

Bjørkhaugen nordre - detaljregulering - Sluttbehandling

Sluttbehandles i:
kommunestyret

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/6689	20/33762	K2-L12	Marit Svaland
DokumentNR: 77			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	09.09.2020	069/20
Kommunestyret	23.09.2020	048/20

Dokumenter:

Reguleringskart, datert 27.8.2020	Vedlegg 1
Reguleringsbestemmelser, datert 27.8.2020	Vedlegg 2
Planbeskrivelse, datert 27.8.2020	Vedlegg 3
Sammendrag av uttalelser ved høring, datert 26.5.2020	Vedlegg 4
Sammendrag av uttalelser ved ny høringsrunde, datert 24.8.2020	Vedlegg 5
ROS-analyse, datert 27.8.2020	Uttrykt
Uttalelser i sin helhet	Uttrykt
Reguleringskart ved 1. gangs behandling	Uttrykt

Fakta:

BAKGRUNN OG FORMÅL

I forbindelse med overtakelse av eiendommen Bjørkhaugen nordre, gnr. 518 bnr. 2, og oppstart av restaurering av et gammelt pensjonat som ligger på gårdstunet, ser grunneier mulighet for å tilrettelegge for et begrenset antall nye hytter på eiendommen. De nye hyttene ønskes som en supplering til et 20-talls eksisterende hytter, oppført fra 1960-tallet og utover, som ligger i helningen ned mot Sør-Mesna. Eiendommen er uregulert og vises i kommuneplanens arealdel for 2014-2025 som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det er derfor satt krav til regulering.

Planen fremmes som en privat detaljregulering av grunneier og forslagsstiller Bjørn Heen. Planområdet ligger ved Sør-Mesna, er på ca. 274 daa, og omfatter størsteparten av eiendommen gnr. 518 bnr. 2, med festetomter og noen fradelte tomter.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for et begrenset antall nye hytter, formalisere gjeldende arealbruk, samt legge tydelige føringer for videre arealbruk.

PLANPROSESS

Planarbeidet startet opp i 2016. Det ble stilt krav om planprosess med konsekvensutredning, og planprogram ble fastsatt i kommunestyrets møte den 13.9.2017. I planprogrammet ble

det vektlagt at en planprosess ville gi anledning til å rydde opp i planmessige forhold og forbedre løsninger for veg, vann og avløp for eksisterende hytter. Det ble også belyst at planprosessen kunne bidra til styrket almen tilgjengelighet langs vassdraget, samt gi helhetlig gode løsninger for hele planområdet.

Planforslag med enkel konsekvensutredning ble lagt frem til 1. gangs behandling i planutvalget 28.8.2020, og vedtatt lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Planen la til rette for å fortette og utvide eksisterende hytteområde med inntil 31 nye fritidstomter, plassert minimum 50 meter fra Sør-Mesna. Av hensyn til vassdraget og fare for forurensning, ble antall nye fritidsenheter begrenset til maksimalt 10 nye hytter med separat avløpsløsning, og med bestemmelse om at ytterligere enheter først kunne tillates når offentlig avløpsanlegg ble ført frem til området.

Ved første gangs behandling fremførte rådmannen betenkeligheter mot antall nye hytter (31) og at planen åpnet for tillatt fritidsbebyggelse på inntil 150 m² BRA/tomt. Det ble derfor bedt spesielt om uttalelser ved høring, på antall nye enheter planen skulle hjemle, samt plassering og foreslått størrelse på disse.

I høringsperioden kom det inn 27 uttalelser fra regionale myndigheter og naboer, som kan leses i sammendrag med kommentarer i vedlegg 4. Uttalelsene fra regionale myndigheter gikk i hovedsak på ivaretagelse og opprydding av/i strandsonen, allmenhetens tilgjengelighet, ivaretagelse av dyrket mark, grønnstruktur og vegetasjon, flomsikkerhet/hensyn, sikring av vannforekomst og kommentarer om at ROS-analyse måtte utbedres i tråd med gjeldende forskrift. Uttalelsene fra berørte naboer var i hovedsak kritiske til antall nye enheter, til foreslått størrelse og til hvor de nye fritidsboligene var foreslått plassert.

Etter høring gjorde kommunens grundige vurderinger av VA-løsning, hvor det ble klargjort at det ikke var realistisk å bygge offentlig VA frem til området. Og at planforslaget slik det forelå kun ville gi løsning for nye hytter og ikke eksisterende bebyggelse. Dette ble vurdert ikke å være tilfredsstillende, gitt planens intensjon om også å rydde opp i eksisterende hyttebebyggelse.

Med bakgrunn i uttalelsene og kommunens nye vurderinger knyttet til vann- og avløpsløsningen, valgte kommunen i forståelse med forslagsstiller å omarbeide planforslaget. Blant annet ble byggeområdene, tillatt antall nye fritidsboliger og tillatt størrelser pr. enhet redusert, samt at VA-løsning ble skjerpet og tydeliggjort. I tillegg ble ROS-analysen oppdatert etter krav fastsatt i gjeldende forskrift og i forhold til de endringer som ble gjort i planforslaget.

Ut ifra de omfattende endringene, ble det vurdert nødvendig å sende planen på en ny begrenset høring og offentlig ettersyn. Ved denne høringen kom det inn 13 uttalelser. Uttalelsene gikk i hovedsak på presisering av bestemmelser, opplevd usikkerhet knyttet til konsekvenser av planforslaget for eksisterende hytteiere, samt hensyn til flom. Uttalelsene kan leses i sammendrag med kommentarer i vedlegg 5. Som følge av uttalelsene ble det gjort noen ytterligere små justeringer i plandokumentene.

Under gis en oversikt over de endringer som er gjennomført i plandokumentene;

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 i hovedsak ligger 100 meter eller mer fra Sør-Mesna.
- Størrelse på fritidsbebyggelse er redusert fra maks 150 m² BRA/tomt til maks 125 m² BRA/tomt, inkludert annekset/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. Endringene av bestemmelsene er merket med rødt for å gi god oversikt i vedlegg 2.

Reguleringskart:

- Byggeområder for fritidsbebyggelse er betydelig redusert for eksisterende hytter og nye enheter som nå tillates oppført.
- Friluftsområdene er tilsvarende utvidet.
- 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.
- Benevnelser på områdene er endret i tråd med øvrige endringer.
- Avkjøringspiler fra Sørnessenvegen er lagt inn.

Planbeskrivelsen:

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

Vurdering:

Overordnet vurdering:

Hensynet til Sør-Mesna som nærmeste åpne resipient har vært avgjørende for valg av lokal løsning for vann og avløp. Det har vært nødvendig å sørge for at en etablering av ny vann- og avløpsløsning ikke vil forringe vannforekomsten, forurense drikkevannskilder eller skape konflikt mellom utslipp av avløpsvann og andre brukerinteresser, bla. rekreasjon-, fiske-, og/eller landbruksinteresser. I tillegg har det vært viktig å følge opp intensjonen, fastsatt i planprogrammet, om at planarbeidet må ivareta/sikre en helhetlig løsning for hele planområdet, noe som også innebærer en løsning for eksisterende fritidsboliger i området.

Vann- og avløpsløsninger:

Det er gjennom planprosessen avklart at påkobling til offentlig vann og avløp er urealistisk, da det ikke er planer om- eller tilstrekkelig befolkningsgrunnlag til å forsvare videre

utbygging av offentlig VA fra Mesnali og østover langs Sør-Mesna. En privat utbygging av VA til nærmeste påkoblingspunkt vil heller ikke være regningsvarende. Gjennom planen åpnes det derfor opp for at det kan etableres lokale løsninger for VA-anlegg. Slik løsning for avløp er i utgangspunktet 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. Det settes da krav om at vannforsyning skal baseres på fellesanlegg, som skal driftes av eierne i fellesskap. I tillegg tillates det separate anlegg med tett tank for avløp til hver fritidsbolig. Forutsetningen er at avløpsvann separeres og at gråvann renses og håndteres i eget avløpsanlegg, samt at slik løsning må etableres minimum 100 m fra Sør-Mesna.

Til grunn for VA-løsningen som nå legges frem er det gjort vurderinger i henhold til 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. 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 tilknyttes 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 betydelige kostnader med å knytte planområdet til eksisterende offentlig VA-anlegg.

