



Arkiv: FA-L13, PLANID-
15282022003
JournalpostID: 24/4896
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 09.04.2024

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-13/24	Nærings- og utviklingsutvalet	24.04.2024

Detaljregulering felt F25 ved Nysætervatnet - Politisk behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget "Detaljregulering F25 ved Nysætervatnet, Drabløsmarka" (planid 15282022004) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 13/24

NU - behandling:

Petter Hole-Drabløs stilte spørsmål om eigen habilitet, og forlot sete.

Røysting:

8 voterande

8 stemte for at Petter Hole-Drabløs var habil. Petter Hole-Drabløs tok sete.

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan viste PowerPoint, orienterte og svara på spørsmål.

Det vart lagt fram slikt felles forslag til vedtak:

Planforslaget "Detaljregulering F25 ved Nysætervatnet, Drabløsmarka" (planid 15282022004) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet ber om at det i detaljreguleringa blir avgrensa utbygging på gbnr 25/60 til ein fritidsbustad utanfor kartlagt myrområde. Grunngevinga er at den ønska ekstra tomta ligg i eit større myrområde.

Felles framlegg vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

Planforslaget "Detaljregulering F25 ved Nysætervatnet, Drabløsmarka" (planid 15282022004) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet ber om at det i detaljreguleringa blir avgrensa utbygging på gbnr 25/60 til ein fritidsbustad utanfor kartlagt myrområde. Grunngevinga er at den ønska ekstra tomta ligg i eit større myrområde.

Bakgrunn for saka

Planforslaget til Detaljregulering F25 ved Nysætervatnet, Drabløsmarka er gjennomgått og vurdert av administrasjonen. Planforslaget blir lagt fram for nærings- og utviklingsutvalet for vurdering og behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar

Omtale av planforslaget:

Planforslaget er utarbeida av ProESS AS. Forslagsstillarane er nokre av grunneigarane innanfor området (Per Borge Hole-Drabløs, Bjarne Sigurd Drabløs, Frode Drabløs og Bernt Are Lervåg).

Formålet med planen er å legge til rette for nye fritidsbustader, utbetring av delar av eksisterande vegsystem og etablering av nytt teknisk anlegg innanfor felt F25 i kommunedelplanen for områda kring Nysætervatnet. Planområdet er det austlegaste fritidsbustadområde langs Dravlasskogvegen. I planområdet ligg det 18 eksisterande fritidsbustadar og det planleggast potensielt 57 nye fritidsbustadar innanfor feltet. Med 221 daa areal innanfor planområdet gir dette nærare 3 daa per fritidsbustad. Dette er 0,7 daa over kommunedelplanen sine føringar som seier minimum 2,3 daa per fritidsbustad (medrekna vegar, tomteareal og naturområde).

Planen legg opp til ei utbygging av enkelthytter spreidd utover planområdet i mindre klynger med grøntområder mellom. Hovudtilkomstvegen vil vere Dravlausskogvegen med fleire samleveggar som går utifrå denne. Det er planlagt 3 felles reinseanlegg som skal reinse og handtere avløpsvatn før det blir ført vidare til Nysætervatnet.

Innspela som har kome inn til planforslaget ligg vedlagt saka og er kommentert av forslagsstillar i planomtalen kapittel 9.1.

Vurdering

Nedanfor vil det bli gjennomgått og vurdert sentrale tema og problemstillingar i planprosessen og planområdet.

VA-plan og avlaupsituasjon

Planforslaget legg opp til tre nye felles reinseanlegg for handtering av avlaupsvatn frå fritidsbustadane før det reinsa avlaupsvatnet vil bli ført til Nysætervatnet. Dette er den vanlegaste løysinga for å handtere avlaupsvatn innanfor fritidsbustadfeltet per i dag. Dette har vore ei akseptert løysing frå kommunen sidan ei offentlig felles avlaupshandtering ikkje har blitt realisert for kommunedelplanområdet. Statsforvaltar har i denne planen (og i fleire andre planar som er i prosess) kome med fråsegn der det blir ytra ein uro for Nysætervatnet som mottaksresipient for avlaupsvatn frå fritidsbustadområda og påverknaden dette har på miljømåla for vatnet. Kommunen har hatt møte med Statsforvaltaren for handtering av motsegn på same tema i ein annan reguleringsplan (F26B), og utifra den dialogen vart det satt i gang eit arbeid sommaren/hausten 2023 med å innhente vassprøver for å kartlegge miljøtilstanden til Nysætervatnet. Tidlegare prøver i 2008 og 2014 viste ein svært god miljøtilstand. Konklusjonen frå prøvene tatt i 2023 konkluderer også med at miljøtilstanden i Nysætervatnet er svært god. Ein ser likevel at det er påverknader i vatnet som kan peike tilbake på Nysætervatnet som resipient for avløpsvatn frå hytteområda rundt.

