



Nes Kommune

Arkivsak-dok. 12/02017-340  
Saksbehandler Jeanette Kaspersen

Saksgang  
Teknisk utvalg  
Kommunestyret

## **00201101 - KOMMUNEPLANENS AREALDEL - SLUTTBEHANDLING**

### **Saken avgjøres av:**

Kommunestyret

### **Vedlegg:**

Arealplankart, datert 13.06.18  
Bestemmelser, datert 13.06.18  
Planbeskrivelse med vedlegg, datert 13.06.18  
Konsekvensutredning del 1  
Konsekvensutredning del 2  
Konsekvensutredning del 3  
Konsekvensutredning del 4  
Konsekvensutredning del 5  
Høringsinnspill fra Leif Olav Klype  
Høringsinnspill fra Aage Rongsaa  
Høringsinnspill fra Lene M. Danielsen  
Høringsinnspill fra Kristen H. Eidal  
Høringsinnspill fra Kjell Eidal  
Høringsinnspill fra Hallingdal Økonomiservice as  
Høringsinnspill fra Sigmund Eidal  
Høringsinnspill fra Bane NOR SF  
Høringsinnspill fra Pål Sandøy  
Høringsinnspill fra Fekjan Vel  
Høringsinnspill fra NVE  
Høringsinnspill fra Rune Andreas Johansen  
Høringsinnspill fra Kari Gire Kjær  
Høringsinnspill fra Kristian Espeseth  
Høringsinnspill fra Saupeset Setersameie  
Høringsinnspill fra Buskerud fylkeskommune

Høringsinnspill fra Geir Alf Smedsgård  
Høringsinnspill fra Roar Sandbekk  
Høringsinnspill fra Odd Gunnar Eidal  
Høringsinnspill fra Fylkesmannen i Buskerud  
Høringsinnspill fra Børtnes Ødegårdene grunneierlag  
Høringsinnspill fra Jorunn M. Syversen  
Høringsinnspill fra Adv. Normann & co

#### **Dokument i saken:**

Tidligere behandlinger i saken og journaloversikt i saken. Per sluttbehandling foreligger det totalt 340 dokumentposter i saken.

#### **Saksopplysninger:**

Det vises til tidligere behandlinger i kommuneplanutvalget, herunder vedtak 21/12, 24/12, 63/12, 5/13, 17/13, 26/13, 28/13, 32/13, 3/14, 5/14, 10/15,14/16,7/17, 14/17, 1/18, 2/18, 9/18 med tilhørende saksfremstillinger.

Saken har vært til offentlig ettersyn i perioden 21.05.15-01.07.15 og 05.02.18 til 20.03.18. Det har vært åpnet for å melde innspill til kommuneplanen på generelt grunnlag med frist 27.09.12, deretter for å meldte inn innspill om LNF-eiendommer bebygde og ubebygde med frist 07.12.12 og til slutt ble det i 2016 på nytt åpnet for å melde innspill til kommuneplanens arealdel med frist 01.12.16.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Det henvises til vurderinger i planbeskrivelsen og alle konsekvensutredninger til innspillene.

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det betyr at vedtak som innebærer bruk eller medfører inngrep skal vurderes etter prinsippene i §7.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget i § 8 er det innhentet opplysninger i offentlige registret og der det er funn er dette kommentert i konsekvensutredningene til de aktuelle innspill. Innenfor et så stort område som en kommuneplan omhandler, vil man alltid finne registreringer av arter som anses sårbare. Det er ikke gjort funn som tilsier at de er særdeles viktig for kommunen. Det kan også bety at områder ikke er tilstrekkelig kartlagt, men kommunen må forholde seg til det kunnskapsgrunnlaget man har på vedtakstidspunktet.

Føre-var prinsippet i § 9 har man vurdert og kommet til at det per i dag ikke er kjente forhold som hindrer et vedtak av kommuneplanens arealdel.

§ 10 gir lovhjemmel for å se på en samlet belastning for økosystemet og formålet er å hindre forvitring av landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.

§ 11 omhandler hvem som skal bære kostnadene ved miljøforringelse. Dette tar vi ikke til nærmere behandling da det ikke anses relevant for saken. Dette kan være tema som vil komme opp i senere reguleringsplaner.

§ 12 tar for seg miljøtekniske teknikker og driftsmetoder. Kommuneplanen åpner for en rekke utbyggingsområder og at allerede bebygde tomter innenfor LNF-spredt områder kan bygges ut. Kommunen mener allikevel at man legger opp til et forsvarlig utbyggingsvolum og at eventuelle negative konsekvenser må avklares og avbøtes i detaljreguleringsplaner.

Etter vårt skjønn foreligger det ikke konflikter mellom planforslaget og de hensyn man i henhold til naturmangfoldloven skal ta. De miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldloven anses oppfylt.

#### **Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Det henvises til planbeskrivelse og konsekvensutredninger.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Det er av betydning for kommunen å ha en oppdatert kommuneplan som stimulerer til vekst og utvikling. Dette vil gagne kommunen som institusjon, våre innbyggere, næringsliv og andre som har tilknytning til Nes kommune. Kommuneplanens arealdel må følges opp i økonomiplanens handlingsdel.

#### **Vurdering:**

Det er totalt mottatt 23 innspill i 2. gangshøringen. Dette var en høring som var begrenset på innhold. Tidligere vurderte innspill var ikke gjenstand for ny behandling. Alle innspill følger saken og refereres kort nedenfor:

##### Høringsinnspill fra Leif Olav Klype:

Ber om avklaring av egen eiendom gbnr 58/66.

*Kommentar: Dette betraktes ikke som et innspill til kommuneplanens arealdel og besvares av administrasjonen.*

##### Høringsinnspill fra Aage Rongsaa:

Ønsker bedre bestemmelser for å unngå lysforurensning. Har lagt ved rapport fra NIVA 214.

*Kommentar: Det er fortsatt lite kunnskap om påvirkning fra lysforurensning og administrasjonen ser ikke at det er grunnlag så sent i planprosessen å ta inn dette temaet i bestemmelsene. Man ser ikke bort fra at dette kan være aktuelt å komme tilbake til i en senere planprosess, men per i dag er det administrasjonen anbefaling å ikke gå videre med innspillet.*

##### Høringsinnspill fra Lene M. Danielsen:

Opprettholder tidligere innspill i saken. Gjør oppmerksom på at arealet på eiendom ikke er riktig oppgitt i konsekvensutredning.

*Kommentar: Opplysninger om areal er rettet i KU del 2, innspill 55. Innspillet er behandlet i førstegangsbehandling. Ikke gjenstand for høring.*

##### Høringsinnspill fra Kristen H. Eidal:

Innspill vedrørende Liaset gbnr 65/3. Vil opprettholde formål fritidsbebyggelse og i

*Kommentar: Administrasjonen foreslår å imøtekomme innspill. Det ligger en reguleringsplan på eiendommen og det ligger til rette for ny plan og fortetting av området.*

Høringsinnspill fra Kjell Eidal:

Opprettholder tidligere innspill vedrørende Stigebu

*Kommentar: Det henvises til tidligere behandling og vurdering i saken. Ingen nye momenter i saken nå.*

Høringsinnspill fra Hallingdal Økonomiservice as:

Ønsker å opprettholde reguleringsplan Krøren med planid 01199305 og det henvises til tidligere gitt dispensasjon fra plankravet gitt i teknisk utvalg 28.08.2012 sak 61/12 der det ble gitt dispensasjon fra kravet til utarbeidelse av reguleringsplan med vilkår om å bruke Liemarkas bestemmelser der Krørenplanen var mangelfull.

*Kommentar: Det er krav til å lage ny detaljplan i Krørenplan (altså plankrav i reguleringsplanen). Det medfører riktighet at det på et tidligere tidspunkt ble gitt dispensasjon fra plankravet. Det er plan- og bygningslovens § 21-9 som regulerer når en tillatelse faller bort. § 21-9, 1.ledd lyder: «Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjoner. Fristene kan ikke forlenges.» Dispensasjon ble gitt 28.08.12 og det innebærer at tillatelsen bortfalt 3 år senere, altså 28.08.15. Administrasjonen opprettholder derfor tidligere forslag om oppheving av reguleringsplanen all den tid reguleringsplanen ikke kan benyttes til å bygge ut etter.*

Høringsinnspill fra Sigmund Eidal:

Ønsker at Stigebu skal videreføres som LNF. Hevder det det feil i konsekvensutredning.

*Kommentar: Det henvises til tidligere behandlinger og vurderinger i saken. Ingen nye momenter i saken nå.*

Høringsinnspill fra Bane NOR SF:

Skriver at jernbaneformål ligger i naturvernområde.

*Kommentar: Dette må bero på en misforståelse fra Bane Nor. Det ligger ikke naturvernområde inntil jernbaneformålet. I tidligere kart er jernbaneformål vist tilsvarende eiendomsgrenser. På noen få steder ligger jernbaneskinne i LNF-område fordi arealet ikke er eid av Bane Nor. Vi har justert jernbaneformål slik at skinnegang er regulert til jernbaneformål- uavhengig av hvem som er eier av areal. Innspill anses imøtekommet ved disse karttekniske justeringer.*

Høringsinnspill fra Pål Sandøy:

Han etterspør hvorfor man har endret bestemmelsene på hvorvidt mange tomter som kan fradeles fra hans eiendom uten reguleringsplan i område SF1.

*Kommentar: I forbindelse med førstegangshøring var det foreslått at man i SF1 kunne fradele inntil 5 tomter fra gbnr 80/19. I forbindelse med 2.gangsbehandling av planen ble dette endret til at innenfor område SF1 kunne det fradeles inntil 7 tomter og at ingen grunneier ikke kunne få mer enn 1 tomt.*

*Man forslår nå en mellomløsning der det gis tillatelse til å fradele inntil 3 tomter fra gbnr 80/19 uten krav til reguleringsplan og at de tillates ytterligere 4 tomter innen område SF1, men ikke mer enn 1 tomt til den enkelte grunneier. Man foreslår at grensen settes ved 3 tomter som er i samsvar med noen andre områder i kommunen.*

#### Høringsinnspill fra Fekjan Vel:

Kommentar til område F 20. Ber om at stier osv. ivaretas i reguleringsplan.

*Kommentar: Naturmangfold skal tas hensyn til i reguleringsplaner. Kommunen stiller allerede krav til at sti/løyper skal påtegnes reguleringsplankartet. Innspill er allerede ivaretatt.*

#### Høringsinnspill fra NVE:

Fornøyd med planforslaget.

*Kommentar: Administrasjonen tar dette til etterretning.*

#### Høringsinnspill fra Rune Andreas Johansen

Ønsker å opprettholde reguleringsplan for Fekjan gnr 87 bnr 27 med planid 01199003.

*Kommentar: Reguleringsplanen mangler bestemmelser om bl.a. utnyttingsgrad. Dette er lovpålagt å ha i en reguleringsplan. Reguleringsplanen bringes derfor til opphør.*

#### Høringsinnspill fra Kari Gire Kjær

Ønsker å opprettholde reguleringsplan for Fekjan gnr 87 bnr 27 med planid 01199003.

*Kommentar: Reguleringsplanen mangler bestemmelser om bl.a. utnyttingsgrad. Dette er lovpålagt å ha i en reguleringsplan. Reguleringsplanen bringes derfor til opphør.*

#### Høringsinnspill fra Kristian Espeseth

Ønsker å beholde Mykingbrøtet som utbyggingsområde.

*Kommentar: Området er ikke tatt i bruk og utbyggingsområdet har ligget ubenyttet i en årrekke. Administrasjon foreslår fortsatt at område tas ut av kommuneplanens arealdel slik at utbyggingsarealet omdisponeres til fordel for andre områder i kommunen.*

#### Høringsinnspill fra Saupeset Setersameie

Hensynssone for rein bør ikke fastsettes før regional plan Norefjell/Reinsjøfjell er behandlet. Det henvises til tidligere avtaler for avgrensning av villreinområdet.

