NORE OG UVDAL KOMMUNE
Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak
Nr. 486/18

LANDSGÅRD ØYSTEIN

Sentrum 11
3630 RØDBERG

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2018/107-27	KRØ, 40086232	L12	03.10.2018

Mindre endring av reguleringsplan ID 1995317 Tunhovd Seterskog

Saken gjelder:
Mindre endring av reguleringsplan ID 1995317 Tunhovd Seterskog.

Fakta:
Numedal Hus AS v/siv. Arkitekt Øystein Landsgård søker på veiende av Siw og Ole Petter Foss om en mindre endring av reguleringsplan ID 1995317 Tunhovd Seterskog. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 26.06.1995 i sak 47/95. Feltet er i dag regulert med 155 frittliggende fritidsboliger iht. eksisterende reguleringsplan. Reguleringsplanen omfatter et areal på ca. 14,35 km2.

Bakgrunnen for endringen av reguleringsplan er:

- Revidere reguleringsbestemmelsene i tråd med kommunedelplan Tunhovd og prinsippvedtak fra kommunestyre sak 4/16.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Tunhovd 2006-2017 vedtatt 19.06.2006 i K-sak 36/06 og er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Kommunedelplan Tunhovd 2006-2017 avviker noe fra resterende kommunedelplaner i kommunen. Det er i Kommunestyresak 4/16 vedtatt at Nore og Uvdal kommune tillater planlegging av reguleringsplaner i strid med bestemmelsene til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplanene Tunhovd og Myrset-Ånesgården. Det forutsettes at reguleringsplanene er i tråd med bestemmelsene i de vedtatte kommunedelplanene Nore og Uvdal Øst og Nore og Uvdal vest.

Innkommende forslag avviker fra kommunedelplan Tunhovd 2006-2017 i form av at det tillates garasje, utnyttelsesgraden endres fra BRA til BYA og at det kan tillates inngjerding av et begrenset areal rundt hytta.

Etter plan- og bygningsloven skal private reguleringsplanforslag følge opp hovedtrekkene og rammene i kommuneplanens arealdel. Administrasjonen kan ikke se at planlegging i strid med kommunedelplan Tunhovd, men i tråd med bestemmelsene i vedtatt kommunedelplan NU øst og NU vest, utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Å tillate garasje innenfor et byggeområde for fritidsbebyggelse vil normalt ikke anses som et vesentlig avvik som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På bakgrunn av dette omfattes ikke planforslaget av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Planområdet ligger langs veien mellom Tunhovd sentrum og Rødungen, sørøst for Rødungen. Vegetasjonen i grønnstrukturen er en blanding av bar- og løvskog. Bunnsjiktet er

variert, og består for det meste av lyng. Området karakteriseres av en bebyggelsesstruktur med relativt lav bebyggelsestetthet, og det er avsatte soner til friområder og grønnstruktur mellom bebyggelsen.

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 26.06.1995 åpner for fritidsbolig med 100 BRA inkl. uthus. I planforslaget er det foreslått å endre utnyttelsesgraden. Forslaget er følgende;

Det kan settes opp en selvstendig boenhet på hver tomt med inntil 2 bygninger, et hovedbygg og anneks/bod/garasje som tilleggsbygg. Areal for alle bygninger skal samlet ikke overstige 150 m2 + 20 m2 BYA, med tillegg av 36 m2 til utendørs parkering. Hovedbygg skal ikke overstige 150 m2 BYA.
Totalt kan det etableres inntil 206 m2 BYA pr. tomt inkl. 36 m2 til utendørs parkering.
Areal til utendørs parkering kan ikke bebygges.
Hovedbygg kan ha mønehøyde på inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, tilleggsbygg kan ha mønehøyde på inntil 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha en takvinkel mellom 22-27 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 tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta.

Bestemmelsen vedrørende vann og avløp er foreslått endret fra *«Det må monteres biodo. For innlegging av vann skal det søkes om utslipps-tillatelse. Dette gjelder også sommervannledning»* til *«alle nye bygninger kan, etter innvilget søknad, ha innlagt vann og avløp».*

Saken ble forelagt berørte myndigheter og parter i brev datert 25.07.2018. Det kom inn fem uttalelser i saken:

Mattilsynet:

Mattilsynet mener utvikling av planområdet er positivt. Så er det en utfordring dersom kommunen gir tillatelse til å legge inn vann og avløp uten at dette følger en langsiktig plan som sikrer både drikkevann og avløp.

Vi viser til vår tidligere uttalelse datert 23.03.2018 til varslet oppstart av arealplanarbeid.

Der gav vi følgende planfaglige råd:

> *Våre merknader er gitt for å sikre at en ved utvikling av området tar inn gode løsninger for drikkevann. Selv om varslet planarbeid omfatter kun endringer av tomteutnyttelse, så viser planbestemmelser at det åpnes for at hytteeiere etter søknad kan få tillatelse til å legge vann inn i hytta. Vi anbefaler kommune/utbygger å kartlegge status for vann og avløp ved de enkelte hytter og vurdere hvordan en sikrer leveranse av drikkevann innenfor hele planområdet. Kommunen må tenke langsiktig og allerede nå legge føringer som leder til sikrere felles vannforsyning der vannbehandling kan etableres om nødvendig.*

Fylkesmannen:

Vi påpekte til varsel om oppstart at konsekvensene av å gå fra BRA til BYA og endringene generelt burde tydeliggjøres i det videre planarbeidet.

Planområdet ligger i et landskapsområde som er vurdert til å være fjellskog. En endring fra 100 m2 BRA til 203 m2 BYA og 261 m2 BYA burde vært visualisert i planarbeidet for å kunne se det totale inntrykket en slik endring vil kunne medføre. Dette ville kunne bidratt til å styrke kunnskapen og vurderingen rundt konsekvensene og hvorvidt hensynet til eksisterende landskap blir ivaretatt.
Fylkesmannen vil anbefale kommunen å vurdere å gjennomføre en visualisering av endringen før endelig vedtak. Dette for å sikre at eksisterende landskap og

bygningsmiljøkvaliteter blir ivaretatt. Ut over dette har vi ikke merknader til endringen av reguleringsplan.

Håvard Rotegård:

Jeg ber om att det blir:
1. Likhet i hele planområdet, Tunhovd Seterskog, med hensyn til antall bygninger og utnyttelsesgrad.
2. Mulighet for oppføring av inntil 3 selvstendige bygninger pr tomt, hovedbygg inntil 150 m2 BYA,
3. Tilleggsbygg samlet ikke overstige 50 m2 og der største selvstendige tilleggsbygg kan være 30 m2 BYA.
4. Mønehøyde hovedbygg 5 m over gj.terreng, mønehøyde tilleggsbygg 4 m over gj.terreng

Buskerud Fylkeskommune:

Vi viser til vår uttalelse av 22.03.2018. Vi ser at det er tatt hensyn til forlag om ny bestemmelse gjeldende tidligere registrert dyregrav. Vi har ingen merknader til endringen ettersom ingen endringer er gjennomført direkte i plankartet.

Bengt Johansen 20.08.2018:

Jeg vil derfor sterkt henstille til kommunen at de bestemmelser som foreslås gjort gjeldene for byggeområdet N og F gjøres gjeldende som hovedbestemmelser for hele det område reguleringsplanen omfatter.

Etter foreleggelse av plan til berørte parter og myndigheter hadde kommunen møte med planlegger den 14.09.2018. På bakgrunn av innkommende kommentarer ble forslaget endret slik at det ble like bestemmelser for hele området, og at bestemmelsene samsvarer med veiledende bestemmelser i kommunedelplan Tunhovd.

Saksbehandlers 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 hovedrammene 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 lovregulering.

Hva som ligger i at endringene «ikke går utover hovedrammene 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 vesentlige 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. Økt utnyttelsesgrad for eksisterende tomter.

