



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1420-42

Saksbehandler: Einar Grøtvedt

Saksfremlegg

01202001, Buvatn Nes østmark - detaljreguleringsplan - Sluttbehandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg Kommunestyret	

Vedlegg

- 1 Buvatn Nes Østmark - Arealplankart**
- 2 Buvatn Nes Østmark - Planbestemmelser**
- 3 Buvatn Nes Østmark - Planbeskrivelse**
- 4 Buvatn Nes Østmark - ROS-analyse**
- 5 Buvatn Nes Østmark - VA-plankart**
- 6 Buvatn Nes Østmark - VA-planbeskrivelse**
- 7 Buvatn Nes Østmark - Skredrapport**
- 8 Buvatn Nes Østmark - Helningskart**
- 9 Buvatn Nes Østmark - Veiprofiler V3-V5**
- 10 Buvatn Nes Østmark - Veiprofiler V6-V7**
- 11 Buvatn Nes Østmark - Veiprofiler V8**
- 12 Buvatn Nes Østmark - Veiprofiler V9-V10**
- 13 Buvatn Nes Østmark - Kulturminneregistrering**
- 14 Buvatn Nes Østmark - Gjennomgang av tomter etter 1. gangs offentlig ettersyn**
- 15 Buvatn Nes Østmark - Innkomne merkander etter 1. gangs offentlig ettersyn**
- 16 Nesbyen - svar på anmodning om å trekke innsigelse til detaljreguleringsplan for Buvatn - Nes Østmark.pdf**

Saksopplysninger:

HRP AS har på vegne av Knut Svenkerud, Magnhild Olsen, Frank Arild og Oddveig Helen Klavestad, fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Buvatn Nes Østmark (planID: 01202001). Planarbeidet har som formål å fortette en del av et eksisterende spredt bebygd hytteområde ved å tilrettelegge for nye hyttetomter og tilhørende infrastruktur. Området består i dag av spredt bebyggelse, herunder ni fritidsboliger og to bebygde stølsvoller. Planforslaget søker å fortette med ytterligere 52 tomter og etablere infrastruktur for vann og avløp.

Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Nesbyen kommune mottok endelig planinitiativ den 27.05.2020. Oppstartsmøtet ble avholdt den 19.08.2020, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 27.08.2020. Planforslaget ble lagt ut til første gangs offentlig ettersyn den 14.01.2022 med frist for innspill satt til den 26.02.2022.

Det har i løpet av høringsperioden kommet inn 19 innspill til planforslaget, herunder ble det fremmet innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Innsigelsen retter seg mot tomtene 4-6 og tilhørende adkomstvei, på bakgrunn av at opparbeidelse av disse kommer i konflikt med myr og vil føre til store terrenginngrep. Kommunen har avholdt møte med forslagsstiller og grunneiere, og kommet til enighet om å imøtese Statsforvalterens innsigelse og ta tomtene og tilhørende adkomstvei ut av planforslaget. Kommunen mottok revidert VA-plan og gjennomgang av Statsforvalterens merknader fra forslagsstiller den 23.05.2022.

Den 17.06.2022 oversendte kommunen til Statsforvalteren en anmodning om trekk av innsigelse som følge av at innsigelsen innhold er tatt til etterretning og innarbeidet i revidert planforslag. Statsforvalteren svarte ut anmodningen den 22.06.2022, med trekk av innsigelse under forutsetning av at kommunen vedtar endringene som er fremlagt i oversendelsesbrevet av dato 17.06.2022. Statsforvalterens svar følger saksframlegget som vedlegg.

Overordnet plan:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålet «Fritidsbebyggelse – Nåværende», med unntak av et mindre område i nord som er avsatt til «Fritidsbebyggelse – Fremtidig» (F24). Planområdet i sin helhet er regulert under hensynssone H810_1 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging». Det fremgår av kommuneplanens arealdel at innenfor dette området (Buvatn (øst)) er det krav til felles planlegging som omfatter all arealbruk. Kommunen har tidligere vurdert at inneværende planavgrensning likevel kunne videreføres i en planprosess på bakgrunn av manglende interesser hos tilgrensende grunneiere.

Planforslaget legger opp til at bestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad og høyder følger hovedtrekkene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. punkt 2.2.6. Maks mønehøyde på anneksgarasje/uthus foreslås utvidet til 4,5 m av hensyn til å kunne skape harmonerende takvinkel med hovedhus.

Miljøkonsekvenser:

På bakgrunn av bl.a. hensyn til myr er tomtene 4-6 og tilhørende infrastruktur tatt ut av planen. Forholdet er nærmere kvittert i kommentarene som følger. Utover dette forholdet har det ikke kommet inn noen nye momenter i høringsperioden, og planens konsekvenser til miljø og naturmangfoldlovens stiller seg følgelig uendret i forhold til de vurderinger som ble lagt til grunn ved førstegangsbehandling av planforslaget. Vurderingene opp mot naturmangfoldlovens prinsipper gjengis i det følgende.

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i de offentlig tilgjengelige databasene viser at det ikke er gjort noen registreringer av artsforekomster eller naturtyper direkte innenfor det omsøkte planområdet. Søk i Artsdatabanken viser en artsobservasjon av taigakjuke fra 1956, kategorisert som «Sårbar» i Norsk rødliste for arter, med lav koordinatpresisjon som spenner over planområdet. På bakgrunn av observasjonens dato og lave presisjon vurderes planforslaget ikke å være i konflikt med denne.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen har ikke funnet grunnlag for at den ovennevnte rødlistede arten må dokumenteres i planen. Utbyggingen som planen legger opp til er en naturlig fortetting av et eksisterende hytteområde. Dette vurderes som mer fordelaktig fremfor å ta i bruk nye, ubebygde naturområder.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Den utbygging som planforslaget legger opp til er i all hovedsak samsvarende med kommuneplanens arealdel. Forslaget legger samtidig opp til ivaretagelse av større korridorer grøntarealer både i og utenfor hensynssoner for skred- og rasfare, ved å regulere disse til Friluftsmål. Den belastning som påføres området vurderes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade.

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

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

Vann og avløp:

Etter innkomne merknader å bedømme, finner kommunen at vedlagt dokumentasjon på vann- og avløpssituasjonen i planen, ikke er tilstrekkelig. Kommunen har hatt tett dialog med Hallingdal kommunalt avløpstilsyn og vassforvaltning (KAV). Vedrørende planforslagets påvirkning på resipientens miljøtilstand, foreligger det ingen kartlegging av miljøtilstanden til Buvatn. Det knytter seg dermed stor usikkerhet til hvorvidt den overholder vannforskriftens miljømål per dags dato, og om ytterligere utslipp vil kunne medføre en endring i resipientens miljøklasse. Kommunen er kjent med at det er planlagt prøvetaking innen årets sesong av både økologisk og kjemisk tilstand til resipienten, og usikkerhetsmomenter i forhold til miljøkrav vil bli avklart i løpet av året. Det innarbeides derfor rekkefølgekrav i planbestemmelsene som stiller krav til dokumentert miljøtilstand før det kan gis tillatelse til iverksetting av nye tiltak i tråd med planen. I den grad drikkevannsuttak vil trolig få grunnvannsig fra Buvatn, vil forsvarligheten av dette også bli avklart gjennom prøvetakingen.

Det gjøres oppmerksom på at det må oversendes søknad til kommunen for tillatelse til privat eierskap av vann- og avløpsanlegg i området, samt at det skal opprettes andelslag for drift av disse, jf. vass- og avløpsanleggsloven § 2.

Vurdering:

Innkomne merknader etter 1. gangs offentlig ettersyn gjengis kortfattet og kommenteres enkeltvis i det følgende. Innspillene i sin helhet følger saken som vedlegg.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

1. Myr og våtmark

Statsforvalteren mener at adkomstveien til tomtene 4-6 som krysser myrdrag og skiløype ikke er i tråd med nasjonal politikk for ivaretagelse av myr og våtmark, og mener følgelig at veien ikke bør opparbeides. Dette på bakgrunn av at masseutskifting vil frigjøre store mengder karbon, konsekvensene ved å anlegge vei i punktet er ikke tilstrekkelig utredet, konsekvensene for overvannshåndtering som følge av inngrepet er ikke utredet, tiltaket vil

komme i konflikt med friluftsjnteresser, og tiltaket er i strid med nasjonale og regionale interesser.

2. Landskap og friluftsliv

Planområdet er bratt og krevende, og fritidsbebyggelse i bratte skråninger vil medføre store terrenginngrep og ligge eksponert til i landskapet. Områdets omfattende utbygging vil således endre området karakter. Det vises til Den europeiske landskapskonvensjonen og veilederen om planlegging av fritidsbebyggelse T-1450, hvor det i sistnevnte fremgår at terreng med stigningsforhold mellom 1:4 og 1:6 kun bør bygges ut med bebyggelse som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning. I krevende terreng er det viktig at detaljreguleringsplanen i tilstrekkelig grad styrer utbyggingen slik at hensyn til landskap og bygningsmiljø blir ivaretatt.

Det vises til følgende tomter i planforslaget som iht. vedlagt helningskart er brattere enn kommuneplanens pkt. 2.2.6 og reguleringsplanens pkt. 2.3 som stiller krav til stigningsforhold inntil 1:3,5 for bebyggelse: tomt 4, 5, 6, 9, 14, 15, 19, 21, 23, 24, 25, 33, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, og 48. Statsforvalteren anbefaler at sterkt at flere av tomtene tas ut av planen, og at tomter som opprettholdes gis bestemmelser som begrenser utnyttelsesgrad og eksponeringsgrad i forhold til landskapet, i større grad enn planforslaget legger opp til.

Statsforvalteren er videre negativt til tomtene 4-6 og tilhørende adkomstvei pga. store terrenginngrep. Dette fordi tomtene og vei vil bli svært synlig i landskapet, og det anses uheldig å tillate så store terrenginngrep i veien når den kun skal betjene tre tomter. Veien påvirker i tillegg skog som har betydning for faresone for skred.

Det er fremmet innsigelse med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 til tomtene 4-6 og tilhørende adkomstvei. Innsigelsen er begrunnet i hensynet til myr og våtmark, samt landskaphensyn som følger av store terrenginngrep.

Kommentar:

1. Tiltakshaverne har imøtesett Statsforvalterens innsigelse. Tomtene, tilhørende adkomstvei og VA-infrastruktur er tatt ut av planforslaget.
2. Forslagsstiller har utarbeidet et eget notat som svar til Statsforvalterens innsigelse. Administrasjonen og forslagsstiller har hatt nærmere dialog om det vedlagte helningskartet, og som det blir presisert i notatet kan nøyaktigheten til tider være usikker. Ved en nærmere undersøkelse av den enkelte tomt kan tomtens bratthet være noe helt annet enn hva helningskartet viser. Dette lar seg godt illustrere med tomt 43 som eksempel, hvor østlige deler av tomtene er kartlagt som brattere enn stigningsforholdet 1:3,5, mens det i realiteten er slakere enn 1:4.

I notatet har forslagsstiller etter kommunens anbefaling foretatt en nærmere gjennomgang av tomtene som Statsforvalteren har anmodet om å ta ut av planen. Byggegrensene har blitt justert der det ble vurdert som hensiktsmessig, for å skjerme de bratteste partiene fra utbygging. Det er videre fremlagt snittegninger fra hver tomt som viser gjennomsnittlig helning etter byggegrensene har blitt justerte. Snittegningene viser at tomtene etter justering av byggegrense er innenfor kommunens krav til stigningsforhold, og administrasjonen vurderer at samtlige av tomtene, (med unntak av 4-6), kan opprettholdes som del av planforslaget. Forslagsstillers notat med redegjørelse følger som vedlegg.

Mattilsynet

Minner om at kapasitet og vannkvalitet må avklares før det blir besluttet etablering av vannforsyningsystem. Det må tas prøver med tilstrekkelig varighet og omfang for å dokumentere vannets egnethet som drikkevann. Dersom den maksimale drikkevannsproduksjonen skal overskride

10 m³/døgn, utløses det krav til plangodkjenning av Mattilsynet, og dette må foreligge før fritidsboliger tas i bruk.

Kommentar:

Drikkevannsutttaket er av en slik størrelse at det utløses krav til godkjenning av mattilsynet. Dette er tatt høyde for i tilhørende VA-plan, og det forutsettes overholdt ved detaljprosjektering.

NVE

1. Sikkerhet mot skred

Det fremgår av vedlagt skredrapport at ivaretagelse av skog er en forutsetning for avgrensningen av skredfaresoner i arealplankartet. Det er uklart hvordan dette er fulgt opp, og NVE ber kommunen se til at hele arealet er hensyntatt. Det bes videre om at skredkartleggingen meldes inn til NVE for å oppdatere det offentlige kartgrunnlaget.

2. Sikkerhet mot flom og skade fra overvann

Vedlagt VA-plan viser at utbygging i nedbørfeltet vil gi større arealer med tette flater som gir økt avrenning. Det bør i utgangspunktet ikke bygges i flomveiene, alternativt bør flomveiene legges om og forbli åpne. Detaljprosjektering av overvannshåndtering må sikre dimensjonering av stikkrenner ned mot Buvatnet. Skiløype som planlegges gjennom myrdrag i planområdet må planlegges slik at den ikke hindrer avrenning fra området. Kommunen må se til at kravene i pbl. § 28-1 og TEK17 §§ 7-1 og 7-2 blir ivaretatt. Det forutsettes at SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning ligger til grunn for planarbeidet.

3. Grunnvannsutttak

NVE savner opplysninger og vurderinger av grunnvannsutttakets omfang, grunnvannsmagasinetes tåleevne og grunnvannsutttakets virkninger for allmenne interesser. Dette må beskrives nærmere, og det vises til NVEs veileder til vannressursloven og behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak – 1/2021. Det fremgår av vannressurslovens § 45 at ingen må iverksette grunnvannstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser uten konsesjon fra vannmyndigheten. Konsesjonsplikten etter gjelder uavhengig av uttaksvolum. Spørsmålet i denne planen er om uttak av grunnvann blir begrenset til det grunnvannsmagasinet tåler, jf. vrl. § 44, eller om vassdrag kan bli negativt berørt av uttaket, jf. vrl. § 10. For grunnvannsutttak over 100 m³/døgn er det etter vrl. § 45 meldeplikt til vassdragsmyndigheten som skal vurdere hvorvidt uttaket krever konsesjon. I den grad det ikke foreligger meldeplikt, må kommunen selv foreta en vurdering om tiltaket kan være konsesjonspliktig. Det vises videre til aktsomhetsplikten etter § 43 a.

Kommentar

1. Nesbyen kommune har foretatt en befaring av planområdet og registrert med GPS, omrisset av den resterende skogen av betydning for faresonenes utbredelse som direkte berører planlagt fritidsbebyggelse. Det ble gjort klart etter befaringen at det største skogområdet iht. skredfarevurderingen, samt nærliggende skogområder øst for denne, er opprettholdt med god margin. Derimot kan det fremstå som om skogområdet nedenfor eiendommen gnr. 45, bnr. 58, ikke er opprettholdt i hele sin utstrekning. Kommunen har konferert med Skred AS som har utarbeidet skredfarevurderingen for området. Konsekvensen av at denne skogen ikke er helt intakt er at skredfasesonen kan få en noe større utstrekning. Dette vil potensielt kunne berøre tomtene 13, 19 og 20. På dette grunnlag finner kommunen grunnlag for å stille rekkefølgekrav til de tomtene om utarbeidelse av en oppdatert skredrapport før det skal iverksettes tiltak på tomtene 13, 19 og 20. Videre finner kommunen grunnlag for å innarbeide samtlige av skogområdene som egne hensynssoner i arealplankartet med

bestemmelser som stiller krav til gjennomføring av avbøtende tiltak og utarbeidelse av ny skredrapport før det eventuelt skal foretas hogst innenfor sonene. Forholdet anses følgelig som avklart.

2. Kommunen forutsetter at overvannshåndtering blir tilstrekkelig sikkert dimensjonert ved detaljprosjektering og at hovedregelen er åpne flomveier.
3. Det fremgår av vedlagt VA-plan at planforslagets vannbehov er dimensjonert til 55 m³/døgn, og er således ikke meldepliktig etter vrl. § 45. Borehullene i området vil trolig komme dypere enn vannflaten til Buvatn, og følgelig kunne omfatte noe grunnvannsig fra innsjøen. Drikkevannsutttaket er likevel innenfor nedbørsfeltet med avrenning til Buvatn, og det blir dermed en sirkulasjon i kretsløpet som ikke innebærer direkte tapping av nedbørsfeltet. Uttaket er videre av et så lite omfang at det ikke er nok til å berøre vannstanden. Avrenning fra nedbørsfeltet som planområdet hører innunder, til Buvatn er på 5829 m³/døgn og et uttak på 55 m³/døgn (under 1% av daglig avrenning fra nedbørsfeltet) er marginalt. Til sammenligning renner det 2,4 m³ ut fra Buvatn i sekundet, og tallet ville nok blitt mye høyere ved ytterligere beregning for hele området som drenerer til utløpet av Buvatn.

Med forbehold om ytterligere avklaringer ved detaljprosjektering av VA-anlegg og innarbeidelse av rekkefølgekrav til dokumentasjon av resipientens miljøklasse, finner kommunen at kunnskapsgrunnlaget for øvrig er tilstrekkelig til å la planforslaget føre videre frem. På bakgrunn av øvrige vurderinger finner kommunen at grunnvannstiltaket ikke vil være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser jf. vrl. § 45, ei heller negativt berøre vassdrag eller overskride grunnvannsmagasinetns tålegrense, jf. vrl. § 44. Tiltaket vurderes følgelig til å ikke være konsesjonspliktig.

KAV Hallingdal

1. Det må innarbeides rekkefølgekrav for prøvetaking av Buvatnet og dokumentasjon på at resipienten overholder vannforskriftens miljømål.
2. Det er ikke foretatt utregninger om hvilken belastning ferdig utbygd felt vil tilføre Buvatnet etter rensing fra avløpsanlegg, ei heller hvilken påvirkning eksisterende fritidsboliger i området har på resipienten. Det er ikke gjort en vurdering etter vannforskriftens § 12 om det vil føre til endring av miljøklasse som følge av utbyggingen. Det har kommet henvendelser fra hytteeiere i feltet nord-øst om muligheten for å etablere avløp, og det bør i den forbindelse undersøkes muligheten for at nytt og moderne renseanlegg kan koble til seg eksisterende hytter i nærheten av planområdet.
3. Det bes om at det settes av større område for etablering av VA-anlegg. Det må også vurderes om avsatt område kan infiltrere så store mengder vann som det vil bli når feltet er ferdig utbygd. Hvis det ikke er tilfellet, kan det være aktuelt å sette av et nytt området regulert til infiltrasjon.

Kommentar

1. Kommunen innarbeider rekkefølgekrav i planens bestemmelser.

2. Kommentaren er svart ut i foregående avsnitt om vann og avløp. Vedrørende muligheten for tilkobling til rensesanlegget for fritidsbebyggelse utenfor planområdet, vil dette bli fulgt opp ved detaljprosjektering.
3. Forslagsstiller har på bakgrunn av høringsinnspillet forlenget område regulert til avløpsanlegg (AV1) i revidert arealplankart. Områdets størrelse antas følgelig å være tilstrekkelig.

Statens vegvesen

Det anbefales at kommunen gjennomgår planforslaget med tanke på trafiksikre løsninger. Det savnes vurdering og inntegnet frisisiktsoner i alle interne kryss, og utformingen bør være tilnærmet rettvinklet og med tilfredsstillende utflating (3%) mot hovedveien. Der skiløype krysser vei bør det vurderes planskilte kryssing, eventuelt bør de tre hyttetomtene utgå av planen eller få en annen veitilknytning. Det bør ikke være interne kryss eller krappe kurver der internveien har stigning på 10%. Vegvesenet peker spesielt på kryss mellom V1 og V8 som lite trafiksikker.

Kommentar

Kommunen har gjennomgått planforslaget og vurderer at planrådets svært avsidesliggende karakter og den lille trafikkmengden som planforslaget tilfører ikke nødvendiggjør å innarbeide de endringer som vegvesenet etterlyser i planen. Omlegging av adkomstveien for å tilfredsstille rettvinklet kryssløsning vil medføre en betydelige terrenginngrep som etter kommunens skjønn ikke er ønskelig eller forholdsmessig for området. Utflatingen på adkomstveien er iht. vedlagte veiprofiler like over 3% stigning de første 10 meterne. Siktlinjene antas videre å være tilstrekkelig gode, all den tid det er avsatt grøfteareal i underkanten av 30 m nord-øst som forutsettes vedlikeholdt gjennom å holde vegetasjonen nede.

Viken Fylkeskommune

Fylkeskommunen innvilger dispensasjon i medhold av kulturminneloven § 8 (4) med forbehold om at kommunen innarbeider følgende rekkefølgekrav i planens bestemmelser:

«Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, åtte kullgroper, Id 273396, 275908, 275909, 275911, 275913, 275925, 275926, 275927, som er markert med bestemmelsesområde nr. #1 - #8 på plankartet.

Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Kommentar

Kommunen innarbeider rekkefølgekravet i planens bestemmelser.

Buvasstølan sti- og løypelag

1. Tilførselsløype til skiløypetrasé over myra er ikke lagt inn slik det burde, og det ser nå ut til at det ikke vil være mulig å finne en slik trasé.
2. Veglaget gir ikke tillatelse til at de 28 tomtene i øvre del av planforslaget skal ha adkomstvei fra Buvasstølvegen slik det er planlagt, og ber om at disse skal ha adkomst fra Bagnsvegen slik som resten av de nye tomtene. Dette fordi bruk av eksisterende vei vil påføre slitasje på eksisterende vei, ulemper for naboer, og alternativet vil være en fordel for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer. Skisser for veifremføring følger høringsinnspillet som vedlegg. Det bes om at det oppstilles rekkefølgekrav for å sikre ny veiløsning og at det etableres en bom på veien ved trafostasjonen E2 iht. plankartet.
3. ROS-analysen viser utfordringer med overvann i planområdet og at det er tenkt ført ned til Bagnsvegen. Det stilles krav til at del av Bagnsvegen gjennom planområdet utbedres med grøft før planområdet bygges ut.

Kommentar

1. Forslagsstiller har ivaretatt eksisterende skiløypetrasé innenfor planområdet i sin helhet. Annen skiløype utenfor planområdet er ikke gjenstand for regulering i dette planforslaget.
2. Forholdet om veirett til øvre del av planområdet er av privatrettslig karakter om må være avklart før det gis tillatelse til tiltak i samsvar med planen for de berørte tomtene. Det innarbeides rekkefølgekrav i planens bestemmelse for å understreke dette. Vedrørende de fremlagte alternativene for veifremføring, er kommunen kjent med at forslagsstiller har prøveprosjektert alternativ 2 og konkludert med at det ikke er realistisk i forhold til stigning og mengde terrenginngrep. Alternativ 1 er avhengig av tillatelse fra grunneier som ikke er del i planarbeidet, og fordrer en revisjon av arealplanens grense og ny høringsperiode. I forhold til inneværende planavgrensning er ikke forslagene å vurdere som realistiske.
3. Forholdet vil bli avklart ved detaljprosjektering av overvannsløsning. Dersom prosjekteringen avklarer at det vil bli nødvendig å utbedre Bagnsvegen med grøft, forutsettes tiltaket gjennomført.

Fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere

Planinitiativets tidligere beskrivelse av planen reflekterer ikke det som er fremlagt i planforslaget. Det trekkes frem sitater fra planinitiativet som bl.a. at planforslaget vil legge vekt på å dempe synlighet og fjernvirkning, minimere med nye veier, naturlig videreutvikling, m.fl. Foretatt hogst i området vil gjøre at bebyggelsen vil fremstå synlig og skape tydelige fjernvirkninger.

1. Flere tomter har en helning brattere enn stigningsforholdet 1:3,5 og skal ikke bebygges, herunder 4, 6, 14, 23, 25, 34, 42, 43, 48 og 50.
2. Det foreslåtte utbyggingsmønsteret er fremmed for området, og dagens bebyggelse som er «lavstandard hytter som er bygget i tradisjonell norsk byggestil» er ikke videreført.
3. Tomtene 1, 2, 3, 10, 11, 48, 51 og 52 ligger på eksponerte høyder i planområdet og ivaretar ikke hensynet til fjernvirkning.
4. Mønehøyde og utnyttelsesgrad på hhv. 5,5 m (6,5 m) og 175 m² vil fremmedgjøre eksisterende hytter i området som har en vesentlig mindre høyde på rundt 3,5 m og grunnflate på rundt 70 m².

5. Det stilles spørsmål ved hvor lenge midlertidig riggplass #10 skal opprettholdes, og reageres på at deponerte masser vil ha avrenning ut i den store myra.
6. Flere adkomstveier er lange og innebærer omfattende terrenginngrep til å betjene et fåtall tomter, ligger i for bratt terreng og vil bli visuelt eksponerte. Herunder veiene V3-1, V3-2, V4, V5 og V10.
7. Veiene V2, V3-2, V4, V6 og V7 krysser myrområder. Sistnevnte to vil trolig sammen med avløpsledning drenere myra midt i området. Dette er ikke i samsvar med uttalelse til Statsforvalteren i Oslo og viken ved varsel om oppstart.
8. Vei V4 vil trolig ødelegge drikkevannskilde.
9. Myrområder er dårlig inntegnet i kartet.
10. VA-planen inneholder flere usikkerhetsmomenter i forhold vannkvalitet og tilgjengelige vannmengder.

Kommentar

1. Det vises til øvrig innspill til Statsforvalteren i Oslo og Viken, samt vedlagt notat fra forslagsstiller.
2. Kommunestyret har vurdert at det skal være utbyggingsområde, og forslagets utnyttelsesgrad er i tråd med kommunestyrets intensjon for utnyttelse av fremtidige byggeområder. I en byggesak for et konkret byggeprosjekt foretas det nærmere vurdering av byggets tilpasning til omgivelsene.
3. Kommunen har befart planområdet, og funnet at de tomtene som ligger på høydedrag kan føre frem. Det er større skogområder som skal ivaretas av hensyn til skredfare, som vil virke skjermende i forhold til bebyggelsens fjernvirkning. Det er videre gjort tiltak i planen i form av redusert mønehøyde og revidert byggegrense som etter kommunens skjønn i tilstrekkelig grad hensyntar eventuelle fjernvirkninger.
4. Det vises til kommentarer i pkt. 2 og 3. Planforslaget er i tråd med kommunestyrets intensjon for utbygging av nye områder.
5. For avklaring av massedeponiets varighet bes det ta kontakt med forslagsstiller. Det forutsettes at deponerte masser ikke skal være forurensende.
6. Utbygging vil alltid medføre inngrep som kan oppleves inngripende/sjenerende i et visst tidsperspektiv, og det må forventes i et utbyggingsområde. Det vises til at vedlagt helningskart er noe misvisende, samt at adkomstvei V4 og betjenende tomter er tatt ut av planen.
7. Kommunen har befart at det er noen mindre områder med myr som ikke er registrert som dette i offentlig tilgjengelige databaser. Nye interne veier i planområdet er i all hovedsak lagt utenom disse, og V4 er for øvrig tatt ut av planen. Det forventes ikke at det lille myrområdet vest for V6 vil bli drenert som følge av tiltakene.
8. Veien er tatt ut av planen, og forholdet forutsettes følgelig å være avklart.
9. Myrområder er regulert til friluftsmål (med unntak av noe skiløype) på lik linje med øvrige områder utenfor tomtegrenser. Det er ikke gjort noen særskilt merking av myr, og det er heller ikke funnet nødvendig.
10. Det vises til tidligere avsnitt om vann og avløp, samt kommentar til NVEs høringsinnspill.

Per Granby

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 49. Ber om at det reguleres vei videre frem som legger til rette for etablering av parkering/snumulighet på vestsiden av eiendommen.

Kommentar

Det er regulert vei frem til tomtegrense. Hvordan eier av tomten ønsker å opparbeide biloppstillingsplass inne på egen eiendom er ikke gjenstand for prosjektering i en detaljreguleringsplan. Videre prosjektering må foretas på byggesaksnivå og er innenfor eiers rådighet over tomten.

Liv Marit Engene

Eier av eiendommene gnr./bnr. 80/87 og 80/89. Reagerer på hogsten som har blitt foretatt i planområdet, og viser til at skogen tidligere var benevnt vernskog. Siden hogsten ble foretatt før planarbeid ble igangsatt, anføres det at naturmangfoldlovens §§ 8-12 ikke er fulgt opp. Det vises til at skogen var viktig for tur, og at bevaring er viktig i klimasammenheng. Det reageres på at planbestemmelsens krav til å holde vegetasjon nede i pkt. 3.3.2, og stilles spørsmål om hvorvidt det er intensjonen at skogen ikke skal kunne vokse opp igjen. Videre er planens bestemmelser til terrengbehandling rundt formulerte og gir i realiteten stor frihet til inngrep. Det bes om at bestemmelsene konkretiseres og at det åpnes for at skogen skal kunne vokse opp igjen av klima- og landskapshensyn.

Kommentar

Det foreligger et godkjent vedtak om hogst innenfor planområdet. I et skogområde som i overordnet plan er avsatt til utbygging, må det påregnes at det foretas hogst. Det bemerkes dog at det er kjent at deler av området er belagt med kjøreskader etter hogsten som, og disse har kommunen pålagt utbedret. Øvrige vurderinger som er lagt til grunn for vedtaket er ikke gjenstand for overprøving i denne plansaken.

Vedrørende planbestemmelsens krav i pkt. 3.3.2 til å holde vegetasjon nede, finner kommunen grunnlag til å fjerne ordlyden fra planens beskrivelser. Dette fordi det vil kunne skape misforståelser i forhold til opprettholdelse av skogområder som har skreddempende funksjon, samt at hvorvidt vegetasjonen skal holdes nede eller ikke avgjøres av grunneier.

Bestemmelsene om terrengbehandling på den enkelte tomt ifm. oppføring av fritidsbebyggelse, jf. pkt. 2.3, er en videreføring av bestemmelser som fremgår av kommuneplanens arealdel. Det innebærer et visst spillerom for bearbeiding av terrenget, men med krav om massebalanse og innenfor en gitt avstand på 2,5 m fra byggets veggliv og 1,5 m høyde i terrenget.

Toimi Herttua

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 48. Ber om at tomtene 9, 10 og 14 tas ut av planen pga. bratthet. Det vises til planbestemmelsene som stiller krav til at eksisterende terreng skal bevares og hytter tilpasses terrenget, samt planbeskrivelsen som presiserer at naturlige høydedrag søkes ivaretatt. Det

bør følgelig ikke tillates utbygging som vil ligge eksponert og dominerende på topper og høydedrag, herunder bør tomt 10 og 11 tas ut av planen. Eksisterende to hytter i planområdet som ligger på høydedrag har vært lite synlig pga. skogen som tidligere omkranset dem.

Det vises videre til at foreslått plass for drikkevannsuttak, hensynssone H120-1, er 10-12 m unna egen grunnvannsbrønn. Dette kan få konsekvenser for mengde og kvalitet på deres brønnvann, og det bes om at regulert brønn flyttes. Dersom vannverksbygg med høydebasseng innenfor VF1 fører med seg støy i drift, bes det om at også denne flyttes.

Fortettingen for øvrig er for stor og tar ikke hensyn til eksisterende hytteeiere som må leve med byggestøy og støy i flere år fremover.

Kommentar

Det vises til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere pkt. 3. All den tid planbeskrivelsen er i uoverensstemmelse med planens faktiske utbyggingsmønster, fjernes planbeskrivelsens ordlyd.

Forslagsstiller har flyttet hensynssonen for drikkevannsuttak for å imøtekomme innspillet. Det bemerkes at dog grunnvannsboring er meldepliktig til NGU etter vannressursloven § 46, og det anbefales følgelig at brønnen blir registrert.

Utbygging vil alltid medføre inngrep som kan oppleves inngripende/sjenerende i et visst tidsperspektiv, og det må forventes i et utbyggingsområde. Planen har innarbeidet bestemmelser som regulerer tidspunkter for anleggsarbeider, for å sikre at utbyggingen ikke blir uforholdsmessig belastende.

Elisabeth Bøgwald

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 41.

1. Kartlagte myrområder samsvarer ikke med faktisk myrareal innenfor planområdet. Etterspør etter dokumentasjon på myrenes faktiske areal.
2. Uttrykker bekymring for hvordan utbyggingen vil påvirke vannkilder, bekker og brønner.
3. Etterspør tidsramme for utbygging av planområdet mtp. deponi anleggsdrift, mv.
4. Det er ikke plass til adkomstvei som går mellom eksisterende tomter og frem til tomt 50 og 51, ettersom planlagt veibredde vil gå innover eksisterende tomtegrenser. Den vil dermed ikke tilfredsstillende krav til veistandard og -bredde for nødetater, og det bes om at tomtene tas ut av planen.

Kommentar

1. Det vises til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere.
2. Det vises til avsnitt om vann og avløp, samt kommentar til NVEs innspill.
3. For avklaring av utbyggingens tidsramme bes det ta kontakt med forslagsstiller.
4. Det er kun grøftearealet som blir noe innskrenket av tomtegrensene, mens veibredden består. Grøftearealet viker for tomtegrensene. Kjørebanelen vil fremdeles tilfredsstillende kravene til landbruksvei klasse 3, og det forventes ikke å ha noen innvirkning på fremkommeligheten til utrykningskjøretøyer.

Per Rune Andersen og Grethe T. Andersen

Eier av eiendommen gnr. 70, bnr. 48. stiller spørsmål ved om eksisterende veier inn til planområdet er befart, og reagerer på at planbeskrivelsens klassifisering av veiene ikke er i nærheten av å stemme. Hugarhaugvegen er pukk lagt på myr uten bærelag, og oppfyller ikke veiklasse 2. Denne veien kollapser hvert år når telen går som følge av vinterbrøyting. Knutsvegen (V13) oppfyller ikke krav til veiklasse 3. Det vises til tinglyste avtaler om bruksrett over eiendommen ved å navngi og klassifisere Knutsvegen som vei, ikke ville medføre at eier måtte si av seg eierskap fra egen tomt. Det stilles dermed spørsmål om hvorvidt det må tas areal fra tomten for å kunne utbedre veiarealet til sine klassifiserte veiklasser.

Kommentar

Den klassifisering av veiene etter veiklasser som fremgår av planbeskrivelsen er foretatt med utgangspunkt i hvordan veiene er regulert innenfor planen. Det er ikke regulert noen utvidelse av veier utenfor planområdet. Knutsvegen som går over eiernes eiendom vil ikke være gjenstand for noen trafikkøkning som følge av planen, all den tid den ikke leder an til noen nye tomter.

Siri Hennum

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 50.

1. Viser til at det er rikt dyreliv i og i nærheten av planområdet, og reagerer på at små og store myrer i området vil bli berørt/ødelagt av utbygging.
2. VA-planen fremstår mangelfullt utredet.
3. Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel som stiller krav til at bebyggelse skal underordnes landskapet og plasseres slik at det ikke oppstår silhuettvirkninger. Hytter med mønehøyde opp mot 6,5 m vil fremstå ruvende uavhengig av plassering i terrenget. Kommunens vurdering å avslå foreslått bebyggelse som fremgår av planbeskrivelsen vurderes positivt.
4. Oversiktskart mangler målestokk og fremlagte tegninger viser store avvik sett opp mot norgeskart.no.
5. Adkomstveien V6 har aldri vært en eksisterende vei, det har kun vært tidligere sti hvor det nylig tilføres mye vann. I øvre del av veien må det enten sprenges vekk to knauser eller veien legges i myr. Både V6 og V7 vil bli svært bratte, og det etterspørres stigningsgrad på veiene.
6. Tomt 22 er inntil/på myr som ikke er markert i noen vedlagte karttegninger. Tomt 23 er inntegnet på en høyde og vil skape ny silhuett fra veranda på egen eiendom. Hytter på begge tomtene vil ha en ruvende visuell effekt, og parkering vil måtte opparbeides helt inntil egen tomtegrense. Det bes om en revurdering av hytteplasseringen.
7. Reagerer på at tidligere merknader ved varsel om oppstart av planarbeid ikke er tilstrekkelig tatt høyde for, herunder at fremmet bekymring for vei forbi hytta skyldtes at inngangsparti og veranda er vestvendt og at vedskjul ikke lenger er funksjonelt pga. hogst av skogen.

Kommentar

1. Kommunen har forholdt seg til det kunnskapsgrunnlaget som er tilgjengelig i offentlige kartløsninger, og har ikke funnet noen registreringer som må vies særskilt varsomhet. Vedrørende myr vises det til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere.
2. Det vises til øvrige vurderinger i avsnittet om vann og avløp, samt kommentar til NVEs innspill.
3. Det vises til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere. Det er gjort tiltak for de mest eksponerte tomtene som å senke mønehøyde justert byggegrense.
4. Arealplankart er korrekt målsatt og i samsvar med gjeldende tomtegrenser.
5. Tilsig av vann forutsettes reparert ved detaljprosjektering av vei og overvannshåndtering. Begge veiene vil ha en stigningsgrad like over 10% på det meste.
6. Forholdet er en konsekvens av fortetting. Det er over 50 m fra den nevnte verandaen til nærmeste byggbare areal på tomt 23, og deres plassering forventes ikke å ha noen uforholdsmessig ruvende effekt fra verandaen som etter utbygging vil ha svært gode siktmuligheter. Parkering løses på den enkelte tomt.
7. At merknaden ikke er tilstrekkelig svart ut av forslagsstiller er beklagelig. Forholdet må likevel påregnes som følge av utbygging i området.

Lina Paola Ingebretsen og Trond Erik Ingebretsen

Eiere av eiendommene gnr./bnr. 45/39 og 45/43. Veien V3 vil måtte medføre at det tas areal fra grunneieres eiendommer for at de skal kunne utformes etter landbruksvei klasse 3. Det bes om at veien tas ut av planen. Veier er flere steder planlagt å krysse områder med myr og våtmark som ikke vises i kartet, herunder V3. Området hvor V3 deler seg ligger rett over egen brønn som vil bli fjernet av veien. Sluttpartiet av V3 mot tomt 50 vil bli brattere enn kravet til landbruksvei klasse 3 på maks 10% stigning.

Tomt 48, 51 og 52 vil bli liggende på kanten av høydedrag og samsvarer ikke med planbeskrivelsen. Det bes om at tomtene tas ut av planen.

Kommentar

Det vises til kommentar til innspill fra Elisabeth Bøggwald, pkt. 4. Det bemerkes at grunnvannsboring er meldepliktig til NGU etter vannressursloven § 46. Brønnen er ikke registrert i NGUs kartløsning GRANADA, og det anbefales følgelig at brønnen blir registrert for å tas i betraktning ved detaljprosjektering. Dersom det er en brønn på grunneiers eiendom som fremmere av merknaden har hevd på, må dette dokumenteres og løses privatrettslig.

Det vises til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere.

Tore Bermingrud

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 37. Viser til at kart fra NGU og forslagsstillers vurdering om at området har få borebrønner, er utdaterte opplysninger. Det har i Knutsvegen kommet til minst tre nye brønner siden 2008. Det uttrykkes bekymring for tilsig i eksisterende brønner dersom det skal bores og opparbeides vannforsyningsanlegg for ytterligere 51 hytter, og det bes om at det foretas en konsekvensanalyse for dette. Det bes videre om at VA-trasé til naboeiendommene gnr./bnr. 45/23 og

45/24 blir lagt på samme høydekote som egen infiltrasjonsgrøft. Videre oppfordres det til at tomtene 4, 5 og 6 tas ut av planen pga. konflikt med skiløypetrasé og myrområder.

Kommentar

Det bemerkes at grunnvannsboring er meldepliktig til NGU etter vannressursloven § 46. All den tid det etter tilbakemeldingen å bedømme er flere brønner her som ikke har blitt registrert hos NGU, vanskeliggjør det at en reguleringsplan skal kunne ta høyde for dem. Det vises dog til kommentar til innspill fra NVE, og det forutsettes at det er tilstrekkelig drikkevannskapasitet til å betjene samtlige fritidsboliger i planområdet. Ettersom tomtene 4, 5 og 6 og tilhørende VA-infrastruktur opp mot eksisterende stølsvoll blir tatt ut av planen, er merknaden om VA-trasé ikke lenger av aktuelt innhold og forholdene for øvrig anses avklarte.

Arne Even Johansen og Morten Johansen

Eiere av eiendommen gnr. 45, bnr. 42. Har innsigelse mot at det bygges på myr, og at det er myrområder som ikke blir vist i arealplankartet. Det reageres på at hogsten som ble foretatt i 2020 ikke har tatt høyde for å verne kantsoner, og dette sammen med veiutbygging vil påvirke uttørking av myra. Det pekes særskilt på adkomstvei over myr til tomtene 4-6. Det bes videre om at riggplass/massedeponi flyttes på grunn av avrenning til myr og stor sjenanse for eksisterende hytter.

Tomt 10, 11, 48, 51 og 52 vil bli liggende på kanten av høydedrag og samsvarer ikke med planbeskrivelsen som presiserer at naturlige høydedrag søkes ivaretatt i størst mulig grad. Det bes om at tomtene tas ut av planen.

Det er ikke plass til adkomstvei som går mellom eksisterende tomter og frem til tomt 50 og 51, ettersom planlagt veibredde vil gå innover eksisterende tomtegrenser. Grunneierne vil ikke avstå areal fra egen eiendom, og veien vil dermed ikke tilfredsstillende krav til veistandard og -bredde for nødetater. Det bes om at tomtene tas ut av planen.

Kommentar

Tomt 4-6 tas ut av planen, og merknad som berører disse anses ivaretatt. Utbygging vil alltid medføre inngrep som kan oppleves inngripende/sjenerende i et visst tidsperspektiv, og det må forventes i et utbyggingsområde. Ettersom riggplassen er av midlertidig karakter, vurderes den ikke å være uforholdsmessig byrdefull. Det forutsettes at deponerte masser ikke skal være forurensende.

Det vises til kommentar til fellesuttalelse fra flere berørte grunneiere, samt kommentar til innspill fra Elisabeth Bøgwald, pkt. 4.

Kjell Johan Winther

Eier av eiendommen gnr. 45, bnr. 45. Har engasjert sivilingeniør til å kommentere VA-planen vedlagt detaljreguleringsplanen.

1. Vannforsyning

Dimensjonerende vannforbruk er så høyt at drikkevannsforskriften gjelder fullt ut og det er sannsynlig at planene må sendes til NVE for vurdering av konsesjonsplikt jf. vrl. § 45. Det er

en rekke borebrønner i fjell nord for planområdet som kanskje må ses i sammenheng. Grunnvannsutttaket kan ha behov for behandling av jern og mangan, og i så fall potensielt kobles til avløpsrenseanlegget og svekke renseprosessen. Ved behov for manganfjerning vil kostnadene for vannbehandling bli vesentlig høyere. Dette vil man til en viss grad kunne forutse ved å ta prøver fra de 11 eksisterende borebrønnene i nærheten. Grunnvannsutttaket er ikke tilstrekkelig beskrevet til å oppfylle kravene til farekartlegging og beskyttelse mot forurensning etter drikkevannsforskriften §§ 6 og 12. Iht. vedlagte kart kan det fremstå som om det går en sprekkzone like vest for de planlagte borebrønnene som potensielt kan utgjøre fare for forurensning av vannet. Eiere av eksisterende borebrønner nord for planområdet har opplyst at deres brønner kan være inntil 100 m dype. Dette er dypere enn vannflaten til Buvatn og innebærer at noen brønner kan dra vann derfra. Faren fra forurensning fra Buvatn bør utredes.

2. Avløp

Det er gjort en vurdering av utslippet fra hytters påvirkning på Buvatn som er fra 2011, og bør oppdateres. Reguleringsplanen må legge til rette for god atkomst og drift av renseanlegget, og muligheten for overbygging av deler av anlegget. Det må videre kartlegges hvordan kornfordeling og mektighet for randmorenen der infiltrasjonsanlegget er planlagt, og dette bør gjøres før reguleringsplanen ferdigstilles. Det anbefales å kartlegge borebrønner i fjell nærme Buvatn.

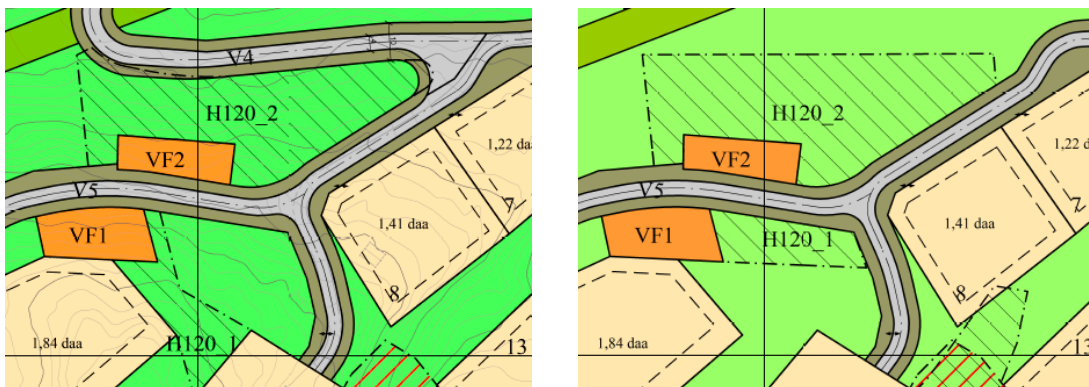
Kommentar

1. Drikkevannsforskriften gjelder fullt ut, og fordrer godkjenning fra mattilsynet. Vedrørende behov for behandling av jern og mangan er dette noe som er gjenstand for vurdering, og som det blir stilt krav om, ved detaljprosjektering av drikkevannsutttaket. Hvorvidt forurensning fra Buvatn vil være en begrensende faktor fordres avklart etter fullført prøvetaking av resipienten, og ivaretas av innarbeidet rekkefølgekrav. Det vises til øvrige vurderinger under avsnitt om vann og avløp.
2. Vurderingen som det vises til blir oppdatert i løpet av årets sesong, og resipientens miljøtilstand avklart. Prøvetaking av mektigheten til grunnforholdene på renseanleggets regulerte område forutsettes gjennomført ved detaljprosjektering. Det er viktig at det blir avsatt god nok plass til renseanlegget dersom grunnforholdene krever ytterligere areal til infiltrasjon. Regulert område har følgelig blitt forlenget noe i sist revisjon av plankartet.

Endringer i arealplankartet

- Tomtene 4-6 og tilhørende adkomstvei er tatt ut av arealplankartet i samsvar med innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.
- Byggegrense på tomtene 14, 15, 19, 23, 24, 34, 40, 41, 42, 44, og 48 er innskrenket for å styre utbygging vekk fra områder som ikke oppfyller kommuneplanens krav til stigningsforhold.
- Hensynssonene H190_1 – H190_8 som omfatter grenseforløpet til skog av betydning for skredfaresonenes utbredelse iht. vedlagt skredfarerapport er innarbeidet.

- Hensynssonene H120_1 og H120_2, sikringsone for grunnvannsforsyning, er forflyttet noe (se Figur 1).



Figur 1: H120_1 og H120_2 hhv. før og etter endring

- Areal til avløpsanlegget AV1 er utvidet noe i sørlig retning (se Figur 2).



Figur 2: AV1 hhv. før og etter endring

Endringer i planbeskrivelsen

- I kapittel 7.2 «Landskap» fjernes følgende ordlyd: *Planforslaget legger opp til å ivareta naturlige høydene/høydedragene i størst mulig grad.*

Endringer i planbestemmelser

- I punkt 3.3.2 «Friluftsmål» fjernes følgende ordlyd: *I grønnkorridorene mellom tomtene i området skal vegetasjonen i hovedsak holdes nede for å sikre den allmenne fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.*
- Punkt 4.4 «Sikringssoner – andre sikringssoner (H190_1-H190_8)» innarbeides i planens bestemmelser med følgende ordlyd: *Hensynssonene omfatter skog av betydning for ras- og skredfaresonenes utbredelse. Før det foretas hogst innenfor sonene, skal det gjennomføres en ny skredfarevurdering og iverksettes eventuelle avbøtende tiltak for å opprettholde ras- og*

skredfaresonenes utbredelse.

- Punkt 4.2 osv. forskyves i nummereringen som følge av innarbeidelse av øvrige hensynssone.
- Kapittel 6 «Rekkefølgebestemmelser» endres til følgende ordlyd:

6.1 Infrastruktur

- *Det kan ikke gis tillatelse til nye tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.*
- *Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg).*
- *Det skal foreligge dokumentasjon ved søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på at bygget er tilkoblet godkjent renseanlegg og at renseanlegget innehar tilstrekkelig kapasitet.*
- *Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før igangsettingstillatelse for bygninger gis.*
- *Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av infrastruktur til vannforsyning, skal det foreligge en vurdering av grunnvannsmagasinetes tåleevne.*

6.2 Trafikk og adkomstvei

- *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.*
- *For tomter som skal benytte V2 som adkomstvei skal det foreligge dokumentert veirett før fradeling kan innvilges.*
- *Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av vegen V10 før eiendommen gnr. 45 bnr. 38 er oppmålt.*

6.3 Kulturminner

- *Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, åtte kullgroper, Id 273396, 275908, 275909, 275911, 275913, 275925, 275926, 275927, som er markert med bestemmelsesområde nr. #1 - #8 på plankartet.*

Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.4 Skredfare

- *Før det kan gis tillatelse til nye tiltak på tomtene 13, 19 og 20 skal det foretas en ny skredfarevurdering for ras- og skredfarezone H310_3 og tilhørende skreddempende*

skogområde i sikringsone H190_6.

6.5 Miljøtilstand på resipient

- *Før det kan gis tillatelse til nye tiltak i planområdet skal miljøtilstanden til Buvatn være dokumentert, og det må foreligge utslippstillatelse fra KAV.*

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Buvatn Nes Østmark, planID: 01202001, med de endringer som fremgår av saken.