



Rødberg : 15.01.2018
Arkiv : L12
Saksmappe : 2017/906
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Kristine Østhassel

SÆRUTSKRIFT

Mindre endring av reguleringsplan ID 1999819 Uvdal Hyttegrend

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	01.02.2018	2/18

Saken gjelder:

Mindre endring av reguleringsplan ID 1999819 Uvdal Hyttegrend.

Fakta:

Numedal Hus AS har på oppdrag fra Einar Michael Steimler utarbeidet forslag til mindre endring av reguleringsplan ID 1999819 Uvdal hyttegrend.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 26.04.1999. Feltet er i dag bygget ut med 27 frittliggende fritidsboliger.

Bakgrunnen for endringen av reguleringsplanen er:

- En revidering av eksisterende reguleringsbestemmelser med mulighet for å bygge garasje, anneks og/eller uthus/bod med høyere bebyggd areal (BYA) enn dagens reguleringsplan tillater.
- Se på muligheten for at reguleringsbestemmelsene oppdateres i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg 2014-2025.

Området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg godkjent 13.03.2017. Reguleringsplan «Del av Uvdal Hyttegrend» med planID 2009831 vil ikke omfattes av denne endringen. Planområdet er beliggende i dalsiden i et nord-sørlig landskapsrom i Uvdal med en avgrensning av fjell og vidder.

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 24.06.1999 åpner for fritidsbolig med 150 m² BRA. I tillegg tillates uthus på inntil 20 m². I forslag til endrede bestemmelser åpnes det for at uthus,

bod, garasje eller anneks skal kunne oppføres med bebygget areal (BYA) på inntil 40 m² uavhengig av størrelse på fritidsbolig og at fritidsbolig endres fra 150 m² BRA til 150 m² BYA.

Etter gjeldende reguleringsplan skal uthus maksimalt ligge 3,0 m fra hovedhytta. I det nye forslaget er det foreslått at garasje, uthus, bod eller anneks plasseres og utformes i nær tilknytning til fritidsboligen.

I gjeldende reguleringsplan skal bebyggelse ha saltak med takvinkel mellom 22- og 27 grader. I nytt forslag er det foreslått takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Etter gjeldende reguleringsplan tillates det ikke å sette gjerde rundt den enkeltes hytte. I nytt forslag åpnes det for at det kan med søknad til kommunen, med kopi til grunneier, gis tillates til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomten, for å forhindre at det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Denne bestemmelsen er i samsvar med veiledende bestemmelser i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

I tillegg er det tatt inn et punkt som regulerer at bebyggelse på tomten skal tilpasses terreng og omgivelser, samt at det skal unngås skjæmmende skjæringer og fyllinger.

Det er videre tatt inn et punkt om at fyllingshøyde på ferdig planert tomt ikke skal overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Planområdet er ved tidligere reguleringsplanarbeid kulturminneregistret, og det er ikke påvist automatisk fredet kulturminner innenfor området.

Uvdal hyttegrend er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem.

Området karakteriseres av en bebyggelsesstruktur med middels-høy bebyggelsestetthet. Det er avsatt soner til friområdet og grønnstruktur mellom bebyggelsen. Utenfor planområdet er det større friluftsområder med veletablert sti- og løypenett. Vegetasjonen i grønnstrukturer er en blanding av bar- og løvskog. Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng.

Saken ble forelagt berørte myndigheter og parter i brev datert 31.10.2017. Det kom inn to uttalelser i saken:

Fylkesmannen i Buskerud 13.11.2017:

Vi viser til vår uttalelse i forbindelse med planoppstart datert 2.8.2017. Det fremgår nå tydelig av saksdokumentene hva forslaget omfatter. Fylkesmannen anser endringene å være av mindre vesentlig karakter og kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Fylkesmannen har derfor ingen merknader til planforslaget.

Buskerud Fylkeskommune 22.11.2017:

Kulturminneomsyn:

Me syner til vår uttale til varsel om oppstart av reguleringsarbeid i brev av 30.08.2017. Me har ingen nye merknader til planarbeidet.

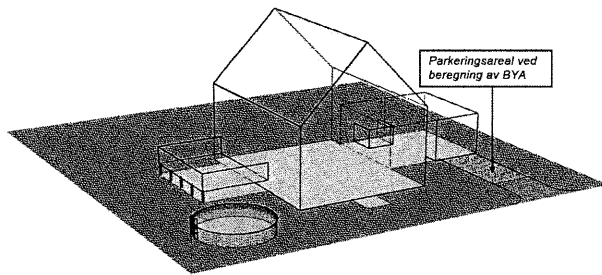
Etter foreleggelse av plan til berørte parter og myndigheter er det gjennomført en mindre justering:

- Endret på nummerering i planbestemmelsene.

Endringen vurderes å være uvesentlig.

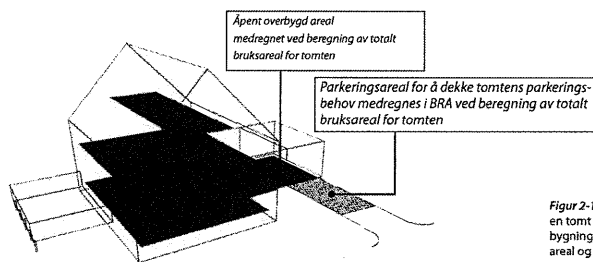
Plankart er datert 26.04.1999, planbestemmelser og planbeskrivelse er mottatt 27.10.2017.

Bebygd areal (BYA) er det areal som bygningen opptar av terrenget, inkludert bygningsdeler utenfor fasadelivet som har betydning for bruken av underliggende terreng. For beregningen av bebygd areal tas mål fra ytterveggs utside. Bygningsdeler kan være terrasse, balkong og takoverbygg.



Figur 2-4 Bebygd areal (BYA) for en tomt

Bruksareal (BRA) for bebyggelse på en tomt setter en øvre grense for det samlede bruksareal for bygninger, åpent overbygd areal og parkeringsareal som er tillatt på en tomt. Bruksarealet for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.



Figur 2-12 Bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkering

Rådmannens vurdering:

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-14 «endring og oppheving av reguleringsplan». Etter lovens annet ledd vil en endring av reguleringsplan kunne gjennomføres ved en enklere prosess når «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Adgangen til å endre reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd er utvidet ettersom kriteriene favner videre enn tidligere regulering.

Hva som ligger i at endringene «ikke går utover hoveddrammene i planen» må vurderes konkret i den enkelte sak. I vurderingen må det tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Det er i rundskriv H-2017-6 gitt eksempler på at justering av grenser og arealformål, tiltak som strider med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelser eller endringer som fører til konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør det nødvendig å se endringene i en større sammenheng, vil kunne være tilfeller som gjør at det ikke er aktuelt å foreta en behandling uten en ordinær prosess.

Den foreslåtte endringen dreier seg i realiteten om et forhold:

1. Oppdatere bestemmelsene i samsvar med retningslinjene i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg 2014-2025.

Den foreslåtte endringen av reguleringsplan Uvdal hyttegrend består i å endre fritidsbolig fra 150 m² BRA til 150 m² BYA. Denne endringen består i realiteten av at nye fritidsboliger kan bli noe mindre enn dagens bebyggelse. I tillegg utvides muligheten fra å kunne bygge et uthus

på 20 m² BRA til å kunne bygge garasje, anneks, og/eller uthus/bod med inntil 40 m² BYA, uavhengig av størrelse på fritidsbolig. De foreslåtte endringene for Uvdal hyttegrennd påvirker ikke grenser eller arealformål i reguleringsplanen. Området er i nylig vedtatt kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg 2014-2025 avsatt til fritidsformål og det må påregnes utvikling av bebyggelsen i området. De foreslåtte endringene er i tråd med veiledende bestemmelser i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg 2014-2025. Någjeldende bestemmelser for Uvdal Hyttegrennd er fra 1999 og er av eldre art. Det er forventet at eldre bestemmelser ønskes å moderniseres i tråd med dagens begrepsbruk og utvikling. Ettersom endringene er i tråd med kommunedelplan for området anses endringen å ikke stride med regionale interesser, og anses å være av en slik karakter at det ikke går utover hovedrammen i planen.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og artsdatabankens artskart. I det østlige planområdet som overlapper sonen «arter av særlig stor forvaltningsinteresser – ansvarsarter (mer enn 20% av europeisk bestand i Norge)» er det registrert et tilfelle som anses som viktige biotoper, verdifull vegetasjon og naturtyper og/eller sårbare/fremmede arter på henholdsvis rød- og svarteliste. Denne arten er rein. Området som søkes omregulert er etter regional plan for Hardangervidda lagt inn som hytte- og reiselivsområdet.

Kommunedelplanen Dagalifjell med Rødberg, som er i tråd med regional plan for Hardangervidda har gitt retningslinjer for utforming av reguleringsplaner. Planendringene er som tidligere nevnt i tråd med retningslinjene i kommunedelplan og endringene vurderes med dette å ikke påvirke forekomsten. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til lovens § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget gjelder en mindre endring av en eksisterende plan og samtidig er i tråd med kommunedelplan, vurderes den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å forta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Forslaget til endring vurderes ikke å medføre noen negative konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinnteresser i forhold til gjeldende planforslag.

De foreslåtte endringene vurderes med dette å være av en slik karakter at de ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Før det treffes vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere, festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte jf. plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd. Disse skal gis en anledning til å uttale seg. Hensikten med varsling er at man skal sikre tilstrekkelig medvirkning og opplysning av saken før det treffes vedtak. Er saken spesielt konfliktfylt vil den ikke kunne gjennomføres med en enklere behandling. Selv om det foreligger protester fra berørte myndigheter eller private, vil det ikke automatisk føre til at endringen ikke kan gjennomføres ved en enklere prosess. Merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, vil allikevel føre til at endringen må behandles som vanlig reguleringsendring. Endringene av bestemmelsene i reguleringsplanen er minimale da kun arealet på tilleggsbygget på tomte økes, slik at vi anser at «andre berørte» kun omfatter hytteeiere innenfor planområdet.

Saken ble forelagt berørte myndigheter og parter per brev datert 31.10.2017. Det kom inn to uttalelser i saken og ingen av disse hadde innvendinger mot at saken gjennomføres ved en enklere prosess. Det er ikke kommet inn noen forslag til justering av planen eller innvendinger til endringene.

Med bakgrunn i overnevnte ligger det til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID 1999819 Uvdal Hyttegrennd.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes endringer av reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for reguleringsplan ID 1999819 Uvdal Hyttegrend.
2. Planbeskrivelse er datert 27.10.2017 og reguleringsbestemmelser er datert 27.09.2017.
3. Godkjenning av reguleringsbestemmelser datert 27.09.2017 og planbeskrivelse datert 27.10.2017 medfører at reguleringsbestemmelser datert 18.05.2002 oppheves.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.01.2018:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.01.2018:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes endringer av reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for reguleringsplan ID 1999819 Uvdal Hyttegrend.
2. Planbeskrivelse er datert 27.10.2017 og reguleringsbestemmelser er datert 27.09.2017.
3. Godkjenning av reguleringsbestemmelser datert 27.09.2017 og planbeskrivelse datert 27.10.2017 medfører at reguleringsbestemmelser datert 18.05.2002 oppheves.

Vedlegg

- 1 Planbestemmelser revidert 27.09.2017
- 2 Planbeskrivelse revidert 27.10.2017

Rett utskrift
Nore og Uvdal kommune

7/2-18 UW