



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2022/755-14

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Saksfremlegg

01202003, Lyseren 8 - detaljreguleringsplan - sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling Kommunestyret	

Saksdokument:

Vedlegg

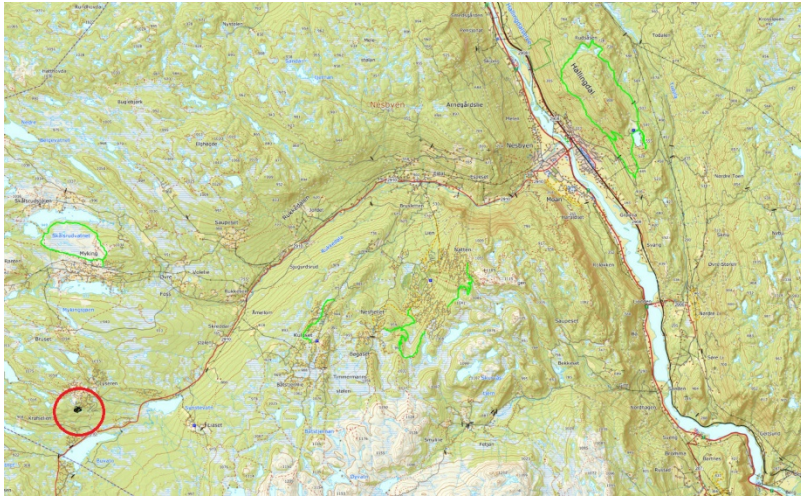
- 1 **Reguleringsplankart**
- 2 **Planbeskrivelse**
- 3 **Bestemmelser_Lyseren8_sluttbehandling**
- 4 **Statsforvalteren**
- 5 **Viken Fylkeskommune**
- 6 **NVE**
- 7 **Mattilsynet**
- 8 **Naturvernforbundet**

Saksopplysninger

HallingKonsult AS har på vegne av tiltakshaver Ragnar Øye, 3540 Nesbyen fremlagt forslag til detaljregulering for eiendommen gbnr. 74/30 (planID: 01202003). Hensikten med planarbeidet er å etablere et mindre hyttefelt med tilhørende infrastruktur på 9 tomter innenfor et areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan for Nesbyen. Det planlegges også for et mindre infiltrasjonsanlegg for avløp, og et område egnet til lagring av landbruksredskap.

Planområdet ligger ved Lyseren nord for Buvatn, om lag 20 kilometer vest for Nesbyen, på fjellplatået mellom Nesbyen og Tunhovd. Planområdet ligger vest for det populære hytteområdet Lyseren, ca. 950

meter over havet. Det er hovedsakelig bjørkeskog med innslag av gran i planområdet. Det er bygd skogsbilveg inn i planområdet. Det er ellers ingen tiltak i området. Planområdet dekker et areal i underkant av 35 daa. Fra søndre til nordre del av planområdet er det en høydeforskjell på om lag 50 meter (920-970 moh.).



Figur 1. Oversiktskart

Det går ingen vassdrag med årssikker vannføring gjennom området. Utenfor planområdet i nord ligger et mindre navnløst tjern. Dette tjernet ligger omkranset av et myrområde som har terrengfall mot planområdet. Vannsiget fra tjernet følger ikke noe definert bekke­drag og kan ikke karakteriseres som et vassdrag med årssikker vannføring. Bekken er ikke vannførende på sommerhalvåret. Det er foreslått en egen hensynssone langs denne vannstrengen for å ivareta et grøntdrag langs bekken med mer variert vegetasjon enn ellers i planområdet.

