

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/60-19

Saksbehandler: Daniel Bjørnstad Kristiansen

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
66/25	16.09.2025	Plan- og miljøutvalget

PlanID 202501 - Reguleringsplan - Hundbergslia - 1. gangs behandling

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 66/2025 i møte den 16.09.2025:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

- 1.I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 202501, med plankart datert 18.06.2025 og reguleringsbestemmelser datert 05.09.2025, ut til offentlig ettersyn.
- 2.For pkt. 3.4 *Avløpsanlegg* i planbestemmelsene tilføyes følgende tekst: *Inngjerdinger og bygninger som ikke er nødvendig for etablering eller drift av avløpsanlegget er ikke tillatt.*
- 3.Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 vedtar Plan- og miljøutvalget i Øyer kommune å legge reguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 202501, med plankart datert 18.06.2025 og reguleringsbestemmelser datert 05.09.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. For pkt. 3.4 *Avløpsanlegg* i planbestemmelsene tilføyes følgende tekst: *Inngjerdinger og bygninger som ikke er nødvendig for etablering eller drift av avløpsanlegget er ikke tillatt.*
3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler som oppdages før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

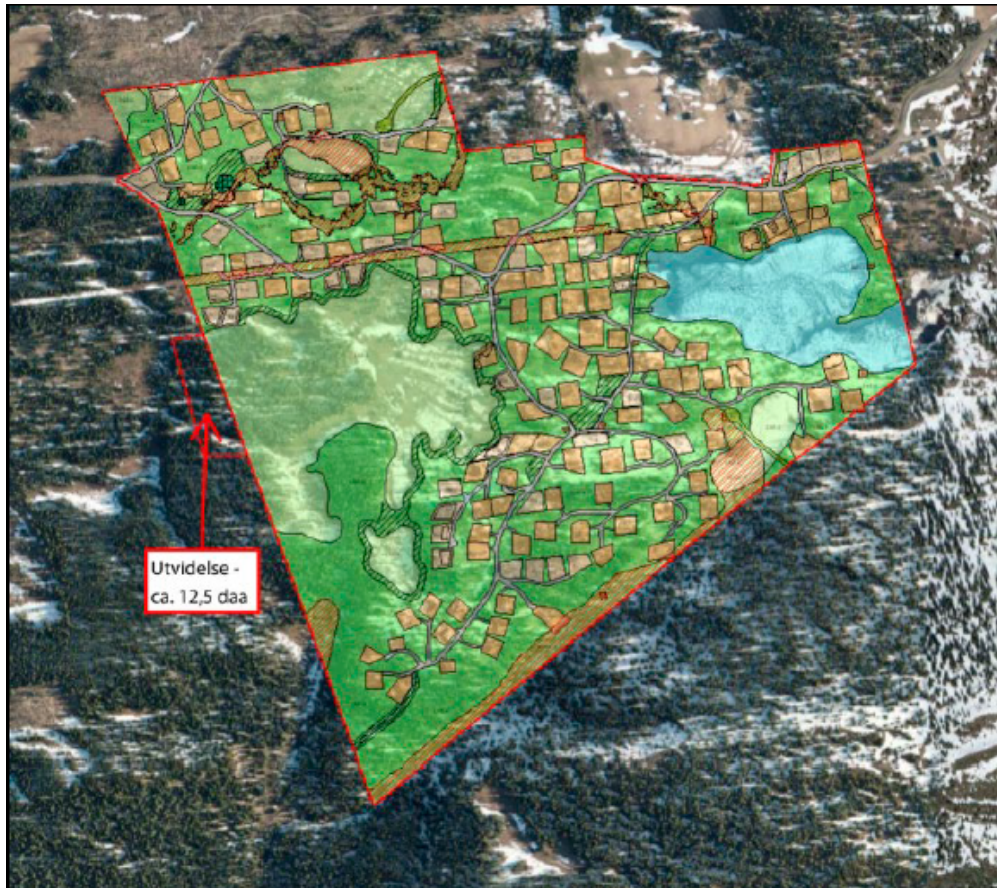
- 1 Planbeskrivelse, datert 18.06.2025
- 2 Plankart, datert 18.06.2025
- 3 Planbestemmelser, datert 05.09.25
- 4 ROS-analyse, datert 18.06.2025

- 5 VA-plan, datert 09.09.2024
- 6 Vegplan, datert 19.05.2025
- 7 Innkomne innspill fra varsel om oppstart
- 8 Referat fra oppstartsmøte, datert 30.01.2025
- 9 Landbruksfaglig uttalelse til reguleringsplan Hundbergslia

Saksutredning

PLANFORSLAGET

Forslag til detaljreguleringsplan for Hundbergslia er 24.06.2025 mottatt fra forslagsstiller Grunneierlaget i Hundbergslia Hytteområde. Planen er utarbeidet av Areal+. I saksutredningen følger sammenstilling av informasjon om planforslaget, slik det fremkommer i dokumentene oversendt til 1. gangs behandling.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan med foreslått utvidelse

FORMÅLET MED REGULERINGEN

Hensikten med reguleringen, slik det fremgår av planbeskrivelsen, er å tilrettelegge for etablering av nødvendig infrastruktur for vann og avløp (VA), basert på nylig utarbeidet VA-plan for området. Planen regulerer areal til et felles renseanlegg for fritidsbebyggelsen, inkludert nødvendig adkomstveg og regulering av en hensynssone for grunnvann (drikkevann) i plankartet, for å formelt sikre området for fremtidig drikkevannsforsyning. I tillegg innebærer planendringen enkelte mindre justeringer i plankartet og tilhørende bestemmelser. Disse justeringene er basert på praktiske tilpasninger og innspill mottatt fra hytteeiere, grunneiere og offentlige myndigheter etter forrige planvedtak, samt justeringer som følger av den nye VA-løsningen. Den planlagte utbyggingen som følge av denne reguleringsendringen omfatter kun etablering av renseanlegg med adkomst. Det legges ikke til rette for ytterligere fortetting eller flere hyttetomter utover det som allerede er godkjent i planen fra 2020.

FORHOLD TIL OVERORDNA PLAN

Planområdet ligger innenfor gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2018, hovedsakelig avsatt til Fritidsbebyggelse H2, med unntak av foreslått utvidelse som er avsatt til Landbruks-, natur-, friluftsmål (LNF).

Innenfor planområdet er kommuneplanens arealdel erstattet av:

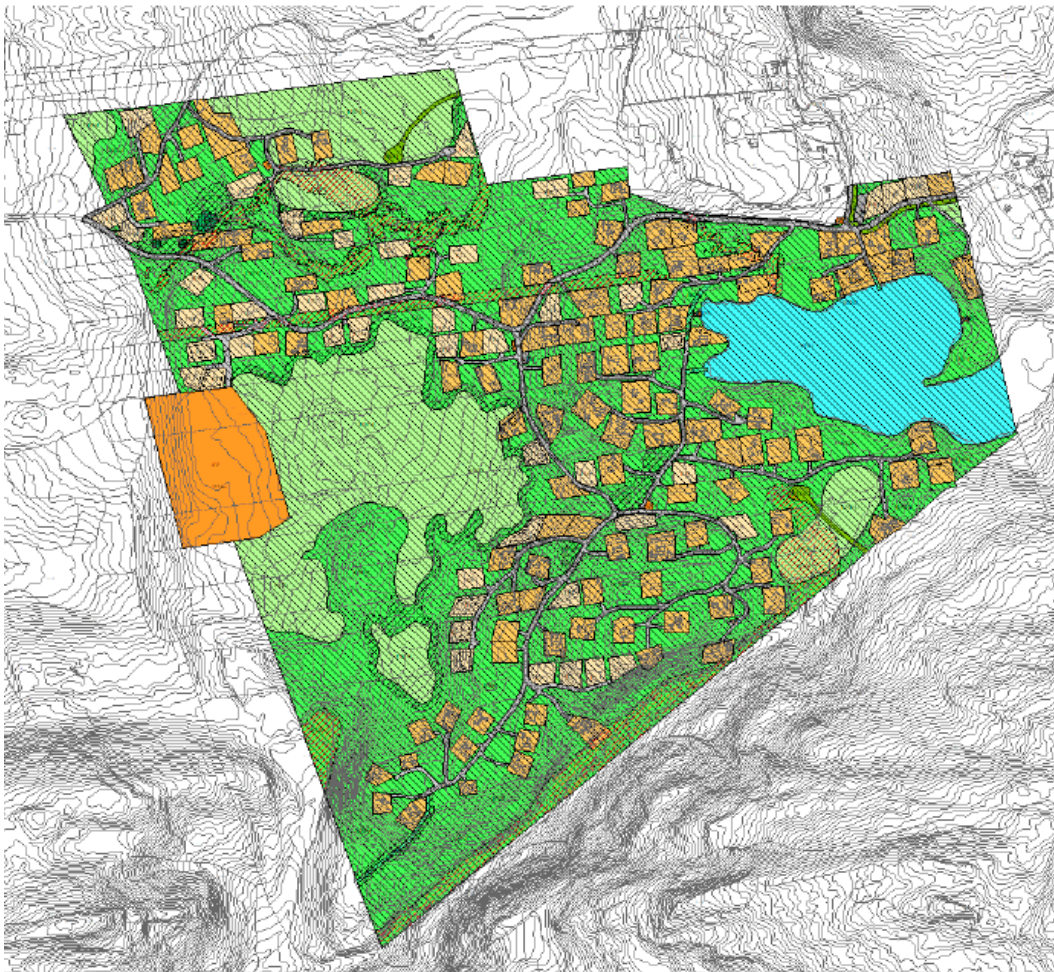
- a) Detaljreguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 159B, vedtatt 10.10.2023.

Reguleringsplanen omfatter avsatt fritidsbebyggelse.

PLANPROSESS-MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt 30.01.2025. Referatet fra møtet ligger vedlagt. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev 12.03.2025, med frist 09.04.2025. Det kom inn 11 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av Areal+ i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

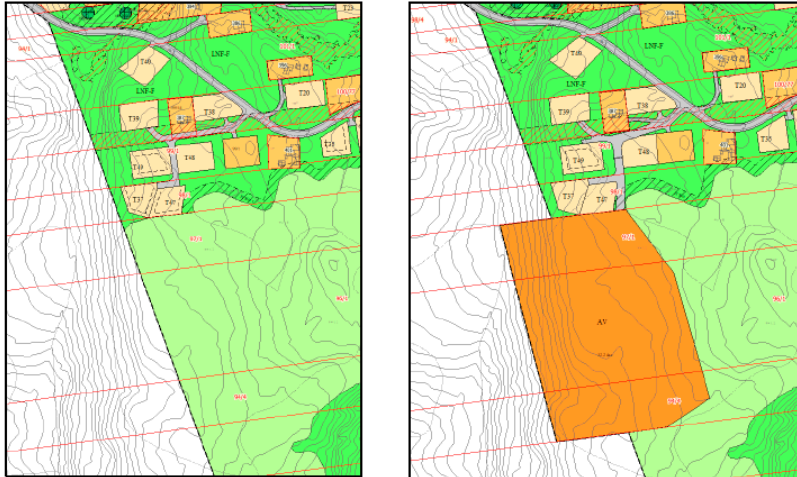
PLANFORSLAGETS INNHOLD



Figur 2: Foreslått plankart

Arealformål

Planforslagets hovedformål er tilrettelegging for etablering av felles renseanlegg. Planforslaget endrer på LNF-L område i gjeldende detaljreguleringsplan til arealformål *renseanlegg* (AV). Utvidelsen av planområdet for å dekke behovet for AV, foreslås det regulert 12,5 daa på LNF i kommuneplanens arealdel.



Figur 3: Området for renseanlegg i gjeldende plan vs. foreslått plan.

I tilknytning til renseanlegg, er det foreslått tilhørende adkomstveg (SV8). Adkomstveg er foreslått med 8 meters bredde for å være tilpasset lastebil. Innreguleringen av adkomstvegen forårsaker at T48 flyttes ca. 10 meter østover.

For å sikre drikkevann, legges det inn *sikringssone for grunnvannsforsyning* (drikkevann, H120). Sikringssonen erstatter samtidig eksisterende områder regulert til *vannforsyningsanlegg* (V), da ny *sikringssone for grunnvannsforsyning* tillater etablering av grunnvannsbrønner innenfor hele det avsatte arealet. Arealformålet *vannforsyningsanlegg* med tilhørende bestemmelser er derfor vurdert som overflødig.

Bestemmelser

For reguleringsbestemmelsene gjøres det enkelte endringer, blant annet;

- Det legges til en ekstra bestemmelse rundt terrenginngrep om at traseer for vann, avløp og kabler tillates innenfor alle arealformål.
- Bestemmelsen rundt Vann- og avløp justeres for å reflektere innholdet og prinsippet i utarbeidet VA-plan.
- Bestemmelsen for vannposter fjernes da reguleringsendringen legger opp til at grunnvannsbrønner kan etableres innenfor hele arealet omfattet av sikringssone for grunnvannsforsyning (H120).
- For det nye arealformålet avløpsanlegg (AV) som omfatter området hvor renseanlegget er planlagt, er det lagt inn tilhørende bestemmelser.

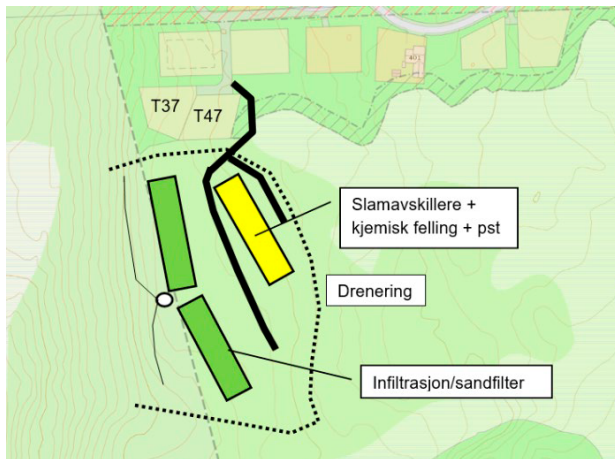
- Egne bestemmelser til hensynssone H120 – sikring av område for grunnvannsforsyning.
- Det er gjort endringer i rekkefølgekrav for fritidsbebyggelsen basert på innholdet i utarbeidet VA-plan. Videre er det lagt til rekkefølgekrav for opparbeidelse av adkomstveg frem til renseanlegget.

Vann og avløp

Hovedformålet bak reguleringsendringen er å tilrettelegge for etablering av felles renseanlegg for fritidsbebyggelsen, inkludert nødvendig adkomstveg og regulering av en hensynssone for grunnvann (drikkevann) i plankartet for å formelt sikre området for fremtidig drikkevannsforsyning. Reguleringsendringen tar sikte på å innarbeide Asplan Viak sine løsninger fra deres VA-plan for hytteområdet, datert 09.09.2024. VA-planen i sin helhet ligger vedlagt reguleringsendringen.

Oppsummert i VA-planen er anbefalt fremtidig VA-løsning for området:

- Ett felles avløpsrenseanlegg for hele området, lokalisert i vestre deler av hyttefeltet, basert på kjemisk felling og infiltrasjon. Transportsystem skal bestå av trykkavløp og kvernpumpe, for å redusere risiko for lekkasjer og forurensning av grunnvann i berggrunnen og lokale borebrønner.
- Vannforsyning skal baseres på eksisterende grunnvannsbrønner i fjell, som pr 2024 omfatter 45 brønner innenfor reguleringsplanen. For planlagte hytter anbefales at det etableres felles vannverk for grupper av hytter, med vannbehandling ihht. krav i drikkevannsforskriften.
- Planlagte hytter og hytter med innlagt vann skal tilknyttes felles avløpsrenseanlegg. Hytter uten innlagt vann kan fortsatt baseres på vann fra felles vannpost, avløpsfri toalettløsning og enkel infiltrasjonsgrøft for gråvann.



Figur 4: Prinsippskisse av plassering av renseanlegg med infiltrasjonsområde

Plasseringen av renseanlegget er i VA-planen foreslått i den vestlige utvidelsen av planområdet. Det utvalgte området ligger på moreneavsetninger som ligger sør for Hundtjønnbekken. En foreløpig vurdering av løsmassene i dette området tilser at de har kapasitet til å motta, rense og transportere bort avløpsvann fra i størrelsesordenen 40-50 hytter. Ytterligere grunnundersøkelser og vurderinger må gjennomføres ifm. utslippssøknad og prosjektering av renseanlegget.

Med grunnforholdene i området kan det være aktuelt med en utbygging av renseanlegget i to eller tre trinn hvor første byggetrinn består av slamavskillere, pumpekum og infiltrasjonsanlegg for i størrelsesorden 40 – 50 hytter. Byggetrinn to og tre må baseres på kjemisk rensing før infiltrasjon, slik at man sikrer god renseeffekt for fosfor og organisk materiale. Om renseanlegget skal bygges ut i ett eller flere trinn kan tilpasses behovet, dvs. utbyggingstakten på avløpsnett og tilknytningsgraden fra eksisterende og planlagte hytter.

ROS-analyse

Planforslagets ROS-analyse bygger på metoden beskrevet i DSB sin veileder for kartlegging av risiko og sårbarhet: «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Veilederen deler risiko- og sårbarhetsanalyser inn i 5 trinn, samt foretas det en sannsynlighetsvurdering for hvor trolig det er at en bestemt uønsket hendelse vil inntreffe i det aktuelle planområdet.

I ROS-analysen identifiseres det 3 typer uønskede hendelser med tilsvarende risikoreduserende tiltak. De identifiserte uønskede hendelsene er:

- Tilgang for nødetater
- Overvann og avrenning til bekker
- Flom i små vassdrag (nedbørsfelt <20 km²)

Det legges til følge at avbøtende tiltak for identifiserte uønskede hendelser oppfølges gjennom planarbeidet.

Vurdering

FRILUFTSLIV OG BARN OG UNGES INTERESSER

Forslagsstiller viser til at det ikke er kjent at reguleringsendringen vil ha konsekvenser for områder som benyttes av barn og unge eller til øvrig friluftsliv. Det konkluderes med at etablering av renseanlegg ikke vil medføre negative virkninger for barn og unges interesser eller friluftsliv.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren ser at det er ingen klare indikasjoner på at barn og unges interesser berøres av planendringen. Det er heller ingen indikasjon på at planendringen er i strid med eksisterende sti- og løypenett eller øvrige friluftslivsinteresser. Kommunedirektøren vurderer det til at friluftsliv og barn og unges interesser ikke berøres av planendringen.

NATURMANGFOLD

Det er vurdert naturmangfold etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

- § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det er foretatt søk i offentlige databaser som Naturbase og Artsdatabanken. Resultatet av søkene har gitt registreringer på enkelte trua og nær trua arter i nærområdet (som ulv, granmeis og tretåspett), men ingen av slike arter er påvist direkte i området hvor renseanlegget er foreslått. Det fremkommer ikke informasjon som tilsier at det finnes uopptagede arter eller naturtyper av verdi i området. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert tilstrekkelig.

- § 9 – Føre-var-prinsippet

Det foreligger ikke indikasjoner på at tiltaket vil kunne gi alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet. Det er gjennomført tilfredsstillende kartlegging og vurdering, og det er ikke identifisert særlige kunnskapsmangler. Føre-var-prinsippet er vurdert ivaretatt.

- § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

For § 10 er kommunedirektøren av en annen oppfatning enn forslagstiller.

Kommunedirektøren viser til at planområdet ikke er ferdig utbygd, da det er ennå mange ledige tomter. Avløpsanlegget i seg selv vil attraktivisere planområdet og bidra til at ytterligere fritidsboligtomter på Hundbergslia blir bebygd. Disse fritidsboligtomtene er allerede regulert i tidligere reguleringsprosess, men derimot vil påvirkningen av økosystemet begrenses ved selve samordningen av avløpsvannet som hver enkelt fritidsbolig kan gi.

- § 11 – Kostnader ved miljøforringelse

Reguleringsendringen innebærer ingen kjent eller påregnelig forringelse av naturmiljøet, og tiltakshaver påtar seg de økonomiske konsekvensene av nødvendige miljøtiltak.

- § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planen legger opp til etablering av et moderne og miljøtilpasset renseanlegg basert på trykkavløp og infiltrasjon, med minimale terrenginngrep. Sprengningsarbeider skal unngås, og utbygging skal skje skånsomt i eksisterende terreng. Det er også foreslått hensynssoner for grunnvann og drikkevann for å sikre mot forurensning.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren mener at prinsippene om naturmangfold er tilstrekkelig vurdert i tråd med lovens krav.

AVVIK FRA OVERORDNEDE PLANER

Utvidelsen omfatter kun planlagt infiltrasjon/sandfilter, prøvetakingskum og drenggrøfter. Forslagsstiller argumenterer med at avviket vurderes som lite og er en forutsetning for å kunne realisere en felles, oppgradert og mer miljøvennlig avløpsløsning for hele hyttefeltet. Omfanget er vurdert marginalt og medfører ingen endringer i arealbruk utover det som er strengt nødvendig for etablering av den tekniske infrastrukturen, og tiltaket vil bidra til en mer miljømessig forsvarlig og helhetlig avløpsløsning for hele hyttefeltet.

Reguleringsplanens utvidelse av planområdet i vest, for avløpsanlegget, avviker fra kommuneplanens arealdel. Utvidelsen går utover eksisterende reguleringsplans grenser for Hundbergslia, og inn i LNFR i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel er i utgangspunktet tiltenkt landbruksvirksomhet. Retningslinjene i for planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel sier at *tillatelse til tiltak etter PBL §§ 1-6 og 20-1 i LNFR-område kan skje under forutsetning at bygning eller anlegg ikke er i konflikt med eller medfører nedbygging av dyrket mark eller dyrkbar mark, område med sammenhengende innmarksbeite, område med sammenhengende skog av god bonitet, områder som er viktige for friluftsliv og allmenn ferdsel i utmark eller områder som har viktige naturverdier. En skal også unngå å gi tillatelse til tiltak som medfører større endringer i terreng eller landskap.*

Forhold rundt LNF-formålet

Det foreslåtte området for utvidelse ser kommunedirektøren at ikke er i strid med kartlagt dyrket jord. Deler av det foreslåtte området for avløpsanlegg, innenfor gjeldende reguleringsplan avsatt til LNF-L, berører mindre arealer som kan dyrkes. Området som kan dyrkes ligger i hovedsak på myrarealer. Det ligger myrarealer tett inntil foreslått utvidelse i vest, og det er noe uklart om dette er tilstrekkelig utredet i forbindelse med punktering av myrsystem og drenering videre. Utvidelsen omfatter skog av middels og lav bonitet. Det også kjent at området er del av/grenser til beiteområdene til «Øyer beite- og gjetelag», hvor det slippes henholdsvis 2570 sau/lam, 71 storfe og 227 geiter og 1288 sau/lam og 31 geiter på disse områdene.

Landbruksfaglig uttalelse

Landbrukskontoret påpeker at endring i ny plan forutsetter en omdisponering, og formålsendringen. En formålsendring vil etter landbrukskontorets syn sette landbrukshensynet til side. Et alternativt forslag til løsning vurderer landbrukskontoret at arealformålet forblir LNF, men at det benyttes «hensynssone infrastruktur» for å tilrettelegge for avløpsløsning samtidig slik at landbruksaktivitet og eventuell senere nydyrking vil være tillatt. Til nøds ved opprettholdelse av arealformålet avløpsanlegg ønskes bestemmelse som sier at inngjerdinger og bygninger ikke er tillatt slik at det ikke legges begrensninger på bruken av området til landbruksformål.

Landbrukskontoret vurderer at hensynet til landbruksaktivitet og landbruksformål vil bli tilsidesatt ved en endring som beskrevet i planen. Det vurderes til at en hensynssone vil være tilstrekkelig for å sikre slike tiltak som beskrevet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren ser seg i utgangspunktet enig i landbrukskontorets vurdering rundt at hensynet til landbruksformålet vil bli tilsidesatt. Foreslått avløpsanlegg slik det foreligger vil båndlegge landbruksformål til annet formål. Kommunedirektøren har sett på anleggets foreslåtte plassering, og har kommet frem til at plasseringen slik den foreligger er etter forutsetningene minst forringende. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det er vanskelig for et tiltak av denne art at det unngår å få noen konsekvens i virkning for landbruksformålet i seg selv. Kommunedirektøren mener også at komparativt sett er virkningen av konsekvensene for landbruk lav. Foreslått tiltak sett i sammenheng med beiteområdet i dets helhetlige perspektiv, er plassert i utkant av beiteområdet som ikke er av sentral eller essensiell betydning. Landbrukskontoret skriver at en hensynssone vil være tilstrekkelig for å sikre tiltak som er beskrevet i planen. Kommunedirektøren finner at en slik hensynssone ikke vil være tilstrekkelig for å ivareta formålet med endring av plan. Det er følgelig nødvendig at det aktuelle arealet reguleres til avløpsanlegg (AV).

AVLØPSANLEGG

Hovedprinsippet for å opprettholde lokal grunnvannsforsyning internt i hytteområdet, baserer seg på at all avløpshåndtering fra hytter med innlagt vann renses i et felles renseanlegg. Hundtjønnbekken, som eneste vassdrag av noe størrelse i området, er vurdert som lite egnet resipient for rensset avløpsvann fra 150 hytter. Stedlige morenemasser har begrenset kapasitet for rensning av avløpsvann, og infiltrasjon som rensemetode kan ikke benyttes som eneste rensetrinn. Det er behov for kjemisk eller biologisk/kjemisk rensning av avløpsvannet, før det ledes til infiltrasjon i stedlige løsmasser. Infiltrasjon benyttes heller som siste rensetrinn, og oppnår dermed et diffust utslipp til skogsterreng og myrområder, i stedet for et punktutslipp i Hundtjønnbekken. Renset avløpsvann vil få en svært lang oppholdstid før det når Moksa 2 km nedenfor renseanlegget. På sommertid kan det påregnes at vegetasjon tar opp resterende næringssalter fra det rensede avløpsvannet. Svært lang oppholdstid vil også resultere i et tilnærmet nullutslipp av tarmbakterier og smittestoff til overflatevannkilder.

FORURENSNING

Forventet årlig forurensningsproduksjon for det fremtidige renseanlegget er basert på 165 fritidsboliger med 4 pe per hytte gir en beregnet maks ukesbelastning på inntil 660 pe. Basert på tallene i vedlagt VA-plan blir gjennomsnittlig årsbelastning beregnet til 109 pe.

	pe	P kg	BOF ₅ kg	N kg
Per år	109	72	2390	470

Figur 5: Beregnet årlig forurensningsproduksjon fra 165/660 pe ved 60 bruksdøgn per hytte og år.

Resipient for renset avløpsvann er Moksa. Beregninger viser at nytt renseanlegg vil føre til en beskjeden økning i konsentrasjonen av P (fosfor) og N (nitrogen) ved utløpet av Moksa.

Gj.snitt P* i Moksa µg/l	Mengde utløp Moksa P** kg/år	Konsentrasjon P fra renseanlegget µg/l	Utslipp P fra renseanlegget kg/år	Total mengde P (bidrag fra Moksa + renseanlegg) kg/år	Konsentrasjon P ved utløp Moksa med nytt renseanlegg µg/l
6,7	374	3,71	7,2	381	6,8
* Basert på prøveserie fra utløpet av Moksa, 2006, fra vannmiljo.miljodirektoratet.no					
** Basert på middelvannføring i Moksa ved prøvepunkt					

Figur 6: Beregnet økning og ny konsentrasjon av total fosfor i Moksa.

Gj.snitt N* i Moksa µg/l	Mengde utløp Moksa N** kg/år	Konsentrasjon N fra renseanlegget µg/l	Utslipp av N fra renseanlegget kg/år	Total mengde N (bidrag fra Moksa + renseanlegg) kg/år	Konsentrasjon N ved utløp Moksa med nytt renseanlegg µg/l
210	11737	198	376	12113	217
* Basert på prøveserie fra 2006, fra vannmiljo.miljodirektoratet.no					
** Basert på middelvannføring i Moksa ved prøvepunkt					

Figur 7: Beregnet økning og ny konsentrasjon av total nitrogen i Moksa.

Vannkvaliteten er vurdert til fortsatt å være innenfor tilstandsklasse *Svært god* for total fosfor for elvetype R106. For totalt nitrogen vil vannkvaliteten forbli i tilstandsklasse *Svært god* for elvetype R106. Det er vurdert at renseanlegget ikke vil påvirke brukerinteressene nedstrøms.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er opptatt av at grunnvannskilder og lokale brønner på sikt skal ha redusert risiko for forurensning. Hele premisset for reguleringsendringen er å sikre eksisterende borebrønner mot forurensning.

SAMLET VIRKNING

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel (2018-2028), men innebærer en omdisponering av et LNF-område vest i planområde, fra LNF til avløpsanlegg. Kommunedirektøren mener at planendringen med tilhørende avløpsanlegg er essensiell for å imøtekomme problematikken rundt ikke-samordnet avløp fra potensielt 165 hytter. Samordning av avløp er betydningsfullt for å redusere risikoen for forurensning av drikkevannskildene i planområdet. Av hensyn til myrområdene mener kommunedirektøren at nåværende foreslått plassering av avløpsanlegget er best egnet. Begrunnelsen går i at foreslått plassering utgjør minst risiko for skade på myrområdene. For arealet dyrkbar jord innenfor foreslått avløpsanlegg har ikke arealtilstanden endret seg (referanse 2008), dvs. at arealet har ikke tidligere vært kartlagt som dyrka jord. Omtalt dyrkbar jord er fordelt på mer enn en eiendom. Den er heller ikke i direkte tilknytning til nærliggende seter. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at den dyrkbare jorda sannsynligvis ikke er aktuell for fulldyrking. Kommunedirektøren er likevel opptatt av at hensyn til landbruket skal ivaretas. Planendringen forutsetter en omdisponering og en formålsendring, og planendringen er da av en viss grad prinsipiell betydning.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilrår, etter en helhetlig vurdering og foreslåtte endringer, at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.