlista artsforekomster som direkte overlapper med planområdet. Artene er Gulspurv «Sårbar», Konglebit «nært truet», Sprikeskjegg «nært truet», Granseterlav «nært truet» og Gubbeskjegg «nært truet». Gulspurv er observert i allerede utbygget område er det liten grunn til å tro at planforslaget vil medføre at artene blir nevneverdig berørt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9 Forslaget er likevel i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området har blitt konsekvens utredet på overordnet nivå og politisk vedtatt til fritidsbebyggelse. Iht. eksisterende kunnskapsgrunnlag er det lite som antyder at planforslaget vil innebære noen vesentlig skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet vurderes følgelig å ikke komme til anvendelse

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Den utbygging som planforslaget legger opp til er samsvarende med kommuneplanens arealdel og forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade. Prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning antas følgelig ikke å bli tilsidesatt.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over prosjekterte arealdisponeringsendringer.

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

Man vurderer naturmangfoldlovens bestemmelser som ivaretatt i planen.

**Vurdering:**

Det kom inn 6 uttalelser knyttet til høring og offentlig ettersyn fra følgende:

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Arild Frode Hansen og Nina Langbraaten
- Kjell Olav Andersen
- Nesbyen Fjellandsby Hyttegrend Velforening
- NVE
- Geir Langeland og Alise Beate Olsen

**Innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Statsforvalteren viser til ny Veileder om planlegging av fritidsboliger – H2528 fra 2022, utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet. Fritidsbebyggelse i brattere terreng enn 1:3 er generelt ikke egnet for utbygging. I terreng med hellingsgrad mellom 1:3 og 1:6 er det viktig at bygningsmasse og infrastruktur blir tilpasset terrenget. Utbygging brattere enn 1:3 vil kunne bli svært eksponert, og infrastruktur og tomter vil gi store terreng- og vegetasjonsinngrep. Bestemmelse 4.1.1.4 utforming åpner opp for maksimal fyllingshøyde på 2,5 m og maksimalskjæringshøyde på 2,5 m fra eksisterende (opprinnelig) terreng. Dette vil føre til svært store terrenginngrep og vil medføre et veianlegg som blir svært synlig i terrenget. Statsforvalteren mener planen ikke tar nødvendig hensyn til landskapet og statsforvalteren fraråder sterkt at områder brattere en 1:3 blir tillatt bebyggt og at vi har bestemmelser som tillater fyllingshøyde og skjæringshøyde som er mer enn 1,5 meter.

Statsforvalteren viser til NVE sine innspill i forhold til overvann.

*Kommentar:*

Området er tilrettelagt for leilighetsbygg/flermannsbygg og noe næringsareal, som vil gi svært mange enheter og mennesker per kvadratmeter sammenliknet med arealbruk for tradisjonell fritidsbebyggelse. Selv om arealet stedvis er bratt, er området ikke spesielt eksponert, og utbygging vil ikke gi silhuettvirkning. Det at området er bratt er heller ikke ensbetydende med at det blir mer eksponert enn høy og tett bebyggelse på flatt terreng. Tvert imot vil det skrånende terrenget kunne redusere virkningen av byggenes høyde og størrelse. Spesielt sett opp mot f.eks. høy og tett bebyggelse på flate arealer som grenser til eksisterende tradisjonell fritidsbebyggelse, der både sol-skyggevirksomhet og opplevd forskjell i volum vil være vesentlig større.

Parkering og innkjøring vil etableres i kjeller/underetasje, og fyllinger vil i hovedsak være i form av forblendede murer på bygningskropp. Der det er slakere terreng som muliggjør parkering/utbygging på flate vil behovet for fylling og skjæring være mindre. Det fremgår i bestemmelsenes punkt 4.1.1.4 at det ved fylling og skjæring skal legges særlig vekt på tilpasning mot tilstøtende terreng.

**Innspill fra Arild Frode Hansen og Nina Langbraaten**

1. Etter at den nye parkeringsplassen med endret avkjøring til alpinksenteret ble anlagt er belastning på SKV 3 økt betydelig. Her må det unngås å få ytterligere trafikk på grunn av sikkerheten.
2. Vei til BFK1 bør legges inn fra syd eller fra Nordre Tverrlie og ikke legges over eksisterende parkeringsplass som tilhører Fjellandsbyvegen 1-8. Veien kommer svært tett innpå eksisterende bygningsmasse. Det er allerede stor trafikk på veien til BFK3-11, og denne trafikken bør ikke økes.
3. Vei til BFK2 bør legges inn fra nord via ny vei som går til BFR1-BFR11, fordi det allerede er stor belastning på veien til BFK3-11, jf. Punkt 1.



4. Veikrysset hvor den nye veien SKV2 kommer ned i eksisterende vei SKV1 vil bli et svært trafikkert kryss som blir farlig for gåene og skiløpere. På vinteren er det mange gående som skal ned til skiløypene på golfbanen. Ny vei til de nye feltene BFR1-BFR11 bør derfor ikke etableres sammen med vei til BFK3-11, jf. Punkt 1.
5. Utnyttelsesgraden og mønehøyde på felt BFK1 må reduseres for å unngå at det blir for dominerende foran eksisterende bygningsmasse i BFK10-11. Utnyttelsesgraden bør reduseres til 20 prosent som opprinnelig regulert.

#### *Kommentar:*

1. Planforslaget medfører i liten grad økt trafikk inn på SKV3. Det er kun to ubebygde områder igjen (BFK1 og BFK11). Områdene er regulert i gjeldende plan, nytt planforslag øker utnyttingsgrad noe, men totalt sett vil dette medføre liten endring i trafikk.
2. På grunn av terrenget, og for å få gjennomgående grønne traseer/korridorer, vurderes det som en dårligere løsning å etablere ny avkjøring til BFK1 sør. Det samme gjelder avkjøring til BFK2. Det er også ønskelig å holde antall avkjøringer fra hovedveg (Tverrlie) til et minimum, både for kanalisering av trafikk og myke trafikanter. Innkjøringen til BFK1 i planforslaget svinger bort fra eksisterende bebyggelse, og BFK1 måtte også hatt veg tilkomst til bygg etter gjeldende plan.
3. Se pkt.2
4. Krysset mellom Tronrudveien og Fjellandsbyvegen er regulert om i denne planen. Tronrudveien er hevet, og kryssutforming og geometri er utformet i tråd med vegnormalene. Dersom det på sikt skulle bli behov for ytterligere tiltak, f.eks. fortau mellom nytt kryss for Fjellandsbyvegen til Tronrudvegen (evt. langs hele SKV2) er det regulert tilstrekkelig trafikkareal for en slik etablering.
5. BFK1 er i hovedsak en videreføring av gjeldende reguleringsplan. Avgrensingen er utvidet noe mot Tverrlie, noe som muliggjør ny bebyggelse i større avstand fra BFK10. Grad av utnytting er endret fra TU=30% til BYA=40%. Byggehøyde på 9 m er videreført fra gjeldende plan. Denne har derfor ligget som en forutsetning for de som har bygget i området siden planen ble vedtatt. Bakenforliggende bebyggelse for BFK1 ligger vesentlig høyere i terrenget, dette gjør at ny bebyggelse i mindre grad vil kunne forstyrre utsikt.

#### **Innspill fra Kjell Olav Andersen**

Høringspart på vegne av aktive beiterettighetshavere i området stiller spørsmål om konsekvenser for beitedyrene i området og beiterettigheter er tatt hensyn til i planen.

#### *Kommentar:*

Beiterettigheter er et privatrettslig anliggende og separat fra regulering etter plan- og bygningsloven. Arealet er avsatt til utbygging og konsekvensutredet i overordna plan. Utbyggingen vil redusere beitemuligheter i byggeområdene, men er i tråd med overordnet plan.

#### **Innspill fra Nesbyen Fjellandsby Hyttegrend Velforening**

1. Høringspart er negativ til planbeskrivelsen pkt. 6.3.8. Riggeplass fordi planlagt riggplasser og areal til massehåndtering er plassert på parkeringsplassen til Nesbyen Alpinsenter. Grunnen til dette er at hytter i Nesbyen Fjellandsby er plassert nært parkeringsplassen og vil derfor utsettes for betydelig støy og støv over en lengre periode. Riggeplassen vil også komme i konflikt med parkeringsplassens formål og vil dermed kunne føre til «kantparkering» i nærliggende veinett. Høringspart legger til grunn tidligere negative erfaringer i arbeidet med utvidelse av parkeringsplassen for alpinsenteret i forhold til støyende og støvende arbeid spesielt i helger, helligdager og ferier.
2. I krysset mellom Tronrudveien og Fjellandsbyvegen er det mye trafikk så det er viktig for høringspart å sikre trygg kryssing av Tronrudveien for myke trafikanter.

3. Høringsparten sier at ski-inn ski-ut må sikres i planen.
4. Høringsparten ønsker at det legges opp til buffersone mot vei.

*Kommentar:*

For å minimere anleggstransport er riggplass og areal for massehåndtering plassert i tilknytning til utbyggingsområdet. For støy og støv er det regelverk som regulerer krav til dette, i tillegg er det bestemmelse til planen om at:

*«Støy og støvplager i forbindelse med anleggsdrift skal holdes innenfor kravene gitt i veileder T-1442 og T-1520 (retningslinjer for støy og luftkvalitet i arealplanlegging). Tabell 3 i retningslinje T-1442/16 gjelder for planområdet.*

*Tung anleggstrafikk/virksomhet tillattes i hverdager (mandag-fredag) mellom kl. 07:00-19:00, men ikke i høytider (inkl. romjul og påskeuke)».*

Bruken av området vil ikke medføre vesentlige utfordringer ift. parkering. Dersom det enkelte dager skulle bli en utfordring har eiere/utbyggere flere alternativer til parkeringsløsninger i området som kan benyttes. Det er et sentralt poeng å ha riggplass/masselagring nært utbyggingsområdet for å redusere transportavstander.

1. Krysset mellom Tronrudveien og Fjellandsbyvegen er regulert om i denne planen. Tronrudveien er hevet, og kryssutforming og geometri er utformet i tråd med vegnormalene. Dersom det på sikt skulle bli behov for ytterligere tiltak, f.eks. fortau mellomnytt kryss for Fjellandsbyvegen til Tronrudvegen (evt. langs hele SKV2) er det regulert tilstrekkelig trafikkareal for en slik etablering.
2. Ski inn/ut er ivaretatt i planen, selv om det – som i dag – krever en kryssing av veg, dersom man velger ikke å gå opp til alpintrase over BFK2/3 (her etableres det undergang).
3. Det vurderes som at regulert vegformål, byggegrenser og grøntstruktur gir tilstrekkelige buffersoner. Ut over dette bør området utnyttes godt, med tanke på den sentrale beliggenheten. Plangrep og bestemmelser skal sikre kvalitet i løsninger.

Innspill fra NVE

NVE minner om kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner. NVE trekker frem at det opp til en løsning for håndtering av overvann i åpne plastra grøfter i kombinasjon med lukkede stikkrenner. Inntak til slike stikkrenner kan være sårbare. Det bør derfor ses på hvor vannet renner dersom inntakene ikke fungerer. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som åpne flomveier. I denne planen ser det ut til at de lukkede løsningene går i LNF-formålet sør-vest i planområdet. Det bør her også reguleres inn en adgang til vedlikehold og ettersyn av løsningene. Det er viktig at løsningene fungerer til alle årstider, også i perioder med ising og tining. Erosjon knyttet til vann på avveie bør også vurderes. NVE savner en vurdering av hvordan Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er lagt til grunn i planarbeidet. Flomveiene bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttede bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann.

*Kommentar:*

Overvannet skal til overvannsgrøfter i kunstig bekk, med stillrenner der det er nødvendig å krysse veg. Disse følger stort sett det naturlige bekkedraget, men blir tilrettelagt for å håndtere større vannmengder. Stikkrenner dimensjoneres for 200-års nedbør for å håndtere eventuelle flomsituasjoner.

**Innspill fra Geir Langeland og Alise Beate Olsen**

Høringsparten ønsker at plassering av høgdebasseng HB3 tenkes med grunnlag i vedrørende støy og tilgang til alpinanlegget fra Tverrlia 1.

*Kommentar:*

Det er lite lyd fra høydebasseng. Plasseringen vil ikke påvirke tilgang til alpinanlegget. Det er kun snakk om et mindre bygg.

**Oppsummering endring i plankart/bestemmelser:**

Etter samtale med Asplan Viak v/Eirik Øen og HR Prosjekt AS v/Torstein Kaslegard er vi enig om å ta ut veien i BKB1. Plankart vertikal 1 som viser vei under terreng blir fjernet. Bestemmelse pkt. 6.5 ble forandret fra kotehøyde 987 moh. til kvotehøyde 985.

Administrasjonen har derfor gjort følgende endringer av planen siden offentlig ettersyn

- Vertikalnivå 1 er fjernet. Adkomst F10 er sikret gjennom bestemmelse 6.5.
- Bestemmelse pkt. 6.5 ble forandret fra kotehøyde 987 moh. til kvotehøyde 985.

Det kommenteres at utforming av BKB1 antas å ligge noen år frem i tid og at man ser for seg at det kan bli nødvendig med en planjustering. Dette er partene innforstått med.

Utbygger har selv foreslått at man setter maks antall enheter til 900. Administrasjonen foreslår at man tar dette til etterretning og innarbeider makstallet i bestemmelsene.

**Kommunedirektørens innstilling:**

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Felt F9 Natten-Tverrlie med planid 01201606 med maksbegrensning på antall fritidsenheter= 900.