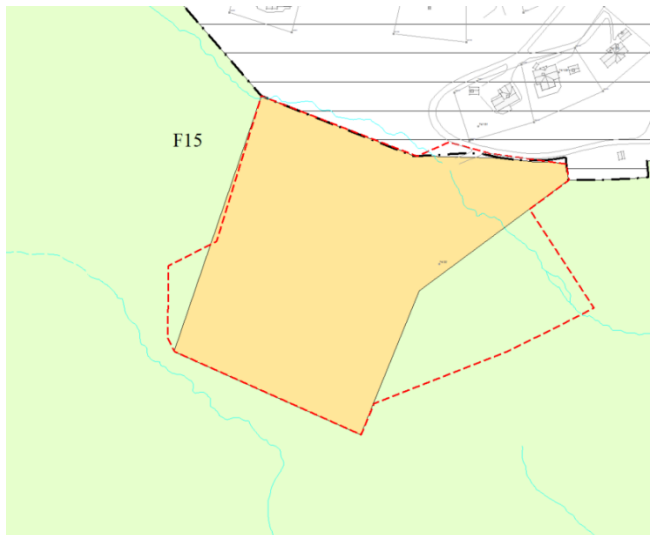
Saksgang

Oppstartsmøte ble avholdt den 03.12.2020, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 29.04.2022. Frist for innspill ble satt til den 31.05.2022.

Reguleringsforslaget ble lagt ut på høring den 27.09.2023 med høringsfrist den 09.11.2023.

Forhold til overordnet plan

Mesteparten av området som ønskes regulert er avsatt i kommuneplanens arealdel (F15) til fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse med krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan for nye tiltak.



Figur 2. Utdrag fra arealdel kommuneplan Nesbyen. Reguleringsområde vises med rød farge

Denne delen av eiendommen er ikke detaljregulert fra tidligere. Eiendommen gbnr: 74/30 er på totalt 356 daa.

Tilgrensende planer

Areal nord for reguleringsområdet er regulert gjennom egen detaljreguleringsplan «Skreiva på Lyseren gnr 74 bnr 30» fra 2005, planid: 01200503.

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: Gjennom søk i Miljødirektoratet sin naturbase er det ikke registrert noen viktige naturtyper eller vernede naturarter innenfor planområdet. Regulering av 9 nye hyttetomter i området er i samsvar med overordnet plan.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Det reguleres inn 9 nye hyttetomter i område som har arealformål fritidsbebyggelse i kommunens arealdel. Det er ikke registrert noen spesielt viktige naturverdier i området. Reguleringsarbeidet forventes å ikke ha noen negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Reguleringsområdet grenser til en gjeldende reguleringsplan for fritidsbebyggelse. Økning av fritidsbebyggelse med 9 enheter 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:Statsforvalteren i Oslo og Viken

I forslag til bestemmelser er det åpnet opp for fyllinger opp til 2 meter fra opprinnelig terreng, jf. § 1. Dette vil medføre store inngrep og endringer i landskapsbildet. På bakgrunn av helning på terrenget mener vi at det ikke er grunnlag for å åpne opp for store fyllinger. Kommuneplanen setter føringer for at fyllinger/skjæringer til hytter/fritidsbebyggelse ikke skal overskride 1,5 meter, jf. 2.2.6. Vi vil derfor sterkt anbefale at oppfylling av terreng reduseres til maks 1,5 meter. Det bør legges vekt på god terrengtilpasning for de nye hyttene for å bedre ivareta hensynet til naturen og landskapet i området.

Kommentar:

Kommunen har i de siste årene fått flere tilbakemeldinger om at det er problematisk å overholde maksimal fyllingshøyde på 1,5 m ved hyttebygging. Ved prosjektering av byggegrop for et nytt bygg vil det bli lagt et antall tverrprofiler gjennom byggegropen for å dokumentere at maks skjæring/fylling ikke overstiger det som er fastsatt- her ihht kommuneplan 1,5m. Dersom en tomt har en forsenkning/terrengrygg, eller at terrenget faller i en annen retning enn bygget naturlig bør plasseres, kan enkelte profiler komme over maksverdiene, mens andre profiler vil ligge langt under. I utmarksområder som dette er det ofte slike forhold.