Sjølv om miljøtilstanden er kartlagt til svært god i Nysætervatnet på noverande tidspunkt, så tar ikkje miljørapporten for seg ei framtidig tålegrense for samla belastning for Nysætervatnet som resipient. Kommunen har i ein reguleringsplan som nyleg har vore på 1. gongs høyring og offentlig ettersyn (Detaljregulering F17B og F18) fått motsegn frå Statsforvaltaren til planen inntil ei vurdering av samla belastning av Nysætervatnet som resipient for avløpsvatn er gjennomført. Kommunen vurderer at denne motsegna i praksis også vil gjere seg gjeldande for dei andre reguleringsplanane som er i

prosess som legg opp til utløp av reinsa avløpsvatn til Nysætervatnet/Sætervatnet. Det er difor å forvente at F25 planen også vil få motsegn frå Statsforvaltaren på dette temaet ved offentleg ettersyn.

Administrasjonen i kommunen vil i tida som kjem vurdere korleis ein skal handtere avløpssituasjonen i kommunedelplanområdet og motsegna frå Statsforvaltaren. Det kan også vere at det politiske nivået må involverast.

Va-planen følger med som vedlegg til planen og den må vere godkjent av kommunen før planen kan eigengodkjennast.

Krysset Nysætervegen og fylkesveg 60

Fylkeskommunen har i si fråsegn til oppstarten av planen påpeika at ved å legge til rette for utbygging vil det bli auka bruk av krysset Nysætervegen - fv60. For trafikktryggleik og god trafikkavvikling ser fylkeskommunen det som svært viktig at det blir beskrive og vurdert om gjeldande tekniske krav til krysset (N100) blir oppfylt for krysset. Om det blir avdekket behov for utbetringar av krysset må dette bli sikra som rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen.

Kommunen har fått Asplan Viak til å gjer ei vurdering av krysset opp mot gjeldande standard og eventuelt komme med ei utgreiing av tiltak for å forbetre krysset. Det er avvik i forbindelse med med vertikal- og horisontalgeometri både på primærveg (fv60) og sekundærvegen (Nysætervegen). Stigningsforholda til Nysætervegen i tilkoplinga til fv60 er brattare enn krava (vertikalgeometri). Dette kan føre til utfordring med overvatn i vegbana til fv60 og utfordring med oppbremsing/akselerasjon for køyretøy som nyttar krysset. Ei anna utfordring er vinkelen til påkoplinga mellom Nysætervegen og fv60 (horisontalgeometri). Denne er omtrent 45 grader og det kan oppfattast av bilistar at køyrevegen går rett fram i krysset sett frå Nysætervegen mot fv.60.

Andre forhold som blir nemnd er sikt på vestsida av krysset. Det bør gjennomførast siktrydding og vurdere om skilt 904 retningsmarkering kan flyttast ut av siktsona.

Asplan viak har utarbeida nokre punkt som vil utbetre eksisterande kryss med tanke på bedre trafikktryggleiken og få krysset meir i tråd med krava i N100:

- Siktrydding: Vegetasjonsrydding, utslaking av sideterrang, flytte skilt for retningsmarkering
- Oppstramming av kryss: Ei oppstramming på vestsida av krysset vil være med å forbetre vinkelen mellom Nysætervegen og fv60. Det vil også kunne redusere hastigheita gjennom krysset. Krysset vil då bli noko smalare.
- Skilt og oppmerking: Anbefales å innføre 202 vikepliktskilt på begge sider av Nysætervegen. Det bør vurderast å bytte skiltplate på forvarslingskiltet for vikeplikt 100 meter opp i Nysætervegen for å tilfredstille krav til refleksjonsevne på hoved- og underskilt. Eit anna tiltak som kan vurderast er bruk av skilt 204 Stopp. Oppmerking bør utbedres med varsellinje, kantlinje og stippet kantlinje mot busslomme. Vikelinje i Nysætervegen bør merkast på nytt.
- Fartsgrense: Fartsgrensa for Nysætervegen bør vurderast justert ned til 60 km/t mot krysset. Fartsgrense 60 km/t kan nyttast for strekningar som ikkje tilfredstiller gjeldande krav til stoppsikt og/eller sikttrekantar. Asplan Viak anbefaler at fysiske endringar i utforminga av krysset bør vurderast før fartsgrensa eventuelt settast ned.
- Justering av horisontal- og vertikalkurvatur på Nysætervegen: Nysætervegen kobles på fv60 på eit gunstig punkt med tanke på stigningsforhold. Ei justering av linjeføringa for Nysætervegen vil vere aktuelt for å tilfredstille krav frå N100 på horisontal- og vertikalkurvatur. Dette vil kreve eit større inngrep i eksisterande sideterrang. Ei vidare vurdering og prosjektering må til for å vurdere kva omfattande dette må gjerast og om det er mogleg utan for store inngrep og kostnad.

Kommunen si vurdering:

Ikkje uventa så kjem det fram i rapporten til Asplan Viak at det er utfordringar knytt til krysset opp mot gjeldande N100 standard. Med fråsegnene frå fylkeskommunen til krysset i fleire av dei pågåande planprosessane i området så var det viktig for kommunen å få ei fagleg vurdering og oversikt over utfordringane i krysset og moglegheitene som er for å betre trafikksituasjonen. Ein del av betringstiltaka som blir foreslått kan gjennomførast utan for store kostnader. Siktrydding, skilt og oppmerking er slike. Ei oppstramming av krysset på vestsida av krysset treng ikkje vere så omfattande, men krev meir prosjektering og vurdering før gjennomføring. Det kommunen ser på som mest utfordrande og som truleg vil vere både arbeids- og kostnadskrevjande er å få horisontal- og vertikalkurvaturen til krysset i henhold til standarden. Dette vil krevje ei ny veglinje og større terrengingrep ifølgje Asplan Viak si utgreiing.

Kommunen ønskjer å gå i dialog med fylkeskommunen, som er vegeigar til primærvegen og har brei fagleg kompetanse, for å drøfte felles løysingar for å kunne forbetre krysset Nysætervegen-fv60.

I fråsegn til oppstart har fylkeskommunen meldt at dersom det blir avdekka behov for utbetringar av krysset må dette bli sikra som rekkjefølgjeføresegn i planen. Kommunen vurderer at ei enkeltregulering som legg opp til utbygging i tråd med kommunedelplanen ikkje bør lastast med rekkjefølgekrav på utbetring av krysset før bygging som kan stoppe utviklinga av dette planområdet fram til kommunen og fylkeskommunen har fått gjennomført delar eller alle tiltaka som blir skissert. Ved avsetting av nye og vidareføring av eksisterande utbyggingsområder i kommunedelplanprosessen frå 2014, var ikkje kryssutforminga eit tema som var problematisert opp mot den framtidige utbygginga av feltet. Fylkeskommunen har nyleg i uttale til Detaljregulering F17B og F18 i samband med offentleg ettersyn sagt at det ikkje blir stilt krav om rekkjefølgekrav om utbetring i den planen, men at dei varslar at dei krevjer at det blir satt fokus på krysset i ny kommunedelplan for området. Kommunen reknar med at det for Detaljregulering F25 heller ikkje blir satt krav om rekkjefølgjeføresegn frå fylkeskommunen på krysset ved offentleg ettersyn. Videre i kommunedelplanprosessen må ein vurdere tiltak og moglegheit for finansiering av krysset nærare. Då kan det vere at utbygging i felta og andre må bidra for å få på plass naudsynte infrastrukturtiltak.

Myr og bekker

Det har i planforslaget vore fokus på å ta omsyn til myrområda og bekkeløpa innanfor planområdet. Det er klare retningslinjer frå overordna myndigheiter at ein i arealplanlegginga bør unngå å bygge ned myrområde. Dette med bakgrunn i å blandt anna redusere klimagassutslepp. I plankartet er det innregulert omsynssoner som sikrar at myrreal ikkje kan byggast på. Eksisterande vasstilførsel til myrområda vil være uendra etter gjennomføring av planen. Dette er også sikra i planføresegnene. Forslagsstillarane foreslår i planforslaget to unntak frå regelen at myrområda ikkje skal tilretteleggast for utbygging. Den eine er ei ubebygd frådelt tomt, gnr.25 bnr.87 (25/87), som er del av FBF40. Der er det ønskje om å sette opp ein fritidsbustad. Den andre er ei ubebygd frådelt tomt gnr.25 bnr.60 (25/60) på FBF6. Der er det ønskje om å kunne bygge to fritidsbustader der den eine ligg på kartlagt myrområde. Sakshandsamar har vore på synfaring på desse aktuelle områda og i tilbakemeldinga til forslagsstillarane har kommunen vurdert at det på frådelt tomter bør i størst mogleg grad kunne leggest til rette for å nytte desse til fritidsbustad som har vore intensjonen med frådellinga. Kommunen vurderer likevel at ein bør unngå å tilrettelegge for fleire fritidsbustadar på tomter som ligg på myr. Kommunen sitt forslag er difor å avgrense utbygging på 25/87 og 25/60 til ein fritidsbustad per tomt. Grunngevinga for å ikkje tilrå den nordlege fritidsbustaden på 25/60 er at det er ein del av eit større myrområde og det er lite ønskeleg å nytte dette området til ein fritidsbustad. Eigar av 25/60 ønska likevel å fremme planforslaget med moglegheit for to fritidsbustader. Politikarane i nærings- og utviklingsutvalet bør difor ta stilling til kva dei meiner om saka.

Det er i planområdet mange mindre bekker- og vassvegar som kjem frå høgareliggande terreng. Det er gjort ein jobb i planforslaget å kartlegge desse mindre bekkane. Dette er gjort for det er eit ønskje om å legge om nokon av desse mindre bekkane slik at ein kan gjere tilpassingar til byggområder som planleggast i området. I prinsippet skal ein vere varsom med å omlegge bekkar med tanke på å ivareta naturlege vassvegar, men i dette området er det så mange mindre vassvegar at tilpassing kan vere ei løysing for å få til ei hensiktsmessig utbygging. Med arbeidet som er gjort i planen har ein då

på reguleringsplannivå utgreia moglege omleggingar som sikrar at vatnet vil følge same vassvegen som den ville gjort lenge nede i terrenget. På denne måten endrar ein ikkje vasstilsiget til for eksempel myrområder.

Skredvurdering

Det er gjort skredfarevurdering i planområdet. Ein har i dette arbeidet fått definert eit utløpsområde for snøskred i planens sørvestlige hjørne. Sentralt i planen, langs ein bekk er det definert eit areal som har faresone for sørpeskred. Begge desse sonene er markert med faresone og har tilhøyrande planføresegner. Innanfor desse sonene er det ikkje planlagt utbygging.

Samla vurdering:

Det er positivt at det er igangsatt ein detaljreguleringsprosess for felt F25 som vil avklare lokalisering av fritidsbustader, grøntområder og infrastruktur. Planforslaget legg samla sett opp til ein relativt lav utnyttingsgrad utifrå føresetnadane som er sett i kommunedelplanen. Dette feltet ligg langt unna skianlegget så at ein her legg opp til ein meir "luftig" utbygging vurderer kommunen som positivt og i fråd med kommunen sine føringar frå oppstartsmøtet. Planforslaget tar også i stor grad omsyn til myr for å unngå at desse områda kan punkterast eller miste si naturlege avrenning, noko som vil vere negativt sett i klimagassamanheng. Eit område for fritidsbustad er nemd i saksutgreiinga som politikarane kan vurdere om skal vere med eller takast ut av planen. Det er utfordring knytt til avløpsløyinga som er valgt for denne planen og andre planar i prosess rundt Nysætervatnet. Det er å tru at denne planen også får motsegn knytt til dette temaet fram til samla belastning for Nysætervatnet som resipient er kartlagt. Administrasjonen si anbefaling er likevel å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Økonomiske konsekvensar

Med strengare krav og oppfølging rundt blandt anna avløpssituasjonen i området og moglege krav/oppfølging av krysset Nysætervegen-fv.60 så kan denne reguleringsplanen og andre planprosesser samla føre til at kommunen får økonomiske utgifter som er usikre å anslå størrelsen på noverande tidspunkt.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:

15282022004 - F25 Drabløsmarka - Plankart rev.250124
15282022004 - F25 Drabløsmarka - Føresegner rev. 090424
15282022004 - F25 Drabløsmarka - Planbeskrivelse rev.090424
Drabløsmarka F25 innspill til oppstartmelding
Drabløsmarka F25 VA-rammeplan_Tekstdel
Drabløsmarka F25 VA-rammeplan_kartvedlegg
Drabløsmarka F25 Temakart og fotodokumentasjon
Drabløsmarka F25 sjekklister ROS 211123
Drabløsmarka F25 Skredfarevurdering 2022-11-22
Notat-Kryssvurdering fv.60 og Nysætervegen
Rapport om vasskvalitet og miljøtilstand i Nysætervatnet

