



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1663-25

Saksbehandler: Jeanette Renée Kaspersen

Saksfremlegg

01201907, Syningen 2 - detaljreguleringsplan - sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg Kommunestyret	

Saksdokument:

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse- Syningen 2**
- 2 Planbestemmelser_Syningen 2 sluttbehandling**
- 3 3040_01201907_Rp_Syningen2_plankart_2gangsbehandling_A0**
- 4 Statens vegvesen- høringsinnspill**
- 5 Brannvesen høringsuttalelse**
- 6 Tilrettelegger for brann-og redningsmannskap i Hallingdal**
- 7 Kalle og Agnes Hemiø- høringsinnspill**
- 8 NVE- høringsuttalelse**
- 9 Lian med fl. - høringsuttalelse**
- 10 Nesfjellet Alpin AS Høringsuttalelse.pdf**
- 11 NTN- høringsuttalelse fra gondolprosjektet del 1**
- 12 1909 2022 Høringsinnspill til detaljreguleringsplan for Syningen 2 (planid 01201907).pdf**
- 13 3b Site Analysis - Mountain Top & Overall Study Area.pdf**
- 14 5 Skyway Hallingdal Top Station Development Concept (Winter).pdf**
- 15 Mattilsynet- høringsuttalelse**
- 16 Statsforvalteren - høringsinnspill**
- 17 Fylkeskommunen- høringsuttalelse**
- 18 Skred_19474-01-1**
- 19 Premissnotat Skred 01.12.2022**
- 20 ROS-analyse - Syningen 2**
- 21 Rapport fra kulturminneregistrering**

Saksopplysninger:

HR prosjekt har på vegne av tiltakshaver Olav Erik Tandberg og Knut Tandberg fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Syningen 2 (med planid 01201907). Planarbeidet har til formål å tilrettelegge for fritidseiendommer for eie eller utleie, leilighetsbygg og hotell. Planen vil erstatte eksisterende plan for Syningen og utvides i tråd med avsatte arealer i kommunedelplan. Planen legger til rette for 32 nye fritidstomter i tillegg til muligheter for blokk-, fritids-, turistformål eller næringsbebyggelse.

Planen ble opprinnelig varslet som en ren hytteplan, men har senere blitt endret med tilrettelegging for flere formål. Dette er med på å møte et evt. fremtidig behov for bl.a. næringsarealer ved en utbygging av gondol Skyway Hallingdal.

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

Planområdet ligger ca. 15 km fra Nesbyen sentrum. Området ligger øst for Nesbyen alpingsenter og sør for Syningentoppen. Hytteområdet Natten/Tverrlie m.fl. legger godt til rette for aktiviteter gjennom hele året. Her finner man, innen kort avstand, langrennsløyper, alpine nedfarer, sykkeløyper, stier, golfbane, friområder 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.

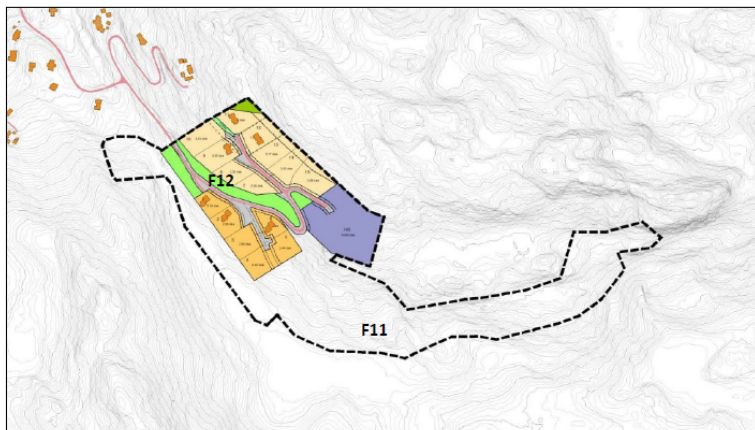
Saksgang

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 ble levert 20.07.2022 og ble tatt inn til behandling og det ble fattet delegert vedtak om å legge saken ut på offentlig ettersyn allerede 28.07.2022. Reguleringsforslaget ble deretter sendt ut på høring med frist den 20.09.2022. Etter høringen har kommunen hatt møte med grunneier og HR prosjekt og oversendt innspill for kommentarer. Deres tilbakemelding til kommunen på høringsinnspill ble mottatt 05.01.2023 og 13.01.2023. Etter at vi mottok deres innspill har grunneier bedt om flere samtaler med kommunen, og har selv kommet med forslag om justering av planforslaget for to forhold: det ene er innregulering av vei mot toppstasjon for Gondol og det andre er innregulering av alpinløype og fjerning av tre hyttetomter. Siste revidering er mottatt 03.02.23.

Innen planområdet er det avklart fareområder for skred og i slike saker er det i praksis to alternativer. Enten at man tar ut berørte tomter eller så utreder man skredfaren mer detaljert og finne ut om tomtene kan beholdes. Grunneier har selv ønsket å utrede mulighetene for å beholde tomtene og Skred AS har laget en tilleggsrapport som kommunen mottok 13.01.2023. Saken fremmes nå for sluttbehandling.

Overordnet plan:

Planområdet innbefatter tidligere plan for Syningen (som nå går til opphør) og område F 11 og deler av F12 i kommunedelplan for Natten og Tverrlie. I overordnet plan er området avsatt til fritidsbebyggelse. I eksisterende plan for Syningen er området avsatt til fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse. Næringsformålet videreføres.



Figur 1. Utsnitt som viser områdene F 11 og F 12.

Økonomiske konsekvenser:

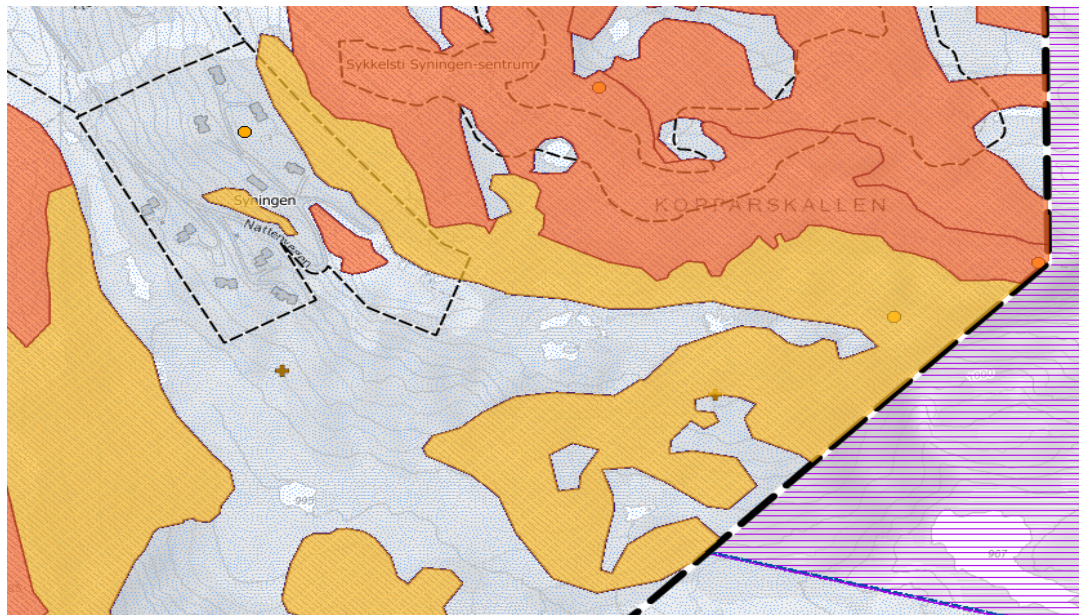
Ingen negative konsekvenser for kommunen. Planen vil åpne opp for bebyggelse som vil være positivt for næringslivet og dette gir igjen positive ringvirkninger for kommunen. I tillegg vil planen gi flere abonnenter på kommunalt ledningsnett/nytt renseanlegg.

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 menneskeskapte 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.



Figur 2. 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 tyrihjelmskjerm og fjellbjørk, kategorisert som ansvarsarter, 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 området med skog i nærheten av planområdet, vurderes bestanden med granseterlav i området å bli ivaretatt 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 tidshorisont.

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

Vurdering:

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 slukkevann 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 S2 i planområdet. Det var anbefalt å plassere bebyggelse utenfor faresonene for skred. Det var videre åpnet for å redusere faresonene med sikringstiltak. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres. Kommunen ba NVE gjøre en vurdering av dette i høringen. Etter høringsrunden har man stått ved et veivalg for tomtene 31, 32 og 33. Enten ta de ut av planforslaget eller gjøre grundigere vurderinger i forhold til mulighet for skredforebyggende tiltak. Grunneier har selv valgt å bekoste utredningen for å se om det kunne være mulig å beholde tomtene i planen. Skred AS ble derfor engasjert av grunneier og har gjort ny vurdering og rapport vedlegges-premissnotat for skredsikring av hyttetomter ved Syningen 2 datert 01.12.2022. Notatet omhandler fastsettelse av dimensjonerende parametere for sikringstiltak mot snøskred og steinsprang. De anbefaler 3 meter høy fangvoll som sikringstiltak mot snøskred og steinsprang. Plassering og tilpasning til terrenget er ikke detaljprosjektert av Skred AS. Vurdering av områdestabilitet og internstabilitet for etablering av fangvollen er ikke gjort og dette må utføres på et senere tidspunkt av en geotekniker, med utgangspunkt i de forutsetninger som dette premissnotatet har definert. Kommunen gjør dette notatet juridisk bindende i planbestemmelsene.

Kulturminner

Området ble kartlagt i 2014 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 fylkeskommune har i mail bekreftet at de allikevel ikke trenger ny arkeologisk registrering av området og vi har tatt det til etterretning.

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 og det er ikke behov for ytterligere utredninger.

Landbruk

Landbruksinteresser er ikke negativt berørt.

Mottatte innspill i det offentlige ettersynet

Kommunen har mottatt noen innspill i høringen og de er vedlagt saksutredningen i sin helhet, og her er et utdrag fra dem med administrasjonens kommentar:

Statens vegvesen:

Kommenterer at man skal sikre tilfredsstillende veg- og trafikkforhold. Blant annet bør det sørges for tilfredsstillende friskt i alle kryss/avkjørsler.

Administrasjonens kommentar: Vi mener dette er ivare tatt i forslaget. For et hytteområde av denne skalaen anses det også unødvendig å regulere inn frisksikter i alle kryss med egen hensynssone.

Hallingdal brann og redningstjeneste

De viser til deres veileder: «Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal

Administrasjonens kommentar: Deler av planområdet er et allerede etablert utbyggingsområde, men vi tilstreber å etterleve veileder i nye planer/områder. Videre etableres det eget brannvannsuttak i planområdet.

Kalle-Kusta Hemiö m.fl.

Mener at tomt 15 er endret til nytt kombinasjonsformål med høyere utnyttingsgrad. De mener at deres verdi på egen eiendommen blir sterkt forringet fordi de taper utsikt, får dårligere solforhold og støyplasser og at de ikke hadde kjøpt tomt om de visste at tomt 15 kunne bli omregulert. De varsler rettslige skritt dersom de ikke blir hørt. Videre mener de at Nattenvegen er bratt og ikke egnet for økt trafikk.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen kan ikke ta stilling til om deres eiendom får en redusert verdi med bakgrunn i planforslaget. Dette blir et privatrettslig forhold som må avklares mellom kjøper og selger av eiendommen. En grunneier kan ikke frata eiere av tilgrensende eiendommer rett til å initiere planprosess for endringer for deres eiendommer. En plan er «ferskvare» og man bør påregne en planendring i et slik utbyggingsområde som grenser inntil nye områder avsatt for fritidsbebyggelse-

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE):

De ble bedt av kommunen om å foreta en vurdering av tomtene som ligger i aktsomhetsområdene. De har gitt et sterkt faglig råd om å ta ut tomtene 31, 32 og 33 fremfor å legge til grunn en sikring mot skred. Alternativt har NVE rådet kommunen til å videre med eventuelle sikringstiltak for området i nord-øst, slik at eventuelle sikringstiltak kan reguleres inn i planen.

Administrasjonens kommentar:

Når en fagmyndighet gir sterke faglige råd bør kommunen følge opp innspillet. I denne saken har NVE gitt kommunen et alternativ og dette har vært presentert for planfremmer. Grunneier har hatt et sterkt ønske om å følge opp dette alternativet og det er lagt opp til en prosess for hva som skal til for at man kan bygge ut disse tomtene, se avsnitt ovenfor der skred er særskilt omtalt.

Aina Lian m.fl.

Tomt 50-52 med tilhørende adkomst legges over eksisterende skiløype. Mener at løypen også fungerer som en tilkomst til alpinanlegg. De mener at ved å akseptere disse tre tomtene vil man ødelegge for utfarten i fjellet ved at løypa kvalitetsmessig forringes og at negativ konsekvens er for stor til at tomtene kan forsvares etablert.

Administrasjonens kommentar:

Grunneier har selv fjernet disse tomtene i revidert forslag utarbeidet frem mot sluttbehandlingen.

Nesfjellet Alpin:

De har kommentar til samme tomter (50, 51 og 52) som forrige innspill. De ønsker at disse tomter heller benyttes til alpinløyper. De har beskrevet hvilket kjøremønster alpinistene har i området. Høringsparten argumenterer at eksisterende løsning for å komme seg på ski fra Hovedheisen til Panoramaheisen har store mangler. Høringsparten anbefaler en ny løsning som innebærer at tomter 50, 51 og 52 benyttes til alpinløyper. Dessuten vil utnytting av tomtene til bebyggelse ha negative konsekvenser for landskaps-, natur- og friluftssinteresser.

Administrasjonens kommentar:

Dette har vært et tema i samtaler mellom kommunen og grunneier. Grunneier har selv valgt å ta ut tomtene og erstatte med skiløype – områdenavn BST2 med tilhørende bestemmelser. Og fremtidig etablering av kulvert.

Nesbyen turist og næringservice as (NTN):

Mener at dersom planforslaget vedtas i tråd med høringsforslaget vil det etter gondolprosjektets oppfatning innebære at det ikke vil være mulig å komme videre med gondolprosjektet. Det henvises til at en av målsetningene for Syningen 2 vil være å tilrettelegge for gondolprosjektet. Det påberopes også at adkomst må gå igjennom KBA-feltet. Videre mener de at for å kunne realisere gondolen må Syningen 2 reguleringen være forutsigbar. Et kombinert arealformål som ikke viser vei adkomst vil ikke være tilstrekkelig. De ber om at adkomst detaljreguleres. Planbestemmelsene må sikre adkomst. De ber om oppdatering av planbeskrivelsen med tanke på veifremføringen. Vann og avløpsplanen må sikre tilkoblingspunkter.

Administrasjonens kommentar

Etter høringen har grunneier av eget initiativ besluttet å regulere veien mot toppstasjonen. Det har vært en avsjekk med gondolprosjektet ift plassering av vei og partene er enig i veifremføringen slik den nå er regulert. Administrasjonen mener at plassering av vei ikke krever ny høring. Det ligger en

innregulert vei i gjeldende plan og i tillegg har planen i høringen åpnet for at det skal være en vei. Man har detaljprosjektert veien og funnet en trasee som ligger skånsomt til og som ivaretar natur og landskap på en god måte.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

De minner om de nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De mener det er uheldig ut fra viktige landskapshensyn at man tillater bygg på inntil 9 meter innenfor område KBA. De gir et sterkt faglig råd om å vurdere planer og veier på nytt for å redusere konsekvens av utbyggingen på nytt. De fraråder at tomter brattere enn 1:4 blir tatt i bruk og de ber om uttak av tomter som ligger øverst i planområdet. De savner vurdering av miljøtilstanden i vassdrag. Videre mener de at VA – planen mangler vurdering av myr og våtmark nedstrøms.

Administrasjonens kommentar

Reguleringsarbeidet er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Natten og Tverrlie som åpner for bygging i områder med gjennomsnittlig bratthet inntil 1:2,5. Maks mønehøyde på 9 m overskrider det som gjeldende kommunedelplan for Natten og Tverrlie åpner for, men er i tråd med gjeldende reguleringsplan Syningen som tillater maks. gesims og mønehøyde på hhv 6 og 9 m. Den nye planen viderefører derfor eksisterende utbyggingsvolum og høyder. I tillegg vil administrasjonen fremheve at dette planområdet inngår i et tett utbyggingsområde og da er volum, bygging i bratt terreng for å utnytte terrenget godt en sentral faktor. Det å bygge i bratt terreng innebærer at man terrengtilpasser bygningskroppen i stor grad, og man vil være mer arealeffektive på en slik måte. I vår kommune har man i stor grad hatt bygging av fritidsboliger, samt noe leilighetsbygging men ikke i stor skala. For å holde presset nede på urørt natur er det positivt at man tenker er større grad av arealeffektivitet i utbyggingen, også med tanke på byggekostnader. Kommunen har hatt befaring av området, både på sommer og vinterstid. Denne reguleringsplanen ligger tidvis godt skjult for omkringliggende områder og er fra de fleste områder rundt, knapt synlig. Kommunen mener derfor at området tåler den utbyggingen som ligger i planens makspotensiale og at dette vil bli gjennomført på en god måte.

Mulig påvirkning av vannmiljø nedstrøms, vannforskriftens §9

I høringsinnspillet fra Statsforvalter står det følgende: «Veibyggingen vil skjære gjennom eksisterende vannveier. VA-planen legger opp til at overflatevann skal samles i grøfter og føres gjennom stikkrenner og ut i terrenget på nedsiden av ny bebyggelse. Det er ikke beskrevet hvordan dette vil påvirke myr og våtmark nedstrøms.»

Med bakgrunn i kjent og tilgjengelig kunnskap om området er det ingen vannveier som går direkte gjennom eller på tvers av planområdet der det er planlagt vei. De største vannforekomstene i området ligger lavere i terrenget og har avrenning bort fra planområdet. Det ligger tre mindre tjern/myrtjern på oversiden av planlagt veitrase, men disse har ingen synlig vannføring gjennom området. Disse er av en slik størrelse/karakter at det er naturlig å anta at disse drener til grunnvann, og vil dermed ikke bli påvirket av byggingen i så måte.

Som det fremkommer av VA-planen vil overvann naturlig få avrenning/drenering i retning Hjartetjernet og Nymotjernan. Avstanden dit er relativt lang, og oppholdstid og infiltrasjonen vil være god. Området mellom planområdet og nevnte tjern består delvis av myr som er en meget god mottaker av overvann.

Det foreligger ingen klassifisering av Hjartetjernet eller Nymotjernan, men det er rimelig å anta at små mengder overvann fra planområdet ikke vil ha noen innvirkning på disse.

Avløp

Planområdet vil bli koblet til offentlig avløp via etablert ledningsnett og overføringsledning. Det er ikke riktig at eksisterende avløpsinfrastruktur er overbelastet. Det er imidlertid riktig som Statsforvalter skriver at kommunen har hatt varierende rensresultater for 2021. Dette skyldes dog ikke overbelastning men driftsutfordringer med et gammelt og utdatert renseanlegg. Kommunen har tatt grep for flere år siden og er i gang med bygging av nytt renseanlegg som settes i drift senest 01.04.2024. Vår vurdering er at det er uproblematisk å godkjenne tilkobling av planområdet. Det jobbes kontinuerlig med driftsoptimalisering på eksisterende renseanlegg for å kunne overholde utslippskravene som gjelder ut anleggets levetid. Det er videre i vår vurdering lagt til grunn at det trolig ikke vil komme nye tilkoblinger i planområdet før nytt renseanlegg er ferdig og i drift.

Skred – se kommunens kommentar under avsnitt Helse miljø og sikkerhet

Mattilsynet

De forutsetter at eksisterende vannforsyningsanlegg har foretatt beregninger for å sikre levering av tilstrekkelig mengde drikkevann til den planlagte utbyggingen.

Viser til vass- og avløpsanleggslova og minner kommunen om at nye fellesanlegg skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger/anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne.

Kommunen skal i samarbeid med vannverkseieren vurdere behovet for restriksjoner for å beskytte råvannskilder og vanntilsigsområder, samt at det må vurderes om det skal avsettes hensynssoner med tilhørende planbestemmelser etter §§ 11-7 og 11-8 i plan og bygningsloven, jf. drikkevannsforskriften § 26.

Når det besluttes etablert et nytt vannforsyningsssystem, er det nødvendig med prøvetaking av vannet fra kilden. Prøvetakingen må ha tilstrekkelig varighet og omfang, for å dokumentere kildens vannkvalitet og vurdere vannets egnethet som drikkevann. Deretter fastsettes eventuell vannbehandling. Det skal søkes om plangodkjenning av etablerings- og driftsplaner for et nytt vannforsyningsssystem av denne størrelsen.

Administrasjonens kommentar

Reguleringsbestemmelser, punkt 7. krever at det skal være etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA -plan (vann, sløkkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst, vei, parkering). Vei, vann, avløp og strøm skal være ført frem til tomtegrense før igangsettingstillatelse kan gis.

Dette innebærer at det skal være foretatt beregninger og det sikres levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging og vannkvalitet skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

Det er lite aktuelt for kommunen å overta vannanlegg i Syningen på grunn av deres størrelse og relativt stor avstand fra andre kommunale anlegg. Vass- og avløpsanleggslova åpner opp for at kommunen kan, etter søknad, godkjenne privat eierskap av mindre vannverk. Slike vannverk skal organiseres som andelslag eid av brukerne.

Rekkefølgebestemmelser i plan sikrer at nye vannforsyningssystemer/anlegg skal være registrert og krever plangodkjenning fra Mattilsynet, jfr. drikkevannsforskriften §18. Det skal foreligge en godkjent

VA- plan før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette innebærer at det skal foreligge søknad om etablering av andelslag i hht Vass- og avløpsanleggslova før igangsettingstillatelse kan gis.

Det er i planforslaget avsatt 5 områder som område for etablering av grunnvannsbrønner og/eller grunnvannsforsyning. Innenfor disse sonene kan de etableres grunnvannsbrønner, samt eventuelt oppføres nødvendig bebyggelse knyttet til brønnene. Områder rundt planlagte vannforsyningsanlegg er i reguleringsplankartet merket med sikringssoner, H120 og det er lagt til retningslinjer til disse sonene i reguleringsbestemmelser.

Viken fylkeskommune

Kommunale planer:

Det er krevende å legge opp til fritidsbebyggelse i et slikt krevende terreng hvor oppføring av hytter og infrastruktur vil føre til store terrenginngrep og endre områdets karakter. Eksisterende fritidsbebyggelse ved Natten og Tverrlie er oppført i et bratt og krevende terreng. Det bør i i utgangspunktet ikke skal planlegges fritidsbebyggelse der hvor terrenget har en helning som er større enn 1:4. Det vises til veilederen om fritidsbebyggelse T-1450. Det vil også komme en ny veileder knyttet til fritidsbebyggelse.

Med den store utbyggingen som planen legger opp til, vil det bli krevende å ivareta viktige miljø- og landskapsverdier i området. Vi ber kommunen vurdere konsekvensene av bygging i bratt terreng. Vi fraråder at tomter brattere en 1:4 blir tatt i bruk til utbygging. Særlig vil vi be om at de høyestliggende tomtene og der hvor terrenget er særlig bratt, blir tatt ut av planen.

Administrasjonens kommentar:

Gjeldende kommunedelplan for Natten og Tverrlie åpner for bygging i områder med gjennomsnittlig bratthet inntil 1:2,5. Se også kommunens kommentar til innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Området er allerede avsatt til utbygging på overordnet nivå og da man laget kommunedelplan for Natten og Tverrlie ble det forhandlet frem utbyggingsområder etter at man mottok innsigelse. Kommunen kan derfor ikke se at det nå skal tas en omkamp på utbyggingsarealene. Vi har tiltro til at utbygger finner gode løsninger som ivaretar natur og landskap, da dette også vil være i utbyggers interesse for å skape gode attraktive fritidseiendommer mm.

Vannmiljø -Vannforskriftens §4

Vannforskriften § 4 om miljømål fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Dersom arealbruken fører til endring av miljøtilstanden, kan dette være i strid med vannforskriftens §4.

Administrasjonens kommentar: Se kommunens kommentar til Statsforvalterens uttalelse ovenfor.

Skredfare

Administrasjonens kommentar: Se kommunens kommentar under avsnitt HMS ovenfor i saksfremlegget.

Samferdsel

Planforslaget berører ikke fylkesveg direkte, men adkomst vil skje via Fv-2910 og de lokale veiene Lienveien, Trondrudvegen og Natten. Trafikk til de nye tomtene i planområdet er beskrevet å utgjøre en liten økning. Vi kan ikke se at forslaget medfører vesentlige konsekvenser for fylkesvegnettet eller utløse behov for tiltak. Vi har ingen merknader.

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning.

Arkeologi

Krav om arkeologisk undersøkelse er tidligere for Syningen 2 frafalt, men vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning.

Etter høringen er det foretatt endringer i kart og bestemmelser som er innarbeidet i planforslaget.

Endringer i reguleringsbestemmelsene

Pkt 4.1.3 gis tillegget: De to KBA feltene blir sett på som ett område når det gjelder fordeling, utnytningsgrad og område for vurdering av helningsgrad.

Rekkefølgebestemmelsene i punkt 7 gis følgende endring:

4. kulepunkt fjernes (Før det kan gis byggetillatelse på tomtene 50 til 52 skal den etablerte sykkelstien flyttes i samsvar med kart fra Trailhead)

Nye kulepunkt:

- Ny alpintrase innenfor «BST2» kan ikke tas i bruk før det er etablert kulvert som sikrer planfri krysning mot eksisterende nedfart «Returen»
- Før ny alpintrase innenfor «BST2» tas i bruk skal det gjøres en vurdering om den kommer i konflikt med den etablerte sykkelstien gjennom området. Bli det konflikt skal sykkelstien sikres god fremkommelighet før alpintraseen tas i bruk.
- Før tillatelse til tiltak på tomtene 31,32 eller 33 kan gis skal skredforebyggende tiltak være ferdig prosjektert og dokumentert.
- Før bebyggelse tas i bruk på tomtene 32 og 33, så skal fangvoll være ferdig utbygd som vist i rapport nr. 22490-01-2. Rapport gjøres juridisk bindende.

Endringer i kartet:

Tomtene 50, 51 og 52 er fjernet og erstattet med BST 2 skiløypeformål.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Syningen 2 (planid 01201907), med de endringer som fremgår av saken.

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.