

## Beskrivelse av endringen i plandokumenter for Bjørkhaugen nordre, etter offentlig ettersyn og høring, dato 11.6-2020.

### Endringer:

Etter høring og offentlig ettersyn foreslås planforslag for Bjørkhaugen nordre endret. Endringen omfatter reguleringskartet, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, som beskrives mer konkret nedenfor. I tillegg er ROS-analysen oppdatert etter krav fastsatt i gjeldende forskrift og i forhold til de endringer som er gjort i planforslaget.

I hovedsak foreslås endringen å redusere omfanget av tillatt utbygging, samt spesifisere kravet til privat VA-anlegg som følge av at det ikke er realistisk å bygge offentlig VA til området. Se også kapittel under for vurderinger som har ligget til grunn ved endringen av planen.

### *Reguleringsbestemmelser:*

- Antall nye enheter/fritidsboliger som tillates oppført innenfor planområdet er redusert fra 31 til 13 enheter, og skal plasseres innenfor område H4-H7 som ligger 100 meter eller mer fra Sør-Mesna.
- Størrelse på fritidsbebyggelse er redusert fra maks 150 m<sup>2</sup> BRA/tomt til maks 125 m<sup>2</sup> BRA/tomt, inkludert anneks/uthus.
- Løsning for vann og avløp for fritidsboliger er endret til å omfatte tillatelse for innvendig røropplegg og innlagt vann. Det tillates også installert vakumtoalett/vannbesparende toalett med utslipp i tett tank, og krav om separat løsning for gråvann. Videre er det satt krav om at vannforsyning skal baseres på fellesanlegg for hele området. Krav om tilknytning på offentlig VA-anlegg er tatt ut av bestemmelsene.

Det er i tillegg gjort andre mindre endringer og suppleringer i bestemmelsene. En helhetlig oversikt over endringer i bestemmelsene kan ses som vedlegg (sak 16/6689 dokument nr 63). Endringene er merket med rødt for å gi god oversikt.

### *Reguleringskart:*

- Byggeområder for fritidsbebyggelse er redusert i tråd med hvor mange nye enheter som nå tillates oppført.
- Eksisterende hyttebebyggelse som ikke ligger i de områdene hvor det tillates oppført nye enheter vises fortsatt med formål for fritidsbebyggelse, men er redusert til å omfatte kun nødvendige arealer, for å formaliserer gjeldende arealbruk.
- Areal for fritidsbebyggelse som er tatt ut av planen er erstattet med formål for landbruk, natur og friluftsliv (LNF).
- Det er lagt inn flomsone for Sør-Mesna som viser beregnet vannføring ved 500-års flom.
- Eksisterende mindre internveger i planområdet er regulert inn i kartet, i tråd med krav til slik veg.
- Benevnelse på områdene er endret i tråd med øvrige endringer.
- Avkjøringspiler fra Sør-Messenevegen er lagt inn.

### *Planbeskrivelsen:*

- Planbeskrivelsen er endret og justert i tråd med overfornevnte endringer, samt at det er gjort en generell opprydding i planbeskrivelsen.

### Vurdering vann og avløp:

Det er gjort nye vurderinger for lokale løsninger for vann og avløp. Til grunn for de nye vurderingene ligger vass- og avløpsanleggslova.

Etter reglene som trådte i kraft 1.7.2012, skal nye VA-anlegg som hovedregel eies og driftes av kommunen, jf. vass- og avløpsanleggslova §1, første ledd første punktum.

Eksisterende vann- og avløpsanlegg skal bare kunne selges/overdras til kommunen, jf. vass- og avløpsanleggslova § 1, første ledd andre punktum.

Kommunen kan etter søknad likevel gi tillatelse til privat eierskap og drift av VA-anlegg dersom;

- Det private anlegget som skal etableres ligger så langt fra kommunalt vann- og avløpsanlegg at kommunen ikke kan kreve at bebyggelsen anlegget skal tjene skal knytte tilknyttet offentlig VA med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2, eller
- Kostnaden ved å knytte seg til det kommunale anlegget vil være «uhøvelig store» eller at andre særlige hensyn taler for det, jf. vass- og avløpsanleggslova § 2, første ledd.

Et absolutt krav for privat eierskap og drift av VA-anleggene, er at eierskapet organiseres gjennom andelslag eid av brukerne, jf. vass- og avløpsanleggslova § 2, andre ledd.

For Bjørkhaugen synes vilkårene for å søke om privat eierskap og drift oppfylt. Offentlig VA-anlegg er tilgjengelig i Mesnali, men avstanden regnes som stor, og det vil være forbundet med betydelige kostnader å knytte planområdet til eksisterende offentlig VA-anlegg.

Med bakgrunn i dette åpner en gjennom planen opp for at det kan etableres lokale løsninger for VA-anlegg. Det settes da krav om at vannforsyning skal baseres på fellesanlegg, som skal driftes i fellesskap, for hele planområdet, jf. vass- og avløpsanleggslova. I tillegg tillates det separate anlegg med tett tank for avløp til hver fritidsbolig. Forutsetningen er at avløpsvann separeres og gråvann renses og håndteres i eget avløpsanlegg.

#### Øvrige vurderinger:

Hensyn til Sør-Mesna som nærmeste åpne resipient, med mange brukerinteresser, har vært avgjørende for valg av lokal løsning for vann og avløp, plassering av ny fritidsbebyggelse, samt planforslagets omfang. Det har vært nødvendig å sørge for at en etablering av nye vann- og avløpsløsninger ikke vil forringe vannforekomsten, forurense drikkevannskilder eller skape konflikt mellom utslipp av avløpsvann og andre brukerinteresser, bla. badevann-, drikkevann-, rekreasjon-, fiske-, og landbruksinteresser. I tillegg har intensjonen, fastsatt i planprogrammet, om at planarbeidet må ivareta/sikre en helhetlig løsning for hele planområdet, vært avgjørende for endringene av planforslaget. Herunder hensyn til at en må ha en tilstrekkelig løsning for vann og avløp også for de eksisterende fritidsboligene i området.

Løsning for avløp er ikke i tråd med kommunens forskrift om avløp fra spredt bebyggelse. Forskriften tillater ikke avløp til tett tank i dette området. Kommunen vurderer imidlertid at tett tank kan tillates for en begrenset utbygging i det allerede etablerte hytteområdet.

Med en begrenset utbygging har en vurdert at maksimalt 13 nye enheter kan tillates oppført innenfor planområdet. Det reduserte antallet nye fritidsenheter vil innebære en forsiktig foretting av eksisterende hytteområde, hvor alle nye enheter skal ligge minimum 100 meter fra Sør-Mesna. Planen sikrer bevaring av vegetasjon mellom hyttene. Ved å redusere størrelsen på hyttene til 125 m<sup>2</sup> BRA/tomt, vurderes utbyggingen i større grad å harmonere bedre med området og eksisterende fritidsbebyggelse.

Endringen gir bedre muligheter for å ta hensyn til naturmiljø og friluftsinnteresser, og i større grad ivareta hensyn til strandsonen og allmenhetens frie ferdsel.