



01202402, Liaberg 2 - detaljreguleringsplan. Fastsetting av planprogram

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 stadfestes det reviderte planprogrammet for detaljregulering for detaljreguleringsplan Liaberg 2 - (planID: 01202402).

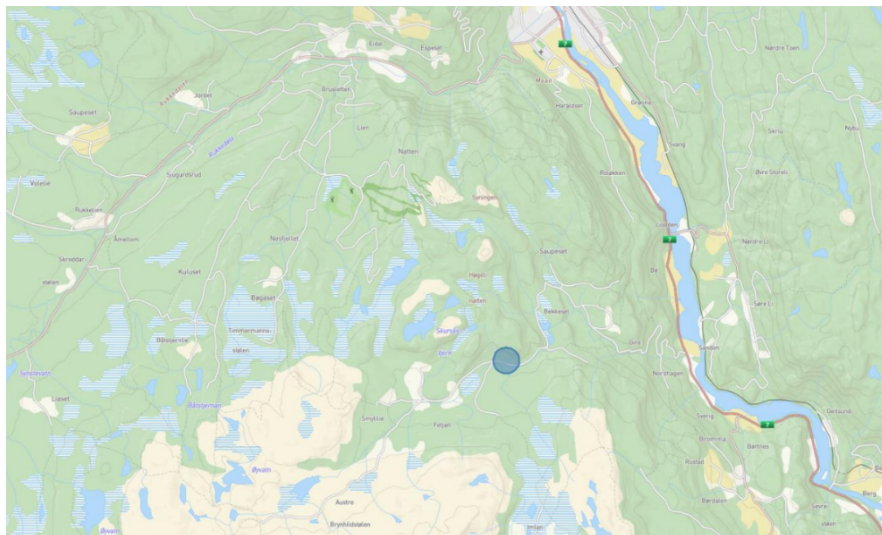
Vedlegg

- 1 260521 Liaberg 2 - Forslag til planprogram
- 2 Fylkeskommune
- 3 NVE
- 4 Statsforvalteren
- 5 Mattilsynet
- 6 Asle Børtnes Østerhus - Merknad

Saksopplysninger

Baus Arkitektur AS er engasjert av Endre Bringo for å utarbeide detaljreguleringsplan for eiendommen gnr. 86/8 på Liaberg. Det planlegges for ca. 8 nye enheter med frittliggende fritidsbebyggelse. Omsøkte reguleringsområde omfattes av LNFR areal i kommunens

arealdel vedtatt den 20.06.2018. Området grenser til en gjeldende reguleringsplan med hovedformål fritidsbebyggelse fra vest. I øst grenser det omsøkte planområdet til areal som har arealformål «fritidsbebyggelse» i kommunens arealdel.



Figur 1 Beliggenhet sør for Nesbyen sentrum, markert med blå sirkel

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende grå og grønn infrastruktur.

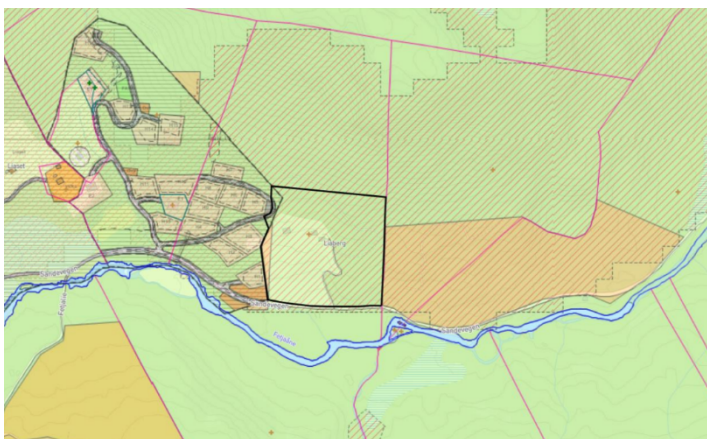
Planområdet strekker seg fra 787 moh til 835 moh og består av skog og innmarksbeite, jfr www.gardskart.no. Terrenget stiger fra Sandevegen og har enkelte flatere partier.

Overordnet plan:

Deler av planområdet overlapper mot eksisterende detaljreguleringsplan for Liaberg/Liaset.

Størstedel av planområdet ligger som LNF- område i kommuneplanens arealdel.

Mesteparten av planområde består av areal avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og er altså i strid med overordnet kommuneplan.



Figur 2. Forhold til overordnet plan

Området omfattes også av faresone for skred. Det er ikke gjort faglig vurdering av skredfare i området, derfor skal det utarbeides faglig rapport om skredfare i tilfelle planinitiativet fører frem og det startes reguleringsarbeid for området.

Mot vest grenser planområdet den eksisterende reguleringsplan for Liaset / Liaberget (planID 01201201). I sør avgrenses området mot Sandevegen. Planområdet er til sammen 30 daa og består av uregulerte områder avsatt til LNF formål og fritidsbebyggelse i overordnet plan. Setervollen og stølsbygningene er også en del av planinitiativet, men vil bli videreført som LNF-formål i planforslaget.

Enkelte av tomtene vil ha adkomst fra eksisterende reguleringsplan, på oversiden av setervollen.

Det fremgår av planinitiativet, at bebyggelsens størrelse, høyde, utnyttelse osv. vil følge overordnede bestemmelser satt i kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse.

Tiltakshaver er i gang med å opparbeide infrastruktur for eksisterende plan.

Planprosess

Baus arkitektur sendte i juni 2024 planinitiativ for reguleringsplan Liaberg2 til Nesbyen kommune. Planinitiativet ble behandlet i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 17.09.2024, sak 54/2024 der det ble fattet følgende vedtak: «*Hovedutvalg for Plan og utvikling anbefaler at det startes privat reguleringsarbeid for Liaberg 2 i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9 i samsvar med innsendt planinitiativ.*»

Oppstartsmøte ble holdt 07.11.2024. Oppstart planarbeid og høring planprogram ble varslet den 24.09.2025. Etter høringen har kommunen mottatt revidert planprogram som legges frem for stadfestelse i Hovedutvalg for plan og utvikling.

Økonomiske konsekvenser:

Planarbeid vil ikke føre til noen større negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det er ingen registreringer av utvalgte naturtyper eller vernede arter i planområdet.



Figur 3. Utdrag fra naturbase (Miljødirektoratet). Ingen registreringer av utvalgte naturtyper eller vernede arter

Miljøkonsekvenser av plantiltak vil vurderes senere, når det eventuelt utarbeides planforslag.

Vurdering:Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Det er registrert sensitive artsdata i området som tilsier at må vurderes særskilt hvordan en utbygging med nye hytter vil påvirke denne lokaliteten. Ved henvendelse til Statsforvalteren kan Statsforvalteren utlevere disse dataene, slik at konsekvensene kan utredes.

Kommentar: innspillet tas med i det videre planarbeidet. Det vil innhentes fagkompetanse på området. Reguleringsplanen kommer ikke nærmere lokaliteten enn tidligere godkjent hyttefelt.

Setervollen/innmarksbeitet og stølsbygningene er en del av planinitiativet, men det framgår at arealet vil bli videreført som LNF-formål i planforslaget. Dersom kommunen går videre med planarbeidet, forutsetter vi at hensyn til jordvern, seterområdet og hensyn til fortsatt beitebruk i både inn- og utmark vurderes og ivaretas i utredningene.

Ut fra nasjonale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap, fraråder vi at kommunen går videre med reguleringsplan som er i strid med kommuneplanen og som kan ha negative konsekvenser for slike hensyn. Vi forventer at kommunen formidler forsterka nasjonale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap i oppstartsmøter mv. og at de legges til grunn for planleggingen. Jordloven og skogbruksloven gjelder og må tas med i oversikter over lovgrunnlag.

Kommentar. Dyrket mark vil ikke bli regulert til bebyggelse. I planarbeidet vil konsekvenser for landbruk og kulturlandskap utredes og statlige føringer om jordvern vil følges opp.

Planområdet ligger i et høyfjellandskap med risiko for ras, flom og skred. I NVE sin kartdatabase ligger planområdet innenfor aktsomhetsområde for både snøskred og steinsprang. I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Kommentar: tas til etterretning. Det vil bli utarbeidet ROS analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen mener det er uheldig at bruken av området ikke er avklart i en overordnet plan. Vi viser til at ut fra hensyn til forutsigbarhet og for å bygge oppunder kommuneplanen som styringsverktøy bør de overordnede rammene for arealutvikling legges gjennom overordnede planer.

Kommentar: tas til orientering. Planprogram inneholder alle viktige tema for at området kan eventuelt være avklart til bebyggelse.

Høringsinstansen viser til forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger §6 b, Vedlegg I, punkt 25.

Fylkeskommunen viser til metodikken i veilederen M-1941 og nødvendig omfang av konsekvensutredningen.

Kommentar: tas til orientering. Konsekvensutredningen vil følge metodikken i veilederen M-1941.

Fylkeskommunen viser til regionale føringer knyttet til å sikre sammenhengende grønnstrukturer gjennom områder for fritidsbebyggelse og ut i omkringliggende friluftsområder/naturområder. Fylkeskommunen viser også til veilederen om fritidsbebyggelse, som gir gode råd om hvordan man kan tilpasse utbygging etter hensyn til landskaps-, natur og friluftslivsverdier for å ivareta disse hensynene og sikre kvalitet i utbyggingen. Videre viser Fylkeskommunen til de Statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet punkt 3.5 om fritidsboliger som sier at kommunene skal først utnytte fortettpotensialet i eksisterende fritidsboligområder før nye områder planlegges, og utbygging må ta hensyn til natur-, kultur- og næringsinteresser.

Kommentar. Tas til orientering.

Økt utbygging vil føre til økt ferdsel. Det bør allerede ved planlegging legges vekt på hvor det er hensiktsmessig at ferdselen kanaliseres. Både av hensyn til andre brukere (ulike brukere som syklist og vandrere), av hensyn til villrein og annet naturmangfold og av hensyn til lokalbefolkningens bruk, blant annet beitebruk.

Kommentar. Tas til orientering. Ferdsel i vinterstid er i dag kanalisert ved hjelp av brøytede veier og skiløyper. Majoriteten av ferdsel vinterstid foregår langs disse korridorene.

Plassering av skiløyper og øvrig kanalisering gjelder store fjellområder og må evt. avklares på et høyere nivå for hele området.

Når planen skal konsekvensutredes, må vannmiljøet behandles særskilt. Det må utredes hvilken effekt planen, herunder håndtering av masser, avløp og overvann, vil ha på miljøtilstanden i nærliggende vannforekomst. Dersom planforslaget vil kunne påvirke tilstanden i vannforekomsten negativt, må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Kommentar. Tas til orientering. Vannmiljø behandles særskilt i konsekvensutredningen. Det vil bli utredet hvilke effekter planen vil ha på miljøtilstanden i nærliggende vannforekomst.

Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, har fylkeskommunen tidligere gjennomført arkeologiske registreringer i sammenheng med reguleringsplaner i tilgrensende områder i vest: Liaset (2004) og Liaberg (2012). Ved førstnevnte ble det funnet et par rydningsrøyser (ID 124913 og ID 124914 i Askeladden, Riksantikvarens kulturminnedatabase). Det ble ikke

gjort funn som kunne tolkes som automatisk fredete kulturminner ved noen av disse to registreringene.

Kommentar. Tas til orientering.

Vi vil likevel anmode kommunen om å gjøre tiltakshaver oppmerksom på at det kan finnes kulturminner i området, og at alle spor etter menneskelig aktivitet, som er eldre enn år 1537, er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Eksempler på typiske kulturminner i et miljø som dette kan være fangstgroper, kullgroper, jernvinneanlegg og tilhørende forekomster av slagg m.m. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven ber vi derfor om at kommunen ved positivt vedtak innarbeider følgende: *«Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminnelovens § 8.»*
Kommentar. Tas til etterretning. Rekkefølgekrav knyttet til kulturminner innarbeides som del av planbestemmelsene.

Norges vassdrags- og energidirektoratet

Som det går frem av planinitiativet datert 01.07.2024 og forslag til planprogram datert 24.09.2025, ligger planområdet i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang og jord- og flomskred). Arealene kan være utsatt for skade fra overvann og det må bygges slik at endra overvannsavrenning ikke påfører andre skade.

Plan- og bygningsloven setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette. Fare knyttet til skred og overvann må vurderes og avklares som en del av planarbeidet.

Kommentar: Vurdering av fare knyttet til skred og overvann gjøres som en del av planarbeidet. Farekartlegging og overvannshåndteringen forutsettes gjennomført av fagmiljø med kompetanse på fagområdet.

Mattilsynet

Plan- og bygningslova § 27-1 første ledd setter krav om at en bygning ikke kan oppføres før det er tilfredsstillende tilgang til nok og godt nok drikkevann. Dette gjelder også for

fritidsboliger. Ved planlegging av fritidsbebyggelse er det viktig å avklare hvordan vann- og avløp skal løses for hele området.

Mattilsynet ber kommunen om å reflektere over fremtidig behov for drikkevann til all planlagt fritidsbebyggelse i området.

Kommentar: Vannforsyning til hyttene i området vil være tema i vann og avløpsplan for feltet. Det tilrettelegges for felles infrastruktur så langt dette er hensiktsmessig.

Asle Børtnes Østerhus

Påpeker at renseanlegg må virke tilfredsstillende slik at Fekjaelva ikke forurenses. Han har en skogskoie i område som benytter elva som drikkevannskilde.

Kommentar: Det stilles svært strenge krav til renseanlegg i både planprosessen og i utslippstillatelse knyttet til utslipp og forurensning. Dette er krav som allerede er gjeldende for eksisterende hyttefelt i området.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at det reviderte planprogrammet for reguleringsplan Liaberg 2 fastsettes uten noen endringer.