*Kommentar: Grense som legges inn er i samsvar med kommunens innspill til regional plan (som for øvrig er politisk behandlet). Evt. senere endring i grenser vil bli innarbeidet i neste kommuneplan.*

#### Høringsinnspill fra Buskerud fylkeskommune

Fremmer innsigelse til arealformål for Hågeberg. Har en rekke kommentarer til planforslaget, f.eks. ønsker bedre planbeskrivelse, bedre bestemmelser til kulturminner osv. Det vises til uttalelsen i sin helhet.

*Kommentar: Administrasjonen har hatt møte med fylkeskommunen og fylkesmannen for å få mer avklaring av innsigelse og kommentar til høringsutkast. Administrasjonen tar til seg de innspill som er mottatt i denne høringsrunde og tar dette med seg til neste rullering av arealdelen. Det ble i møtet antydnet at fylkeskommunen ikke vil kunne behandle sin innsigelse på nytt før fylkesutvalgsmøte i begynnelsen av september. Kommuneplanutvalget har vært meget klar på, i sin bestilling til administrasjonen, at saken skal behandles i Nes kommunestyret i juni—18 til tross for at man ikke har løst innsigelsen. Med bakgrunn i den*

*korte tidsfristen administrasjonen har fått nå for ferdigstilling, så har det ikke vært rom for å omarbeide planen i tråd med anbefalinger fra fylkeskommunen.*

#### Høringsinnspill fra Geir Alf Smedsgård

Han henviser til innspill 14 for eiendommen gbnr 86/42 og han ønsker en utvidelse av sitt utbyggingsområde.

*Kommentar: Dette var et innspill som ble behandlet i 1.gangshøring. Ikke gjenstand for høring og innspillet avvises.*

#### Høringsinnspill fra Roar Sandbekk

Ønsker å beholde reguleringsplan for Buvatn øst gnr 48 bnr 8 med planid 01199303, alternativt få bruke kommuneplanens bestemmelser.

*Kommentar: Denne planen ble foreslått opphevet til 1.gangshøring. Kommenterer at planen mangler bestemmelser og dette er i strid med plan og bygningsloven. Området videreføres som utbyggingsområde og dermed tilrettelegger kommunen for videre utvikling av området.*

#### Høringsinnspill fra Odd Gunnar Eidal

Lite område ved Eidalsmarka ønskes beholdt som område avsatt til fritidsbebyggelse, se innspill 116.

*Kommentar: Ble foreslått omgjort til LNF-spredd i forbindelse med 1. gangsbehandling. Dette innspillet er ikke gjenstand for 2.gangs høring og innspillet avvises.*

#### Høringsinnspill fra Fylkesmannen i Buskerud

Innsigelse til Hågeberg med bakgrunn i manglende konsekvensutredning. Kommentar om at kommunen har stor tomterese. Ønsker fortsatt at en rekke områder tas ut av planen, dette gjelder F1, F3, F5, F6, F13, F17, F20, F21, F23 og F37. Tidligere innsigelser i planarbeidet er trukket. Det vises uttalelsen i sin helhet da det er en rekke temaer som er nevnt i innspillet.

*Kommentar: Det tas til etterretning at det er fremmet innsigelse til område for Hågeberg. Øvrige innspill fra fylkesmannen om fjerning av områder gjentas fra førstegangsbehandling. Dette har ikke vært gjenstand for 2.gangshøring og administrasjonen har ikke funnet grunnlag å gå nærmere inn på disse områdene all den tid den politiske beslutning om sluttbehandling er veldig tydelig.*

#### Høringsinnspill fra Børtnes Ødegårdene grunneierlag

Viser til avtaler fra 1992 inngått mellom grunneiere/rettighetshavere for forvaltning av villreinstamme og mener at 1000m grense skal legges til grunn.

*Kommentar: Det vises til vår kommentar til innspill fra Saupeset setersameie*

#### Høringsinnspill fra Jorunn M. Syversen

Påberoper seg innspill fra 2007 og mener teigen bør avsettes til LNF-spredd med mulighet til å fradele inntil 8 tomter.

*Kommentar: Hennes innspill er ikke gjenstand for denne høringen. Som en generell kommentar er det slik innspill meldt i andre planprosesser (som f.eks. reguleringsplaner eller tidligere kommuneplaner) ikke automatisk videreføres i nye planprosesser. Det er også slik at skulle man nå endret arealformål ville det vært påkrevd konsekvensutredning og ny høring. Innspillet avvises.*

#### Høringsinnspill fra Adv. Normann & co:

Hevder at kommunens håndtering av reguleringsplan for Bøgaset tilbake til 2000- tallet er svært kritikkverdig. Det etterlyses svar på brev fra 30.03.2000. Videre anføres det at kommunen forskjellsbehandler med bakgrunn i INON. Anfører videre at søkers bostedsadresse i Oslo kan være årsak til at krav ikke fører frem. Ber om at teig avsettes til LNF-spredd fritid med mulighet til fradeling av 4 tomter.

*Kommentar: Behandling av Bøgasetplanen fra 2005 er ikke gjenstand for vurdering i planprosess med kommuneplanens arealdel. Kommentar fra advokat om at søkers bostedsadresse er avgjørende for gjennomslag i prosess faller på sin egen urimelighet. For øvrig henvises det til vår kommentar til innspill fra Jorunn M. Syversen. Innspill tas ikke til følge.*

#### **Endringer i planforslaget til sluttbehandlingen:**

Med bakgrunn i behandling av innspill har administrasjonen gjort rettelser og tilføyelser i enkelte konsekvensutredninger og lagt til informasjon om politiske vedtak der dette har manglet.

Reguleringsbestemmelsene § 2.4.3 punktet Fradeling av nye hyttetomter , andre avsnitt endres til: *Det er tillatt å fradele inntil 3 tomter fra gbnr 80/19 uten krav til reguleringsplan. For resterende del av SF1 er det tillatt å fradele inntil 4 tomter. Det forutsettes at eiendommen det fradeles fra har aktiv landbruksdrift og at en enkelt grunneier ikke kan fradele mer enn 1 tomt uten krav til reguleringsplan. Alle 7 tomter skal plasseres i tilknytning til eksisterende vei.* Bakgrunnen for endringen er behandlingen av innspill mottatt fra Pål Sandøy.

Bestemmelsen om kulturminner er gitt et tillegg.

Plankartet: Etter 2. gangshøringen har man gjort karttekniske tilpasninger for jernbaneformål. Det er videre endret arealformål for del av gbnr 65/3 i samsvar med ovennevnte vurdering av innspill til Kristen H. Eidal.

Når det gjelder innsigelsesområde (se KU del 5 som viser kart over innsigelsesområdet) så er det normalt slik at man i en overordnet kommuneplan tilstreber å få fjernet innsigelser til planforslaget før planen vedtas i kommunestyret. Administrasjonen ytret bekymret for potensiell innsigelse ved 2.gangsbehandling og at ønsket fremdrift til junimøtet i kommunestyret ikke ville være en realistisk plan for sluttbehandling ved innsigelse. Det foreligger nå innsigelse til opphevelse av Hågebergplanen og mangler i konsekvensutredningen for område fra både Buskerud fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud. Administrasjonen har hatt møter med begge parter med tanke på å få fjernet innsigelse. Man opplever å være i en konstruktiv dialog. Fylkeskommunen har dog signalisert at man forventer at det er fylkesutvalget som må fatte vedtak om opphevelse av innsigelse og at dette ikke kan skje før neste møte i september.

Dersom kommunestyret nå velger å vedta planen med en uløst innsigelse vil dette innebære at man båndlegger område frem til innsigelsen er løst. Vi finner grunnlag for å kommentere

at sykkelsti Syningen til sentrum går over aktuelt innsigelsesområdet og at man stiller det nylig påbegynte reguleringsarbeidet i bero inntil innsigelsene er trukket og formål for området er avklart. I praksis innebærer dette at kommuneplanen gis rettsvirkning for alle områder med unntak av området som er berørt av innsigelsen. Det utarbeides et kart som offentliggjøres der innsigelsesområde fremkommer. Når innsigelsene er avklarte vil man på et senere tidspunkt rette kart i tråd med avgjørelsene som fattes.

Alternativt kan kommunestyret velge å vente med å vedta kommuneplanens arealdel til innsigelsene er avklart fra begge regionale fagmyndigheter.

Det har fra regionale fagmyndigheter blitt gitt en rekke faglige råd som burde innarbeides i planforslaget før vedtak. Det er også etterlyst bedre vurderinger på en rekke fagområder. Administrasjonen påpeker at med bakgrunn i den korte fristen etter endt høring (politisk bestilling på sluttvedtak) har man ikke funnet rom for å etterkomme disse kommentarer fra overordnet fagmyndighet, og administrasjonen finner det beklagelig at man ikke gis tilstrekkelig tid til å avklare både innsigelse og imøtekomme høringsinnspill før sluttbehandling. Dette også fordi det var en bekymring man fremmet i forbindelse med 2.gangsbehandlingen.

#### **Rådmannens innstilling:**

Alternativ 1: Kommuneplanens arealdel for 2018-2025 sendes tilbake til administrasjonen for avklaring av innsigelse og utredning i tråd med mottatte innspill.

Alternativ 2: I medhold av plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas kommuneplanens arealdel (arealplankart tegningsnr. 10, reguleringsbestemmelser datert 13.06.18, planbeskrivelse datert 13.06.18. konsekvensutredninger del 1-5. Område vist i KU del 154 med tilhørende bestemmelser unntas rettsvirkning frem til innsigelsene er avklart.

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01197901 Myking (Fellesplan) vedtatt 29.06.1979

01198702 Øvre Foss gnr. 50 bnr. 5 vedtatt 29.10.1987

01198704 Belgefet 61/12 vedtatt 25.06.1987

01198801 Fekjaskog gnr 88 bnr 5 vedtatt 21.04.1988

01198802 Liaset gnr 56 bnr 116 og 117 vedtatt 17.11.1988

01198803 Enan, Nes Nordmark 56/8, 74 vedtatt 17.11.1988

02198901 Myking gnr 52 bnr 19 (Tomtedelingsplan) vedtatt 15.06.1989

01198901 Fekjan gnr 88 bnr 10 vedtatt 18.05.1989

01198902 Syningom gnr 58 bnr 166 (Finn Lunde) vedtatt 24.08.1989

01198903 Belgefet gnr 58 bnr 45, 239, 240 vedtatt 21.09.1989



01198904 Smylelie gnr 89 bnr 7 vedtatt 14.12.1989

01199001 Saupeset gnr 53 bnr 13 vedtatt 21.06.1990

01199003 Fetjan gnr 87 bnr 27 vedtatt 25.10.1990

01199102 Lisleseet gnr 52 bnr 4 vedtatt 21.11.1991

01199201 Grønhovd gnr. 54 bnr. 16 vedtatt 17.08.1992

01199304 Fekjan gnr. 88 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199302 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 31 vedtatt 16.12.1993

01199303 Buvatn øst gnr. 48 bnr. 8 vedtatt 16.12.1993

01199305 Krøren (Liamarka) gnr 38 bnr 2 vedtatt 16.12.1993

01199306 Belgefet gnr. 55 bnr. 6 (mangler vedtaksdokument) vedtatt 17.09.1992

01199402 Nes Nordmark del av gnr 61 bnr 4 vedtatt 28.04.1994

01199403 Nes sørmark div. teiger gnr. 84 bnr. 28 og 34 mfl. vedtatt 24.11.1994

01199602 Buvatn øst gnr. 80 bnr. 27 vedtatt 22.08.1996

01199604 Buvatn seter Nes Østmark gnr. 77 bnr. 7, gnr. 78 bnr. 23 vedtatt 12.09.1996

01200001 Fekjan gnr. 87 bnr. 19 vedtatt 20.01.2000

01200004 Fetjan-Lisleseet-Smylili gnr 89 bnr 1, 14, 17, 22 og gnr 86 bnr 21, 23, 31 vedtatt 10.05.2000

01200302 Gunnbjørndokk massetak og industriområde vedtatt 19.06.2003

01200511 Masseuttak Skaret vedtatt 27.09.2007