De viktigste endringene for reguleringsplan Tunhovd Seterskog er vist i tabell:

Dagens bestemmelser	Nytt forslag:
Fritidsbolig 100 m2 BRA inkl. uthus	Det kan settes opp en selvstendig boenhet på hver tomt med inntil 2 bygninger, et hovedbygg og anneks/bod/garasje som tilleggsbygg. Areal for alle bygninger skal samlet ikke overstige 150 m2 + 20 m2 BYA, med tillegg av 36 m2 til utendørs parkering. Hovedbygg skal ikke overstige 150 m2 BYA. Totalt kan det etableres inntil 206 m2 BYA pr. tomt inkl. 36 m2 til utendørs parkering. Areal til utendørs parkering kan ikke bebygges. Hovedbygg kan ha mønehøyde på inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, tilleggsbygg kan ha mønehøyde på inntil 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Det tillates ikke oppført frittstående garasjer	Fjernet
Gjerder rundt hyttene tillates ikke oppsatt	Det kan med søknad til kommunen, med kopi til grunneier, gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta.
Det må monteres biodo. For innlegging av vann skal det søkes om utslipps-tillatelse. Dette gjelder også sommervannledning.	Alle nye bygninger kan, ETTER INNVIGLET SØKNAD, ha innlagt vann og avløp.

De foreslåtte endringene for Tunhovd Seterskog påvirker ikke grenser eller arealformål i reguleringsplanen. Området er i kommunedelplan Tunhovd 2006-2017 avsatt til fritidsformål og det må påregnes utvikling av bebyggelsen i område. De foreslåtte endringene er hovedsak i tråd med bestemmelsene i kommunedelplan Tunhovd 2006-2017, og avviket med å tillate garasje innenfor et byggeområde for fritidsbebyggelse kan ikke anses som et vesentlig avvik som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Å endre betegnelsen for utnyttelsesgrad fra BRA til BYA kan ikke anses som en endring som er i strid med kommunedelplanen Tunhovd eller som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Någjeldende bestemmelser for reguleringsplan Tunhovd Seterskog er fra 1995 og er av eldre art. Det er forventet at eldre bestemmelser ønskes å moderniseres i tråd med dagens begrepsbruk og utvikling. Ettersom endringene i hovedsak er i tråd med kommunedelplan Tunhovd 2006-2017 og er i tråd med kommunedelplan NU øst jf. K-sak 4/16 anses endringene for ikke å stride med regionale interesser.

I forhold til anbefalinger fra Mattilsynet bør det legges en langsiktig plan for vann og avløp. Kommunen er enig i merknadene fra Mattilsynet om at det bør tilstrebes felles vannforsyning i områdene hvor hyttene ligger relativt tett.

Bestemmelsen vedrørende vann og avløp endres slik;

> *«Alle nye bygninger, kan etter innvilget søknad, ha innlagt vann og avløp. I områder hvor det er tett bebyggelse må/skal det etableres felles løsninger».*

Forslaget til endringer går ikke «utover hovedrammene i planen» jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Neste vilkår som må vurderes er om endringen «berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Område er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og artsdatabankens artskart. Det er i noen deler av planområde registrert arter i kategorien NT (nær truet). Dette er blant annet Sivspurv, Gryntjafs og Bakkesøte. Område som søkes omregulert er i samsvar med arealformålet i kommunedelplan Tunhovd. I forslag om reguleringsendring er det ikke foretatt noen endringer av arealformålet innad i reguleringsplanen, det er med dette ikke inntatt noen nye byggeområder. Endringene vurderes med dette å ikke påvirke forekomsten i planområdet. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til lovens § 10 skal den samlete belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget gjelder en mindre endring av en eksisterende plan og det ikke etableres nye byggeområder, vurderes den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å forta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

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

Administrasjonen har etter en samlet vurdering kommet frem til at de foreslåtte endringene vurderes 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.

Med bakgrunn i overnevnte ligger det til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID 1995317 Tunhovd Seterskog.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes endringer av reguleringsbestemmelser for reguleringsplan ID 1995317 Tunhovd Seterskog.

Reguleringsbestemmelsen § 3 punkt nr. 2 siste setning endres til; *«Alle nye bygninger, kan etter innvilget søknad, ha innlagt vann og avløp. I områder hvor det er tett bebyggelse må/skal det etableres felles løsninger».*

Reguleringsbestemmelsene dateres med 03.10.2018.

Reguleringsbestemmelser datert 14.08.1995 oppheves og erstattes av reguleringsbestemmelser datert 03.10.2018.

Planbeskrivelsen er datert 03.05.2018.

Delegasjonshjemmel:
Vedtaket er fattet av virksomhetsleder etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kommer frem.

Gro Rudi	Kristine Østhassel
Kommunalsjef	virksomhetsleder plan, byggesak og oppmåling

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur