

Til Nesbyen kommune

Hovedutvalg for plan og utvikling

Klage til vedtak av sak 48/2024, forslag til detaljreguleringsplan for Veneli-Krøren (planID: 01202102)

Dato: 21.03.2025

Fra:

Navn: Inger Marie Hattrem og Hanne Hattrem

Adresse: Piggstoppveien 14, 2016 Frogner. Grefsenveien 28, Oslo.

Hytteområde: Veneli Krøren BFF49

Navn: Anne Britt Hogner

Adresse: Gjestadtoppen 10, 2050 Jessheim

Hytteområde: Veneli Krøren BFF 54

Kopi til: Hilde Jacobsen, Torill og Håkon Kvaen, Torkil Kvaen, Jon Sommervold

Vi har følgende klage til vedtaket:

Vår overordnede hovedklage er at vi vil miste tilgangen til årssikkert, tinglyst vann da det vil legges nye hytter oppå det som er oppkommet til bekken vi får vann fra.

Fra hoveddokument side 7:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Landskap

Planområdet ligger i kupert og bratt terreng, ca. 1000 moh. Viser i den sammenheng til Europarådets landskapskonvensjon fra 2004 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, der det legges til grunn at hensyn til landskap skal ivaretas i planarbeid og byggesaksbehandling. Planforslaget legger opp til en vesentlig fortetting av eksisterende situasjon ved å tilrettelegge for 40 nye hyttetomter innenfor et område med spredt fritidsbebyggelse. Dette er en økning med over dobbelt så mange hytter. Områdets karakter vil derfor gå fra å være et spredt hyttefelt til et svært tett hytteområde, og en slik fortetting vil endre landskapet i betydelig grad. Statsforvalteren ber i den sammenheng kommunen om å nøye vurdere landskapsvirkningene, og om en slik fortetting er ønskelig. Statsforvalteren mener at det er viktig at den høye fortettingsgraden ikke går på bekostning av dette. Planforslaget åpner også opp for større hytter og mer bebygd areal enn i eksisterende plan. Statsforvalteren vil spesielt anbefale kommunen å gå igjennom planforslaget for å se på mulighetene for at noen tomter som ligger i bratt terreng bør tas ut av planen. Videre bør man søke å ivareta tjern, pytter og små vannsig som en del av grønnstrukturen. Det må også planlegges slik at terrenginngrepene reduseres mest mulig.

Kommentar: I reguleringsbestemmelser stilles det allerede krav til tilpasning av bebyggelse til landskap. Det stilles krav om at bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet. Hyttas lengderetning skal tilnærmet følge høydekonturene. Brede bygningskropper er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:3,5.

Det er noen små vannsig på enkelte nye tomter. Ingen ny bebyggelse planlegges på myrareal.

Vi ønsker en konkret vurdering av det som her kommunen kaller små vannsig. Vi mener det er to relativt store oppkomme av vann fra Lusfjell der hvor det er planlagt tomter, det ene er det som BFF49 og vår hytte BFF54, har hatt årssikkert vann fra siden tilbake til da hyttene ble bygget i 1971.

Mattilsynet

Fra hoveddokumentet side 13

Vi forutsetter derfor at planbestemmelser 7.1 Før igangsettingstillatelse, siste kapittel endres til «Før det gis igangsettingstillatelse skal det være etablert eller sikret godkjent infrastruktur (vannforsyning, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering og skiløype). Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet. Vann og avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.»

Vi minner også om at nye fellesanlegg for vann og avløp skal være eid av kommunen når de er av en viss størrelse, som bestemt i vass- og avløpsanleggslova. Kommunen må foreta en vurdering av dette. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap ved etablering av nye vannforsyninger/anlegg, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne.

Kommentar: Innspillet tas til orientering. Mattilsynet forutsetter at kommunen innsnevrer rekkefølgebestemmelse, slik at vannanlegg er ferdigstilt før enkelte hytter kan gis igangsettingstillatelse. Administrasjonen anbefaler at bestemmelsen forblir uendret. Ordlyd «Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet.» legges istedenfor til punkt 7.2 Før bebyggelse tas i bruk, 2 ledd.

Vi krever at det avklares hvordan fellesanlegget for vann og avløp skal eies og driftes. Vår tilgang til årssikkert vann blir mest sannsynlig borte pga hytter som bygges oppå utkommet fra Lusfjell som er bekken vi får årssikkert vann fra.

Fra hoveddokument side 14

Vassdrag

Byggeforbudsgrense på 50 m inntil vassdrag er ikke i samsvar med kommunens arealdel som setter 100 m forbudsgrense mot vassdrag.

Kommentar

100 m bred byggeforbudsgrense mot vassdrag er en generell grense som er videreført til kommuneplanen fra plan og bygningslovens §1-8. I konkrete tilfeller kan denne grensen av kommunen vurderes endret i en detaljplan. Det er flere hytteområder i Nesbyen med

byggeforbudsgrense inntil vassdrag på 50 m eller mindre. Administrasjonen kan ikke se at den funksjonelle strandsonen inntil Krøren vassdraget er så bred som 100 m gitt at det er eksisterende vei mellom vassdraget og bebyggelsen. Dessuten, stiger terrenget relativt bratt mot bebyggelsen. En byggeforbudsgrense på 50 m er i dette tilfellet tilstrekkelig.

Vi presiserer at vi mener at det er planlagt hytter oppå et en årssikker bekk og her vil det bygges oppå dette vassdraget.

Noen tomter har brønner fra vannføring i overflata. Tomter BFF49 og BFF 54 har tinglyste rettigheter til å ta vann ved sine tomter. Dersom nye tomter bygges ut i samsvar med planforslaget, vil drikkevann til BFF49, BFF54 med flere være forurenset.

Nye tomter planlegges for tett inntil eksisterende tomter. F. eks. flere nye tomter tett inn til BFF54.

Kommentar: Administrasjonen har vært i dialog med plankonsulent på vegne av tiltakshaver. Tiltakshaver har opplyst, at brønn på tomt BFF54 vil ikke påvirkes av reguleringsplanen. Tiltakshaver vil gå i dialog med eier av tomt BFF49 vedrørende løsning for drikkevann. Tomt BFF58, som ligger nærmest tomt BFF54, tas ut av plan. Det er flere tomter, som ligger nærmere BFF54 enn 50 m i planforslaget, bl. andre eksisterende tomt BFF49 (gnr. 37/123), som ble opprettet senere enn tomt BFF54 (gnr. 37/114). Kommunen velger å ta ut BFF58 ut av plan, fordi den ville hatt direkte innsyn i eksisterende BFF54.

Tomt BFF54 og BFF49 har samme vannkilde fra bekken som kommer ut oppkomme i Lusfjell. Hvordan ivaretas årssikkert tinglyst rett til vann fra bekken når det er planlagt hytter oppå dette utkommet? Vi ber om avklaring før et eventuelt prosjekt igangsettes.

Vi kommenterer tilbake at det er meget stor forskjell på de nye planlagte hyttetomter butt-i-butt og den hyttestruktur som det er i hele Liemarka ellers og vi krever at den nåværende struktur opprettholdes, om det er 45 eller 50 meter mellom tomtegrenser.

Innspill fra Inger Marie Hattrem og Hanne Hattrem samt Anne Britt Hogner

Dato 13.10.2024 Er mot den planlagte fortettingen av hyttefelt Veneli-Krøren.

Hyttefeltene BFF49 og BFF54 har brønner der de henter ferskvann. Vannet kommer fra bekk som har utspring fra Lusfjell og fra et utspring omtrent ved tomt BFF 55. Dersom planen gjennomføres som tenkt med alle de planlagte tomtene, vil mulighet for å ta vann fra våre brønner forsvinne. Viser til kartvedlegg. Viser til kjøpekontrakter fra 1970 og 1971 der det nevnes rettighet for å ta drikkevann samt forbud mot fradeling av nye tomter inntil 50 m fra deres tomt. Disse rettighetene er tinglyst og vises i grunnboka. Avslutningsvis spør høringsparten om hvilke løsninger som er tenkt for vanntilgang til deres brønner og hvem som skal ta kostnader for vanntilførsel?

Kommentar: Administrasjonen anbefaler at tomt BFF58, som ligger nærmest BFF54, tas ut av plan. Når det gjelder drikkevann for hyttefeltene BFF49 og BFF54, se kommunens kommentar til innspill om drikkevann lenger ovenfor i saksfremlegget.

Vi gjentar at vi krever en avklaring på hvordan vår tilgang til vann skal ivaretas. Vi krever en ny faglig vurdering av hvilke konsekvenser det har at nåværende bekk skal legges i rør.



FRA VA plan

Kort sammendrag

I forbindelse med ny reguleringsplan for foretting av hytteområdet VeneliKrøen er det utarbeidet en VA-plan som beskriver vann- og avløpsløsning for nye og eksisterende hytter. Nye hytter knyttes til nytt vannforsyningssystem basert på borebrønner i fjell med nødvendig vannbehandling. Eksisterende hytter beholder sin vannforsyning fra private borebrønner.

Både nye og eksisterende hytter knyttes til et biologisk kjemisk renseanlegg med etterpolering i jordhauginfiltrasjonsanlegg/prefabrikkert etterpoleringsanlegg før utslipp til bekk.

Vi krever å vite om det medfører riktighet at eksisterende hytter knyttes til et felles renseanlegg og hvilke konsekvenser dette har for oss med eksisterende hytter som ikke er dimensjonert for et slikt felles renseanlegg.

4.1. Dimensjoneringsgrunnlag vann

Det planlegges for at kun nye enheter skal knyttes til ny felles vannforsyning.

Hvordan ivaretas årssikkert tinglyst rett til vann fra bekken til BFF54 o gBFF49 når det er planlagt hytter oppå dette utkommet? Vi ber om avklaring før et eventuelt prosjekt igangsettes.

4.2. Dimensjoneringsgrunnlag avløp

Planlagt renseanlegg skal dimensjoneres for både eksisterende og nye enheter.

De fleste eksisterende eldre hytter bygget på 70-tallet er ikke tilrettelagt for å ta i bruk felles renseanlegg. Det vil ikke være noen grunn for de eldre hyttene til å være med på det nye renseanlegget ei heller betale for det.

Vennlig hilsen

Inger M. Hattrem

Hanne Hattrem

Bjørn Martens Meyer

Anne Brit Hogner

Leif Hogner

Til Nesbyen kommune

Hovedutvalg for plan og utvikling

Høringsinnspill til Nesbyen kommune: