

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/60-39

Saksbehandler: Daniel Bjørnstad Kristiansen

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
5/26	13.01.2026	Plan- og miljøutvalget
10/26	29.01.2026	Kommunestyret

PlanID 202501 - Reguleringsplan - Hundbergslia - Sluttbehandling

Kommunestyrets behandling av sak 10/2026 i møte den 29.01.2026:

Behandling

Votering

Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyrets vedtak

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 202501, med plankart datert 17.11.2025 og reguleringsbestemmelser datert 16.09.2025.

2. Kommunedirektøren gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 5/2026 i møte den 13.01.2026:

Behandling

Votering

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Plan- og miljøutvalgets innstilling

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 202501, med plankart datert 17.11.2025 og reguleringsbestemmelser datert 16.09.2025.

2. Kommunedirektøren gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Kommunedirektørens forslag til innstilling

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 202501, med plankart datert 17.11.2025 og reguleringsbestemmelser datert 16.09.2025.
2. Kommunedirektøren gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse, datert 18.06.2025
- 2 Plankart, datert 17.11.2025
- 3 Planbestemmelser, datert 16.09.25
- 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
- 10 Innkomne merknader til 1. gangs høring og offentlig ettersyn
- 11 Hundbergslia - kommentarer til merknader ved offentlig ettersyn

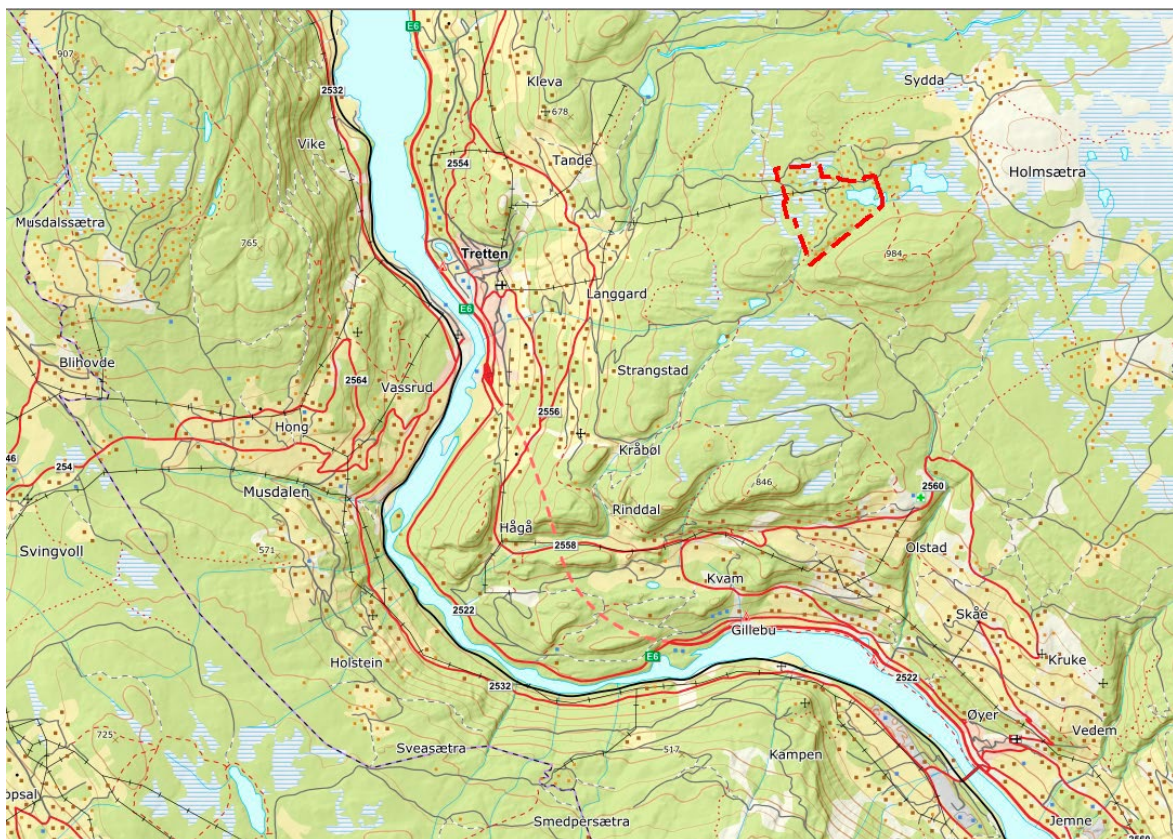
Sammendrag

Forslaget til detaljreguleringsplan for Hundbergslia skal legge til rette for etablering av et felles renseanlegg for fritidsbebyggelsen, inkludert adkomstveg og sikringssone for grunnvann for å sikre framtidig drikkevannsforsyning. Planendringen innebærer justeringer i plankart og bestemmelser, basert på innspill fra berørte parter og den nye VA-planen, men åpner ikke for nye hyttetomter. Renseanlegget plasseres i vestre del av området og baseres på kjemisk rensing og infiltrasjon, noe som skal redusere risikoen for forurensning av lokale borebrønner og vassdrag. Selv om tiltaket krever omdisponering av et mindre LNF-område, vurderes konsekvensene for landbruk, naturmangfold, friluftsliv og barn og unges interesser som begrensede. Høringsrunden ga få innvendinger, og innspill fra myndigheter er i hovedsak fulgt opp, blant annet gjennom justering av flomfarehensyn. Kommunedirektøren vurderer tiltaket som nødvendig for å håndtere avløp fra inntil 165 fritidsboliger på en miljømessig forsvarlig måte og for å sikre grunnvannskildene i området.

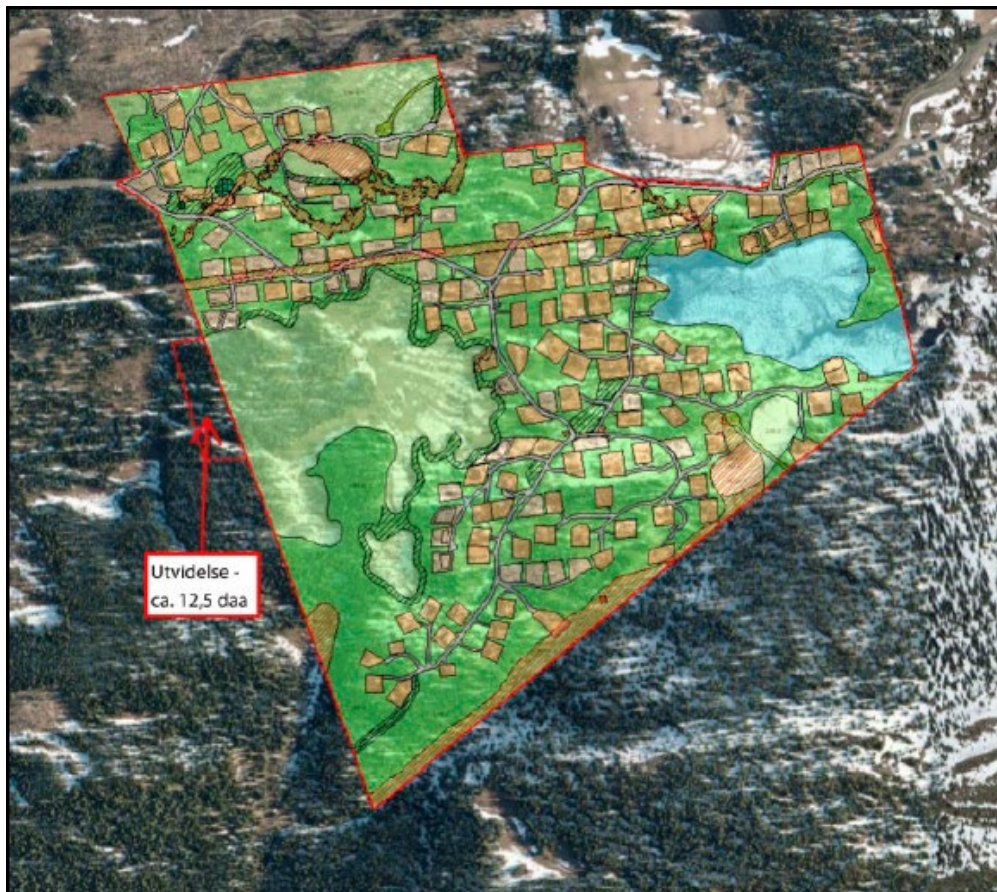
Bakgrunn

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: Planområdets beliggenhet



Figur 2: 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:

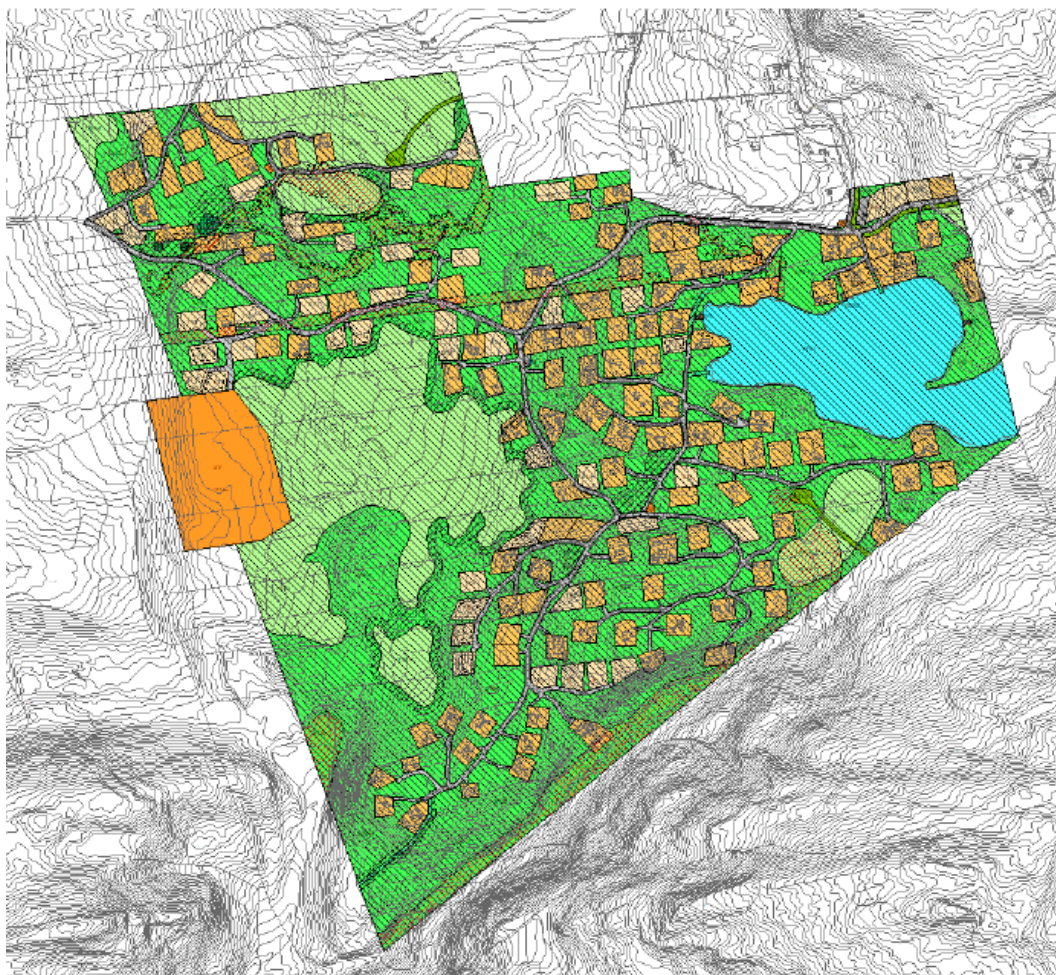
- a) Detaljreguleringsplan for Hundbergslia, PlanID 159B, vedtatt 10.10.2023.
Reguleringsplanen omfatter avsatt fritidsbebyggelse.

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.

Fakta

PLANFORSLAGETS INNHOLD

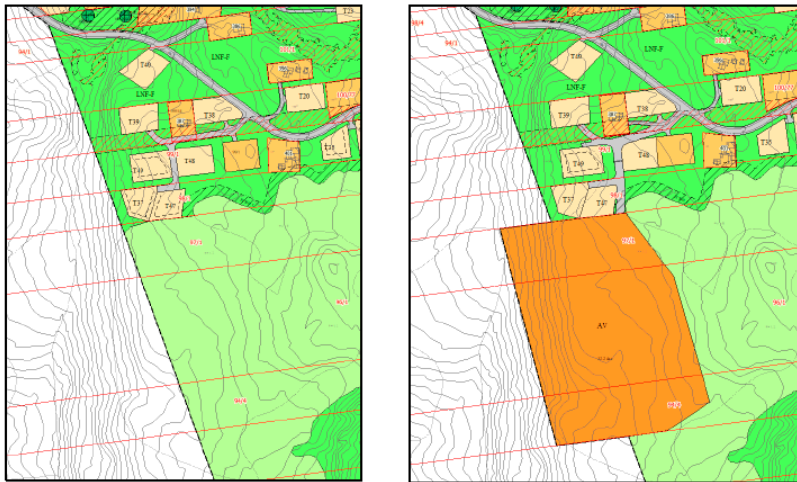


Figur 3: Foreslått plankart

Arealformål

Planforslagets hovedformål er tilrettelegging for etablering av felles renseanlegg. Planforslaget endrer på LNF-L område i gjeldende detaljreguleringsplan til arealformål *renseanlegg* (AV). I I I I I

I utvidelsen av planområdet for å dekke behovet for AV, foreslås det regulert 12,5 daa på LNF i kommuneplanens arealdel.



Figur 4: 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.

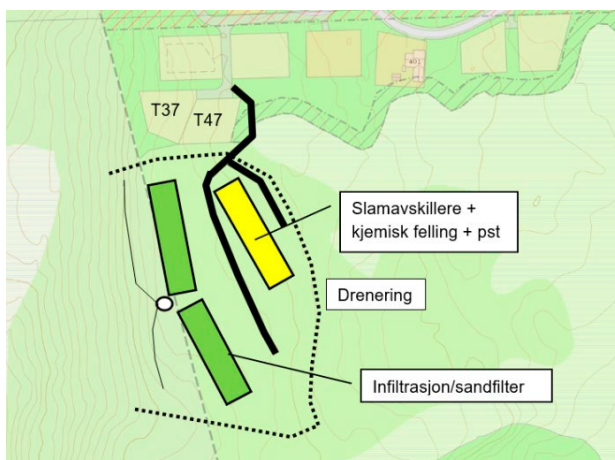
- Det er gjort endringer i rekkefølgekrav for fritidsbebyggelsen basert på innholdet i utarbeidet VA-plan. Videre er det lagt til rekkefølgekrav for opparbeidelse av adkomstveg frem til renseanlegget.

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 5: 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 slamavskiller, 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 avløpsnettets 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 risikoreducerende 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.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Administrative konsekvenser som følge av avløpsanlegget vil lette forvaltningens arbeid rundt spredt avløp, da det på sikt vil føre til at flere hytteeiere vil koble seg på felles avløpsanlegg samt redusere antall potensielle forurensningskilder. Antallet private spredt avløpsanlegg i området, vil på sikt sannsynligvis gradvis reduseres.

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 uoppdagede 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 gjøre planområdet mere attraktivt 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 gjennom 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 er 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 og 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 6: 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 7: 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 8: 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 planområdet, 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 av prinsipiell betydning.

1. GANGS BEHANDLING OG MERKNADER

Planforslaget ble første gang behandlet av plan- og miljøutvalget den 16.09.2025, sak 66/25. Plan- og miljøutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.09.2025 til 03.11.2025. I samme periode ble forslaget sendt statlige og regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse

DRØFTING AV PLANFORSLAGET OG INNKOMNE MERKNADER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

I løpet av høringsperioden er det mottatt 9 merknader, derav 5 fra offentlige myndigheter. Merknadene følger samlet i eget vedlegg. Vedlagt følger også kommentarer fra forslagsstiller til innkomne merknader. Nedenfor følger kommunedirektørens kommentar til merknadene:

Jan Erik Bjerkestuen, 22.09.2025.

Bjerkestuen skriver at han har ingen innvendinger til planene.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Statens vegvesen (SSV), 22.10.2025.

SVV har ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Tov Kvam, 29.10.2025 & 02.11.2025

Kvam foreslår at veg til renseanlegg legges nedenfor T49 & T37, og at dette vil muliggjøre bedre svingkurve, mindre støy og sjenanse fra større kjøretøy.

Kvam skriver at det viktigste kravet på lokalnivå er å unngå forurensning, og mener at kapasitet og kvalitet ved renseanlegget må få større fokus, samt at kjemisk rensing bør implementeres snarest.

Kvam kommer med innspill med foreslåtte endringer av bestemmelser:

- Pkt. 9.2 endres fra «[...]skal det brukes trykkavløp, grunne grøfter og en kvernpumpestasjon per hytte», til «[...]kan/bør det brukes[...]».

Kvam begrunner den foreslåtte endringen med at enkelte grupper av hytter ligger til rette for korte selvfallsrør frem til felles kvernpumpe. Kvam viser til at det står at «transportnettet kan bygges ut etappevis etter behov», og skriver at planen må gi godkjenning til planlegging av enklere hovedtrase for hovedledningen enn hva som er skissert i VA-plan. Det påpekes at områder hvor interessen er stor bør prioriteres, mens utkanter kan vente. Kvam skriver at VA-planen bygger på argumenter som ikke nødvendigvis er forurensnings-, miljø, eller ressursmessig er korrekte. Kvam viser til at foreslått avløpsnett kan størrelsesmessig reduseres ved å ta snarveier fra foreslåtte traseer.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren ser at vegløsningen (SV8) er utarbeidet for å imøtekomme krav til utforming av vei. Forventet bruk av veien for nødvendige kjøretøy for både anleggs- og driftsfase er ikke av en slik art at det dog er nødvendig med foreslåtte endringer.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at reguleringsbestemmelsene slik de foreligger er grundige nok og behøver ikke ytterligere presisering. Reguleringsbestemmelsene er utformet på et overordnet nivå og skal romme nødvendig fleksibilitet for VA-løsningen. VA-løsningen skal dessuten prosjekteres ytterligere. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsbestemmelsene derfor er tilstrekkelige.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 30.10.2025.

Bemerket at det er lagt inn hensynssone flomfare langs Hundtjønnbekken innen planområdet. Det savnes hensynssone flomfare for Nedre Hundtjønnnet. For berørte tomter ser det ut til å være lagt inn byggegrense med tilsvarende utbredelse som aktsomhetskart for flom langs tjønnet. NVE bemerker at i utgangspunktet skal reell fare være avklart på siste plannivå. I dette tilfellet er

det ikke lagt til rette for ny bebyggelse langs nedre Hunntjønn samt at det er lagt inn byggegrenser som ivaretar flomfaren på eksisterende tomter.

NVE kommer med faglig råd om at hensynssone flomfare rundt Nedre Hundtjønnnet innarbeides i kartet, slik at bestemmelsen også gjelder her.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren anfører at NVE sitt faglige råd oppfølges; dvs. at det nå er lagt inn faresone for flom langs Nedre Hundtjønnnet. Bestemmelse for flomfare vil også gjelde for denne faresonen.

Grunneierlaget i Hundbergslia Hytteområde, 02.11.2025.

Grunneierlaget i Hundbergslia Hyttegrend (heretter forkortet til *Grunneierlaget*), har noen betraktninger som respons til andre innkomne merknader.

Grunneierlagets generelle kommentarer til VA-planen viser til VA-planen som helhetlig løsning for vann- og avløp, med prinsipp for løsning med transportsystem for avløp til felles renseanlegg og system for vannforsyning samt beskyttelse av denne mot forurensning. Det uttales at VA-planen gir overordnede løsninger som må ytterligere detaljeres og prosjekteres, og at det derfor er viktig at det er rom for fleksibilitet i løsninger.

For den landbruksfaglige uttalelsen kommenterer Grunneierlaget at tekniske installasjoner for renseanlegg og infiltrasjon nedgraves og arealet vil derfor kunne benyttes som beite når anlegget er ferdig opparbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Innlandet fylkeskommune (IFK), 03.11.2025.

IFK viser til at reguleringsendringen er i tråd kommuneplanens arealdel, med unntak av utvidelsen i vest. Fylkeskommunen etterspør en illustrasjonsplan som synliggjør tiltaket i sammenheng med omgivelsene. Det vises til at det følger en prinsippskisse i planbeskrivelse, men IFK mener mtp. medvirkning at dette kunne vært tydeliggjort i en illustrasjonsplan som synliggjør; ny veg, eksisterende stinett, plassering av bygg og omfang av harde overflater.

IFK bemerker at deres innspill vedr. kulturarv, ifb. varsel om oppstart, er innarbeidet i planmaterialet, og har ingen videre merknader til planforslaget for det temaet.

IFK skriver at etter deres oppfatning vil ikke reguleringsendringen ha en betydelig virkning for vannmiljøet i planområdet. Renseanlegget derimot, vil som det fremkommer av planbeskrivelsen, resultere i en liten økning i konsentrasjonen av nitrogen og fosfor i Moksa. Videre bemerkes det at konsentrasjonen oppgis å være såpass begrenset at det ikke vil påvirke vassdraget i betydelig grad, men at dette må følges opp nøye slik at en kan motvirke eventuelle forringelser av miljøtilstanden.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren viser til gjennomført offentlig ettersyn hvor det ikke har kommet innspill fra hytteeierne om behov for ytterligere illustrasjoner. Kommunedirektøren er av den oppfatning at tiltaket i seg selv er av en slik karakter at det i svært liten grad påvirker omgivelsene visuelt og arealmessig, og at det ikke er nødvendig med illustrasjonsplan.

Mattilsynet (MT), 10.11.2025.

Bemerket at det er etablert hensynssone for drikkevann i hele planområdet, da det er et stort antall borebrønner. Hensynssonen har bestemmelser knyttet til seg, blant annet er det ikke tillatt å etablere lokale avløpsanlegg. MT synes det er positivt at det etableres et felles avløpssystem utenfor hensynssonen som reduserer risikoen for forurensning av de mange drikkevannskildene som allerede er etablert i området.

MT viser til VA-plan det er skissert en løsning med eksisterende vannkilder og nye vannkilder, samt foreslått plassering av nye borebrønner. Flere av de mulige brønnpunktene er i relativ nærhet av hverandre. Når det i forbindelse med etablering av felles avløpsløsninger for hele planområdet, må det tilrettelegges for etablering av vannledninger i samme grøft, slik at flere hytter kan kople seg til felles vannforsyning. Vannforsyningene som etableres må kunne levere tilstrekkelige mengder trykt drikkevann til alle abonnentene.

MT vil minne om at vannforsyninger med to eller flere abonnenter er registreringspliktig og vannforsyninger som overstiger et forbruk på 10 m³ per døgn er godkjenningspliktig.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering. Kommunedirektøren anser dette som viktige momenter som må tas med i videre prosjekteringsarbeid.

Statsforvalteren i Innlandet (SI), 10.11.2025.

SI ber kommunen vurdere nærmere om tiltaket kan føre til drenering av myr og evt. tiltak for å motvirke dette innarbeides i bestemmelsene. Det bemerkes at det blir en forutsetning at hytter i områder kobler seg til felles renseanlegg om de skal ha innlagt vann. Dette vil føre til mindre fare for forurensning til vassdrag. SI viser til resipientvurdering av vassdraget Moksa, og den er vurdert til å kontinuere klasse «Svært god» også etter utbyggingen.

Kommunedirektørens kommentar:

Sett i lys av arbeidet rundt et nasjonalt forbud mot nedbygging av myr, er kommunedirektøren opptatt av at ethvert tiltak som påvirker myra unngås. Kommunedirektøren har sett nærmere på hvorvidt tiltaket kan føre til drenering av myr. Kommunedirektøren har observert gjennom kart og innsendt materiale at terrenget hvor tiltaket er lokalisert, er i et område med tykt morenedekke, og svakt hellende terreng ned mot vest. VA-planen viser at massene for tiltaket har tilstrekkelig hydraulisk kapasitet, og infiltrasjonen er forespeilet å foregå i god avstand fra registret myr. Renseanleggets nedgravde løsninger etableres grunt og uten behov for sprengning, slik at hverken vannmetningen eller vannets løp påvirkes. Tiltaket innebærer heller ingen tiltak i myr.

Basert på ovenstående, vurderer kommunedirektøren det til at tiltaket trolig ikke vil føre til drenering av myr og anser det derfor ikke nødvendig med avbøtende tiltak.

ENDRINGER GJENNOMFØRT ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Det er foretatt endringer i plankartet med utgangspunkt i høringsuttalelser.

De viktigste endringene gjennomført etter offentlig ettersyn er:

Plankartet er endret ved at det innreguleres hensynsone flomfare langs Nedre Hundtjønnen.

LOVGRUNNLAG

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Konklusjon

Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn synes ikke å gå utover rammene i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn. Med bakgrunn i redegjørelser ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at detaljplanen vedtas.