



Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
18/28	Plan- og næringsutvalget	16.10.2018
18/89	Kommunestyret	24.10.2018

## **Kommuneplan 2018 - 2040 Hurdal kommune - behandling av endringsforslag ved Bogen hyttefelt**

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 24.10.2018**

#### **Kommunestyrets behandling 24.10.2018**

Plan- og næringsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Kommunestyrets vedtak 24.10.2018**

Endringsforslaget om plassering av areal til fritidsbebyggelse ved Bogen, gnr/bnr 21/001, fra grunneier Clemens eiendom AS, OvF, tas inn som del av kommuneplanens arealdel 2018 – 2040.

### **Saksprotokoll i Plan- og næringsutvalget - 16.10.2018**

#### **Plan- og næringsutvalgets behandling 16.10.2018**

Enstemmig som rådmannens innstilling.

#### **Plan- og næringsutvalgets innstilling 16.10.2018**

Endringsforslaget om plassering av areal til fritidsbebyggelse ved Bogen, gnr/bnr 21/001, fra grunneier Clemens eiendom AS, OvF, tas inn som del av kommuneplanens arealdel 2018 – 2040.

#### **Rådmannens innstilling:**

Endringsforslaget om plassering av areal til fritidsbebyggelse ved Bogen, gnr/bnr 21/001, fra grunneier Clemens eiendom AS, OvF, tas inn som del av kommuneplanens arealdel 2018 – 2040.

**Bakgrunn for saken:**

Saken innebærer at opprinnelig foreslått utvidelse av Bogen hyttefelt nord for eksisterende hytteområde i stedet legges i sin helhet sør for eksisterende hytteområde. Bakgrunnen er at kommunen hadde motforestillinger mot det opprinnelige innspillet. Dette på grunn av nærhet til biologisk viktig område samt negative påvirkninger av område angitt som svært viktig friluftsområde. Forslagsstiller står selv bak endringsforslaget.

**Vurdering:**

Saken har vært ute på høring. Det foreligger enkelte høringsuttalelser. Der det er relevant gir rådmannen kommentar til uttalelsen.

*Akershus fylkeskommune*

## Friluftsliv

Det er positivt at området i nord som er verdsatt som et svært viktig friluftsområde, er tatt ut. For øvrig vises til fylkeskommunens uttalelse datert 9. mai. 2018 til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.

## Øvrige regionale interesser

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til øvrige regionale interesser. For forhold som gjelder fylkesvei vises det til uttalelse fra Statens vegvesen region øst.

*Statens vegvesen, region øst*

Statens vegvesen har ingen merknader til forslaget til planavgrensning av området for fritidsboliger ved Bogen i kommuneplanens arealdel.

*Norges vassdrags – og energi direktorat, NVE*

I henhold til NVE Atlas er deler av arealet som inngår i forslaget til Bogen hyttefelt utsatt for flom. Vi viser derfor til vår uttalelse datert 16.5.18. vedrørende flom og skredforhold. NVE forventer at det ved utarbeidelse av reguleringsplaner blir tatt hensyn til stedlige forhold knyttet til naturfarer.

## Rådmannens kommentar

Kommunen krever ved regulering at regulant skal dokumentere evt. fare for bla. flom og hvilke avbøtende tiltak som skal gjøres for å fjerne/senke risiko for skader.

*Fylkesmannen i Oslo og Akershus*

Det minnes om at det må opprettholdes en funksjonell kantsone mot Hurdalssjøen. Kantsonen er beskyttet etter vannressurslovens § 11.

## Rådmannens kommentar

Som del av kommuneplanens arealdel ligger det inne en kantsone (arealformål grønnstruktur) mot Hurdalsjøen med 30 meters bredde.

*Forum for natur og friluftsliv Akershus*

- Unngå privatisering av strandsonen gjennom f.eks. å tilrettelegge for «kyststi».
- Tilrettelegge for allmenn ferdsel

- Unngå at absolutt alt areal blir bebyggelse og anlegg ved f.eks. å sette igjen trær og skogsfelt av god kvalitet flere steder i området.
- Ta hensyn til vilttrekk ved bla. ikke å bygge ned evt. trekkveger
- Ivareta elver og elvekanter ved å sørge for en utbygging som tar hensyn til elver og elvekanter i området inkl. elvekanter da disse har viktige økologiske funksjoner. Unngå inngrep og ivareta elvekant 10 - 30 meter fra elveløp.
- Ivareta de viktige naturtypene i hele området, både eksisterende og fremtidige. Det gjelder slåttemark, to områder med boreal lauvskog, rik sump – og kildeskog og to bekker (se naturbase.no). Bruk slåttemarkområdet som en mulighet for opplevelser for hytteiere.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannens tar innspillene med videre inn i kommende behandling av detaljreguleringsplan for området. De fleste forhold i denne uttalelsen er kommunen pålagt å følge opp gjennom senere behandling av detaljreguleringen.

#### *Paul Erik Svendsgaard*

Man må ivareta det biologiske mangfoldet langs Skjeldalsbekken. Det bør være en hensynssone langs Skjeldalsbekken som fremgår i kommende reguleringsplan for området.

Man bør ivareta grunnvannsforekomst i området.

For øvrig påregnes det at hytta blir påkoblet infrastruktur for Bogen Søndre ved utbygging.

#### Rådmannens kommentar

De biologisk viktige områdene skal vurderes under regulering av området. Regulant må vise hvordan biologisk viktige områder skal ivaretas.

#### *Ida Bråthen Helberg (på vegne av hjemmelshavere til gnr/bnr 21/016, 21/022 og 21/023.*

Helberg kan ikke se at endringsforslaget i noen grad imøtekommer de vesentlige negative konsekvensene for miljøforhold som er påpekt i konsekvensutredningen til arealinnspillet. Kan heller ikke se at endringsforslaget skiller seg noe vesentlig fra det nordlige området da det kun dreier seg om noen få hundre meter mellom de to områdene. Som eksempel utelukker ikke observasjon av lerkfalk i det nordlige området at den også kan ha et naturlig habitat i den sørlige delen. En kan heller ikke utelukke at tilstedeværelse av arten i nord ikke blir negativt påvirket av en omfattende utbygging i sør.

Det vises også til naturmangfoldlovens § 9 om føre – var - prinsippet og at dette må komme til anvendelse her da det ikke er synliggjort at kravene til et vitenskapelig kunnskapsgrunnlag i § 8 er oppfylt. (føre – var – prinsippet kommer til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har tilstrekkelig kunnskap.)

Konsekvensutredningen belyser heller ikke direkte hvordan Hurdalssjøen som drikkevannskilde vil påvirkes av en omfattende hytteutbygging og medfølgende økning av trafikk til sjøs.

Utbyggingen vil også medføre omfattende byggestøy, avfall og støv over en lengre periode og til ubekvemme tidspunkt. I tillegg kommer støy fra hytteiere og gjester både på lands og til vanns etter at byggingen er ferdig i form av økt biltrafikk, båttrafikk, CO2 – utslipp osv..

Videre fremgår det ikke av endringsforslaget hvordan en tenker seg å sikre tilgang til sjøen/bademuligheter i tilknytning til det nye hyttefeltet. Det kan bli et utilbørlig press på

eksisterende anlagte badeplasser og således en forringet kvalitet av friluftslivet både for nye og eksisterende hytteeiere og allmennheten for øvrig.

Den vesentlige økningen av antall hytter vil også medføre en tilsvarende økning i risikoen for innbrudd og annen kriminalitet.

Etablering av sti langs strandsonen vil medføre stort inngrep i skoglandskapet og således vesentlig endre området karakter.

De miljømessige konsekvensene av tiltaket må vektas mer enn hensynet til en effektiv utbygging. Tiltaket fremstår objektivt sett som uforholdsmessig stort i omfang/antall hytter sammenlignet med det eksisterende hyttefelt.

Rådmannens kommentar

Kommuneplanens bestemmelse 6.2. sier at biologiske registreringer skal kreves ved alt reguleringsarbeid. Regulant må vise hvordan biologisk viktige områder skal ivaretas.

Om kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens § 8 (kunnskapsgrunnlaget)

*«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».*

Kommunen baserer kunnskapsgrunnlaget for sin konsekvensutredning for biologisk mangfold hovedsakelig på det som er registrert i området. I dette tilfellet ligger det en registrering inne av et biologisk viktig område, biotop med lerkfalk, like nord for Bogen hyttefelt. Rådmannen vurderer registreringen og øvrig kunnskap om artens bestandssituasjon som tilstrekkelige som underlag for vurdering av arealinnsplillet til kommuneplanen. Det vil si at rådmannen anser at kravet til kunnskapsgrunnlag til å være oppfylt og at naturmangfoldlovens § 9 om føre var ikke kommer til anvendelse.

Det betyr ikke at det ikke er gjort grep for bedre å sikre det aktuelle registrerte habitatet under behandling av arealinnsplillet. Opprinnelig arealinnsplillet om utvidelse av Bogen hyttefelt ble først sterkt redusert av kommunen med bla. bakgrunn i den aktuelle lerkfalkbiotopen. Deretter har tiltakshaver nå selv i sin helhet flyttet arealinnsplillet sør for eksisterende hyttefelt.

Det er grunn til å tro at lerkfalken benytter et langt større areal og flere biotoper ved Hurdalssjøen enn bare i det arealet som er registrert. Arten er også observert flere steder rundt Hurdalssjøen. Men det påligger kommunen spesielt å ta hensyn til de områder som ligger inne i kartverk som biologisk viktige områder. Rådmannen vurderer at gjennom å flytte utbyggingsområdet til sør for Bogvegen vil en bedre skjermte område rundt den registrerte biotopen. Dette utelukker ikke at den også kan ha et naturlig habitat i den sørlige delen. Det utelukker heller ikke at tilstedeværelse av arten i nord ikke blir negativt påvirket av en omfattende utbygging i sør. Men det vil etter rådmannens vurdering gjøre påvirkningene for lerkfalkens registrerte habitat mindre enn det det opprinnelige arealinnsplillet gjorde. Det er nå opp til regulant gjennom videre detaljregulering å vise hvilke evt. hensyn som skal tas til det biologiske mangfoldet i område.

Når det gjelder Hurdalssjøen som drikkevannskilde har arealinnsplillet vært til uttalelse hos relevant myndighet for dette. Det er ikke kommet innsigelser til forslaget med grunnlag i fare for drikkevann.

Flere av de forhold som er påpekt i denne uttalelsen omhandler hvilke følger utbyggingen får for de eksisterende hytteeierne. Det gjelder blant annet forholdene støy, utslipp, utilbørlig press på anlagte friluftsområder, kriminalitet osv. Mye av dette hviler på regulant/tiltakhaver med hvilke tiltak en gjør før, under og etter utbygging for å forebygge evt. uheldige konsekvenser av utbyggingen for eksisterende hytteeiere. Rådmannen vil understreke at det er svært viktig at utbyggingen skjer i dialog med de som allerede har hytte i området. Kommunens ansvar går på å gi alle involverte mulighet til innsikt og uttalelse når området skal reguleres.

**Konklusjon og anbefaling:**

Rådmannen anbefaler at endringsforslaget til Opplysningsvesenets fond og Tabritz tas inn som del av kommuneplanens arealdel 2018 – 2040.

**Vedlegg:**

- 1 Endring av arealinnspill til kommuneplanen Hurdal, Bogen hyttefelt - Fylkesmannen
- 2 Innspill til kommuneplanens arealdel 2017 - 2040 - Bogen hyttefelt - Fylkeskommunen
- 3 Uttalelse til forslag til ny planavgrensning av område for fritidsboliger ved Bogen - SVV
- 4 NVE - Endring av arealinnspill - Bogen hyttefelt
- 5 Uttalelse Hurdal kommuneplan - Bogen - FNF Akershus, inkl. vedlegg
- 6 Høringssvar, Kommuneplan Hurdal - Ida M. Bråthen Helberg
- 7 Høringsuttalelse kommuneplan Hurdal, Bogen - Paul Erik Svensgaard
- 8 Endret arealinnspill Bogen, Clemens eiendom AS, OvF
- 9 Konsekvensanalyse miljø og samfunn, endret arealinnspill Bogen