Til slutt nevnes at krav om tilstrekkelig vannforsyning, som er en forutsetning for all ny bebyggelse, kan oppfylles gjennom den lokale løsningen som det tilrettelegges for gjennom planen. Den planlagte utbyggingen på Bjørkhaugen Nordre vil derfor ikke bli berørt av den midlertidige tilknytningsstoppen i Sjusjøområdet.

Byggegrense mot vassdrag:

I tråd med kommuneplanens bestemmelser er det satt en byggeforbudsgrense mot Sør-Mesna på 50 m. I avstanden 50-100 m vil det på gitte vilkår være tillatt med tiltak knyttet til eksisterende bygninger og anlegg. Reguleringsplanen legger i all hovedsak opp til å følge kommuneplanens føringer, noe som innebærer at eksisterende hytter og uthus kan vedlikeholdes og restaureres, men hvor det ikke vil være tillatt med nye enheter. De nye enhetene er i all hovedsak lagt utenfor 100-metersbeltet.

Innenfor planområdet er det i dag mindre tiltak som brygger, moloer, plattinger o.l. langs strandsonen. Planen tillater ikke nye privatiserende tiltak, men legger opp til at nye anlegg som felles brygge og båtplasser skal plasseres innenfor felles friområde (GF og FV2). Her tillates også enkel tilrettelegging av fritidsaktiviteter tilknyttet Sør-Mesna, med tilhørende parkering for brukere av området. I samme området åpnes det opp for at grunneier kan sette opp ett båthus for egen bruk.

Det er lagt inn sone for 500-årsflom, med tilhørende hensynssone og bestemmelser. Flomsonen kan betraktes som et konservativt anslag på en 200-års flom. Bestemmelsene for hensynssonen sikrer at det ikke skal gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen før tilstrekkelig sikkerhet mot flom er dokumentert.

Virkning for landskap og forhold til eksisterende bebyggelse:

Av hensyn til områdets karakter og eksisterende hytter har en kommet frem til at det er forsvarlig å tillate inntil 13 nye fritidsenheter innenfor planområdet. Alle nye enheter skal ligge ca. 100 m eller mer fra Sør-Mesna (med unntak av deler av H6, som ligger noe nærmere). I tillegg har en kommet frem til at hyttene kan bygges med maksimum 125 m² BRA/tomt. Redusert antall enheter og størrelse vurderes i større grad å sikre grønne korridorer, vegetasjon, samt å bedre harmonere med eksisterende bebyggelse. Det er satt spesifikke krav til hvor mange nye enheter som tillates innenfor de ulike byggeområdene, for å sikre at det ikke blir en tett utbygging i noen av byggeområdene, men en videreføring av områdets karakter med noe spredt hyttebebyggelse.

Planforslaget beslaglegger ikke dyrket mark, og berører heller ikke myrområder. Byggeområdene er lagt i forbindelse med eksisterende bebyggelse, og adkomstveger som vises i reguleringskartet følger i all hovedsak eksisterende vegtraseer.

Allmenhetens tilgang til strandsonen:

Det er ingen tilrettelegging for allmenheten i strandsonen per i dag. Planforslaget angir et felles friområde ved Sør-Mesna der det kan tilrettelegges for enkle friluftaktiviteter og parkering. Felles bryggeanlegg med gjesteplasser vil også bidra til å bedre adgangen til strandsonen for andre brukere enn hytteeierne.

Forurensning, klima og energi

Forurensningstilstanden i utvalgte vassdrag i Ringsaker har vært gjenstand for overvåkning over en lenger tidsperiode. Sør-Mesna var med i overvåkningsprogrammet for 2018-19 på grunn av økologisk tilstand og andre interesser rundt resipienten. Sør-Mesna er kategorisert med «Moderat økologisk tilstand» pga. høye fossforverdier (tilstandsrapport fra NIVA, 2015), og er derfor definert som en sårbar innsjø med lav tåleevne for et eventuelt utslipp/restutslipp fra avløpsanlegg o.l.

Sør-Mesna renner ut i Nord-Mesna, som er aktuell som fremtidig drikkevannskilde for Mesnali og Ringsakerfjellet, og som reservedrikkevannskilde for Lismarka, Åsmarka og Næroset, samt Moelv. Det er ikke ønskelig å utsette en fremtidig drikkevannskilde for økt forurensning eller risiko for forurensning.

Med bakgrunn i dette har en gjort grundige vurderinger av om det i det hele tatt er forsvarlig å legge til rette for ny utbygging i området, uten tilkobling til offentlig VA. Å si nei til utbyggingen ville imidlertid ikke løst situasjonen for eksisterende hytter. En har derfor konkludert med at ny utbygging i området kan aksepteres, forutsatt at det etableres tilfredsstillende privat VA-løsning, undergitt strenge krav i forhold etablering og drift. Herunder tillates ikke etablert løsning for avløp nærmere enn 100 m fra Sør-Mesna. Det er også satt spesifikke krav til hva slags vann- og avløpsløsninger som kan tillates, som beskrevet over. I tillegg sikrer planen en helhetlig løsning for vann og avløp for hele planområdet, noe som på sikt vil bidra til oppryddig i eksisterende løsninger. Begrensninger i antall nye enheter som tillates innenfor området vurderes også som et godt tiltak for å begrense potensiell forurensning av Sør-Mesna.

Flere fritidsboliger i området vil føre til økning i trafikk og transport. Den økte trafikken som følge av nye enheter vil være begrenset og fordele seg utover eksisterende vegnett. En anser at dette ikke vil gi store konsekvenser. Anleggstrafikk i forbindelse med utbygging vil være forbigående. Per i dag er det ikke noe kollektiv tilbud til området, og en må forvente at transport for å komme seg til hyttene og området skjer gjennom bruk av privatbil.

Barn og unges interesser:

Området vurderes godt egnet for barn og unge, med gode muligheter for lek og friluftaktiviteter, selv om det ikke er noen særskilt tilrettelegging for denne gruppen ut over det som er omtalt i punkt om allmenhetens interesser.

Kommunale forpliktelser:

Planforslaget innebærer ingen direkte kostnader for kommunen. Hytteområdet skal bygges ut av grunneier selv, herunder det private vann- og avløpsanlegget som skal bygges og driftes i privat regi.

Rådmannens oppsummering og anbefaling:

På bakgrunn av ovenstående vurderer rådmannen at planforslaget er utarbeidet i tråd med planprogrammet og at konsekvensene av tiltaket er tilstrekkelig belyst.

Det viktigste i saken har vært å sikre en forsvarlig vann- og avløpsløsning som ikke øker faren for forurensning av Mesnavassdraget. Valgt VA-løsning muliggjør etablering av et begrenset antall nye fritidsenheter, samt stiller krav om at eksisterende hytter også må knytte seg til samme løsning, dersom de ønsker tilsvarende standard. Planforslaget rydder i eksisterende situasjon ved å sikre at strandsonen gjøres mer tilgjengelig for allmenheten gjennom opparbeidelse av fellestiltak. Planen begrenser ytterligere privatisering av strandområdene.

Etablering av flere hytter i området vil ellers være positivt for handel og servicetilbud i Mesnali.

Rådmannen anbefaler at planforslaget slik det foreligger i vedlegg 1-3, kan vedtas.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Bjørkhaugen nordre, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 27.8.2020.

Rådmannen i Ringsaker, 31.8.2020

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

09.09.2020 Planutvalget

Endringsforslag til reg.bestemmelsen 1.4, foreslått av Anita Ihle Steen, Arbeiderpartiet

1.4 Vann og avløpsløsning

- a. Det kan tillates innvendig røropplegg og innlagt vann i fritidsboliger. Innvendig røropplegg krever, uavhengig av om vann er innlagt/ikke innlagt, forskriftsmessig håndtering av utslippet. Tillatelse til innlagt vann kan kun gis til fritidsboliger som har helårsveg.
- b. Det kan etter søknad tillates å installere vakuumpolett eller tilsvarende vannbesparende toalett (≤ 1 liter vann per spyling) med utslipp av avløp til påkoblet tett tank. Løsning med tett tank for svartvann forutsetter separat avløpshåndtering for

- gråvann.
- c. Vannforsyningen skal basere seg på offentlig eller privat eide fellesanlegg for hele området. Dersom det søkes om etablering og drift av private fellesanlegg, skal dette driftes gjennom andelslag eid av brukerne. Kommunen kan sette vilkår ved behandling av søknad om etablering av private fellesanlegg. Det tillates ikke etableringer av enkeltvannsforsyning med egen brønn.
 - d. Overvann, taknedløp og drensvann kan ikke ledes til avløpsanlegget, eller komme i konflikt med avløpsanlegget for øvrig. Se krav til overvann i pkt. 1.1.

Votering:

Brev av 9.9.2020 fra Ellen Solveig Vestheim ble delt ut i møtet.

Representanten Helge Vestheim (PP) ble vedtatt å være inhabil og forlot møte under behandling av saken.

Det var 12 representanter til stede i møtet.

Rådmannens innstilling med endringsforslag fremmet i møtet ble vedtatt med 11 mot 1 stemmer.

PU - 069/20:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Bjørkhaugen nordre, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 27.8.2020, med følgende endring i bestemmelsen 1.4:

1.4 Vann og avløpsløsning

- a. Det kan tillates innvendig røropplegg og innlagt vann i fritidsboliger. Innvendig røropplegg krever, uavhengig av om vann er innlagt/ikke innlagt, forskriftsmessig håndtering av utslippet. Tillatelse til innlagt vann kan kun gis til fritidsboliger som har helårsveg.
- b. Det kan etter søknad tillates å installere vakuumpolett eller tilsvarende vannbesparende toalett (≤ 1 liter vann per spyling) med utslipp av avløp til påkoblet tett tank. Løsning med tett tank for svartvann forutsetter separat avløpshåndtering for gråvann.
- c. Vannforsyningen skal basere seg på offentlig eller privat eide fellesanlegg for hele området. Dersom det søkes om etablering og drift av private fellesanlegg, skal dette driftes gjennom andelslag eid av brukerne. Kommunen kan sette vilkår ved behandling av søknad om etablering av private fellesanlegg. Det tillates ikke etableringer av enkeltvannsforsyning med egen brønn.
- d. Overvann, taknedløp og drensvann kan ikke ledes til avløpsanlegget, eller komme i konflikt med avløpsanlegget for øvrig. Se krav til overvann i pkt. 1.1.

23.09.2020 Kommunestyret

Nytt punkt e;, foreslått av Terje Kristian Jektvik, RØDT

e. Alle nye enheter skal ligge 100 m eller mer fra Sør-Mesna

Representanten Helge Vestheim, PP, ble vedtatt å værer inhabil og forlot møte under behandling av saken.

Det var 38 representanter til stede i møtet.

Votering:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 37 mot 1 stemmer.

Forslag fremmet i møtet av fikk 2 stemmer og falt.

KST - 048/20:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Bjørkhaugen nordre, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 27.8.2020.

1.4 Vann og avløpsløsning

- a. Det kan tillates innvendig røropplegg og innlagt vann i fritidsboliger. Innvendig røropplegg krever, uavhengig av om vann er innlagt/ikke innlagt, forskriftsmessig håndtering av utslippet. Tillatelse til innlagt vann kan kun gis til fritidsboliger som har helårsveg.
- b. Det kan etter søknad tillates å installere vakuumtoalett eller tilsvarende vannbesparende toalett (≤ 1 liter vann per spyling) med utslipp av avløp til påkoblet tett tank. Løsning med tett tank for svartvann forutsetter separat avløpshåndtering for gråvann.
- c. Vannforsyningen skal basere seg på offentlig eller privat eide fellesanlegg for hele området. Dersom det søkes om etablering og drift av private fellesanlegg, skal dette driftes gjennom andelslag eid av brukerne. Kommunen kan sette vilkår ved behandling av søknad om etablering av private fellesanlegg. Det tillates ikke etableringer av enkeltvannsforsyning med egen brønn.
- d. Overvann, taknedløp og drensvann kan ikke ledes til avløpsanlegget, eller komme i konflikt med avløpsanlegget for øvrig. Se krav til overvann i pkt. 1.1.