I dette tilfelle vurderer administrasjon at avvik på 0,5 m fra kommuneplanens bestemmelser der det er tillatt maks. fyllingshøyde 1,5 m er ikke vesentlig. Administrasjon anbefaler at maks. tillatt fyllingshøyde på 2,0 m forblir i plan.

Viken Fylkeskommune

Kommunale planer

Planen inneholder kun 9 tomter, men det er laget en grundig planbeskrivelse, samt avløpsplan og ros analyse. Det skal også bygges vann- og avløpsanlegg knyttet til hyttene. Terrenget er nokså bratt, og da er det lagt inn krav om at hyttenes lengderetning skal følge kvotene. Likevel kan det bli skjæring og fyllinger på opp mot 1,5 meter som er grensa som er fastsatt i planbestemmelsene. God planlegging av hyttebebyggelse kjennetegnes av god terreng- tilpasning og god plassering av hyttene slik at de faller inn i terrenget. Dette er en utfordring knyttet til planlegging av hyttebebyggelse.

Kommentar

Se kommunens kommentar til uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken ovenfor.

Samferdsel

Planforslaget berører ikke fylkesvegnettet direkte og vil ikke ha betydelige konsekvenser for dagens trafikkforhold på fylkesvegen. Rådsområdet har ingen merknader.

Kommentar

Innspillet tas til orientering

Arkeologi

Ut fra en vurdering av terrenget og omfanget på tiltaket anses det som lite sannsynlig at det fins automatisk fredete kulturminner i området hvor hyttefeltet skal etableres. Viken fylkeskommune har derfor ingen merknader til tiltaket.

Kommentar

Uttalelsen tas til orientering

Mattilsynet

Vannforsyning: Vi ser av de framlagte dokumentene at rekkefølgebestemmelser for det planlagte tiltaket bl.a. omhandler den planlagte vannforsyningen. I plandokumentene står det: «Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA -plan (vann, slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst, vei og parkering). Vei, vann, avløp og strøm skal være ført frem til tomtegrense.» Mattilsynet vurderer dette som tilfredsstillende og vil minne om følgende:

- Dersom det velges å etablere en ny vannforsyning for det planlagte tiltaket, må planene for den nye vannforsyningen godkjennes av Mattilsynet før vannforsyningen kan benyttes. Jfr. Drikkevannsforskriften § 18.
- Dersom tiltakene i planområdet skal kobles på eksisterende vannforsyning må kapasiteten i vannforsyningen være kartlagt slik at det er avklart at det er nok vann til alle formål.
- Det må avklares at tiltenkt vannforsyning leverer vann som tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til kvalitet på vannet. Prøvetaking må være gjennomført.
- Det må være avklart om det er drikkevannskilder i planområdet som planen må ta hensyn til og om det må legges inn hensynssoner med bestemmelser i tilknytning til disse.
- Valg av avløpsløsninger kan påvirke drikkevannet og må vurderes sammen med løsning for drikkevannsforsyning

Merk at det ikke er sikkert alle punktene ovenfor er relevante for denne detaljreguleringsplanen.

Kommentar:

Merknaden tas til orientering

Plantehelse

For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser som flyttes eller med maskiner med jord, frø og andre planterester, må tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere i området. Vi viser til Miljødirektoratet for informasjon svartlistede arter. Det er hensiktsmessig at dette er omtalt i reguleringsplanen.

Kommentar:

Fremmedartslista 2023 gir en oversikt hvilken økologisk risiko fremmede arter utgjør i naturen, og er en sammenstilling av kunnskap om fremmede arter. Det er gjort registrering av flere fremmede arter i Rukkedalen, men ingen i nærheten av planområdet. Nærmeste funn er ved Synstevatn, med karplantene sandskrinneblom og tunbalderblå. Sandskrinneblom har stort invasjonspotensial, men til tross for at arten forekommer i store mengder enkelte steder i Norge, kjenner en ikke til noen negativ økologisk effekt. Ved utbygging i området forventes ikke tilkjøring av andre masser enn pukk/kult (homogen fraksjon). Stedlige overskuddsmasser vil fortrinnsvis bli brukt inne i planområdet. Risikoen for spredning av fremmedarter fra/til planområdet er etter vår vurdering liten. Risikoen er uansett ikke større enn ved andre tilsvarende tiltak i området.

Norges vassdrags- og energidirektoratet har sendt en generell tilbakemelding. Høringsinstansen viser til sin veileder for reguleringsplan og veileder 2/2017 Nasjonale og regionale interesser innen NVE's saksområder i arealplanlegging.

Avslutningsvis minner høringsinstansen om kommunens ansvar for å ta nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommentar: innspillet tas til orientering

Naturvernforbundet Hallingdal og Naturvernforbundet i Buskerud

I Plan og Bygningslova er det krav om at det ikkje kan gjerast inngrep i eit belte på 100 meter frå vatn, bekkar og vassdrag med årssikker vassføring. Denne regelen er viktig fordi vegetasjonen som fins i dette beltet, stabiliserer jordsmonnet og er med på å forebygge erosjon, flaum og skred.

Kommentar:

Administrasjonen vurderer at byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 er neppe relevant for denne planen. Det er ingen vassdrag i reguleringsområdet med årssikker vannføring.

Naturvernforbundet i Hallingdal meiner at ei slik kartlegging av naturmangfaldet må gjennomførast før dette planutkastet kan behandlast. Då vil politikarane i Nesbyen få eit kunnskapsgrunnlaget som gjer at dei kan fatte gode politiske vedtak som står seg over tid.

Kommentar:

Kommunen er enig med høringsparten om at det må legges så godt som mulig kunnskapsgrunnlag om naturverdier for planlegging av ny bebyggelse. I dette tilfelle gjelder det planlegging av 9 nye hyttetomter inn til et område der det finnes hyttebebyggelse fra før. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlag for naturverdier er tilstrekkelig i forhold til planlagt omfang ny bebyggelse.

Lyseren 8 ligg i eit område der det er bygd mange hytter frå før, anslagsvis 600 hytter ved Synstevatnåsen, Buvassbrenna og Lysern. I tillegg er det godkjente fleire hundre hytter i dette området. Dette vil føre med seg stor trafikk i fjellområdet omkring planområdet med skilauparar, turgåarar, syklistar osv- noko som vil vere ein trussel mot plante og dyrelivet i området.

Kommentar:

Reguleringsplanen følger gjeldende arealdel kommuneplan Nesbyen der det aktuelle området har arealformål «fritidsbebyggelse».

Hvis kommunen likevel går inn for utbygging i dette planområdet, må kommunen stille krav til utbygger, om at alle bygg, skal ha solceller på tak evt veggjar. Vidare skal alle nybygg fylgje normane for passivhus, og utbygger må kunne dokumentere gjenbruk av materialar i byggeprosess.

Kommunen må også stille krav om at torv på tak, ikkje kan hentast frå myr. Utbygger må kunne dokumentere kor torva kjem frå.

Kommentar:

Det er allerede innarbeidet i forslag til bestemmelser at det skal være tillatt med solceller på fasade/tak. Med dagens energipriser vil energieffektive miljø og fremtidsrettede bygningstyper ha et fortrinn i konkurranse mot andre.

Administrasjonen anbefaler at ordlyden i bestemmelse angående solseller på taket endres noe for å sikre at solselles anlegg har matt farge. Det tas med ordlyd «matt» i reguleringsbestemmelsen.

Endring i reguleringsbestemmelser

1.1 *Område for fritidsbebyggelse, H1-H9*, avsnitt «Utforming» andre ledd endres og formuleres slik:

*Solenergisystem kan etableres på tak og fasader. Solenergisystemet skal være **i matt og i mørke materialer**. Utvendig belysning skal skjermes.*

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Lyseren 8, planID: 01202003, med de endringer som fremgår av saken.