



NORE OG UVDAL KOMMUNE

Næring, miljø og kommunalteknikk

Delegert vedtak

Nr. 631/17

FRIIS ARKITEKTER AS

Sentrum 11
3630 RØDBERG

Deres ref:

Vår ref:
2016/55-22

Saksbeh:
MÅT, 31024606

Arkivkode:
L12

Dato:
19.06.2017

Mindre endring av reguleringsplan ID 2000823 Nørstebølia

Saken gjelder:

Mindre endring av reguleringsplan ID2000823 Nørstebølia.

Fakta:

Friis Arkitekter AS har på oppdrag fra Oddbjørn Nørstebø og Nørstebø & Sønn Eiendom AS utarbeidet forslag til mindre endring av reguleringsplan Nørstebølia i Øvre Uvdal. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 04.09.00. Planen omfatter 74 tomter hvorav to store ubebygde tuntomter. En stor andel av de øvrige tomtene er bebygde.

Hensikten med endringen av planen er:

- Å dele de to ubebygde tuntomtene TUN A2 og TUN B3 i to.
- Korrigere veiføring i tråd med faktiske forhold.
- Revidere reguleringsbestemmelsene tilpasset nylig vedtatt kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

Området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg godkjent 13.02.17. Området omfattes også av regional plan for Hardangervidda, og er i denne planen avsatt til reiseliv.

Gjeldende reguleringsplan åpner for en fritidsbolig med 150 m² BRA. I tillegg tillates anneks/bod. I forslag til endrede bestemmelser åpnes det for inntil 3 bygninger pr tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 174 m² BYA. I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Total BYA pr tomt er satt til 250 m² BYA inkludert 36 m² BYA parkeringsareal.

I gjeldende reguleringsplan har tuntomtene tillatt utnyttelsesgrad på 20 %. Maksimal utnyttelsesgrad for tuntomter videreføres i endring av reguleringsplan, men konkretiseres videre med at areal på hovedhytte skal ikke overstige 250 m² BYA. I tillegg kan det oppføres inntil to bygninger som uthus, anneks eller garasje. Total BYA for tuntomter er satt til 400 m² BYA inkludert 36 m² BYA parkeringsareal.

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-post:	Organisasjonsnr.:
Sentrum 16 3630 RØDBERG	31 02 40 00	31 02 40 01	postmottak@nore-og-uvdal.kommune.no	964 950 946

www.nore-og-uvdal.kommune.no

Gjeldende plan har en maksimal mønehøyde 5,5 meter. I forslag til nye bestemmelser økes maksimal mønehøyde til 6 meter. Uthus/anneks kan ha mønehøyde på inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Planområdet er tidligere kulturminneregistrert, og det er ikke påvist kulturminner i området.

NVE-atlas viser at tomt A1 og A2 ligger i utløpsområde for snøskred på aktsomhetsnivå. Tomt A2 er bebygget, tomt A1 er ubebygget. Det er i bestemmelsene foreslått rekkefølgebestemmelse om at det må gjennomføres faresonekartlegging av snøskred før det kan gis tillatelse til tiltak på tomt A1 og A2.

Nørstebølia er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem.

Avkjøring fra Fv 40 til Nørstebølia omfattes av områdereguleringsplan Øvre Uvdal Reiselivsområde godkjent 14.03.17.

Området er kategorisert som nærturterreng med verdien svært viktig friluftslivsområde i kommunens kartlegging av friluftslivsområder. Området ligger i nær tilknytning til Uvdal Alpinpark, Miljøringen og er knyttet sammen med et omfattende løypenett på Dagalifjell.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 19.06.17. I forbindelse med utarbeidelse av områdereguleringsplan Øvre Uvdal reiselivsområde ble det gjennomført registreringer av biologisk mangfold i området. Da ble naturtypen «bjørkeskog med høgstauder» registrert et område nordøst for Nørstebølia, og det ble registrert flere forekomster av rødlistearten engbakkesøte (NT).

Saken ble forelagt berørte myndigheter og parter i brev datert 07.04.17. Det kom inn fire uttalelser i saken:

Trond Mæhlum 04.05.17

- Er skeptisk til at det kan oppføres flere bygninger på eksisterende eiendommer uten at det settes noe krav til estetikk.
- Foreslår at det stilles krav om at tilbygg eller nye bygninger på eksisterende eiendommer skal harmonere med øvrig bebyggelse på eiendommen (visuelt uttrykk, materialvalg etc).

Fylkesmannen i Buskerud 12.05.17

Fylkesmannen ser det som positivt at kommunen har innarbeidet en rekkefølgebestemmelse for å sikre at det blir gjennomført skredutredning for tomten A1 og A2.

Fylkesmannen kan ikke se at endringene i vesentlig grad påvirker regionale eller nasjonale interesser i vesentlig grad og har derfor ingen øvrige merknader til planendringen.

Mattilsynet 16.05.17

Mattilsynet har ingen merknader til endringer i planen.

Buskerud Fylkeskommune 18.05.17.

AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Planområdet er tidlegare registrert av fylkeskommunen i 1998. Det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne, og me har derfor ingen merknadar når det kjem til dette.

NYARE TIDS KULTURMINNE

Me kjenner ikkje til nyare tids kulturminne innanfor planområdet. Like sør for planområdet ligg setra Nørstebøseter (gnr 3 bnr 10), der det står ruinar av ei seterbu og eit steinfjøs. Steinfjøset er vurdert å ha middels verneverdi i kommunedelplan for kulturminne i Nore og Uvdal kommune. Me vurderer at bygningane på Nørstebøseter ikkje vil bli påverka av endringane av reguleringsplanen. Me ser det som positivt at det er lagt inn føresegn om tilpassing til landskapet ved oppføring av nye fritidsbustader.

Det er også mottatt en muntlig tilbakemelding på planforslaget vedrørende veiføring til tomt «T3 Tun».

Etter foreleggelse av plan til berørte parter og myndigheter er det gjennomført to mindre justeringer:

- Vei til tomt T3 Tun er justert som følge av dialog med eier av tomt T2 Tun.
- Teksten i bestemmelsenes § 5.8 er justert fra «Fritidsboligene skal tilpasses omgivelsene og øvrig bebyggelse i området» til «Nye bygninger og tilbygg skal tilpasses omgivelsene og øvrig bebyggelse i området».

Endringene vurderes å være uvesentlige.

Plankart er datert 19.05.17, planbeskrivelse og bestemmelser er datert 20.06.17.

Saksbehandlers vurdering:

Det vises til § 12–14 i plan og bygningsloven; endring og oppheving av reguleringsplan. I lovkommentaren til plandelen er mindre endringer av en reguleringsplan beskrevet som endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Før det treffes slike vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er å avklare om en endring kan regnes som «mindre». Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de forelagte og berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring. Saken ble forelagt berørt parter og nabo/ eiere pr brev datert 07.04.17. Det kom inn to uttalelser i saken, og ingen av disse hadde innvendinger mot at saken ble behandlet som en mindre endring av plan.

Den foreslåtte endringen dreier seg i realiteten om to forhold:

1. **Bestemmelser.** Forslag til nye bestemmelser øker mønehøyden fra 5,5 til 6 meter. Dette vurderes å være forsvarlig i dette landskapet. I tillegg åpnes det for at det kan bygges garasje, og maksimalt antall bygninger endres fra 2 til 3. Disse endringene er i tråd med nylig vedtatt kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg. Endringene knyttet til arealbegrensninger vurderes å være av mindre betydning, særlig siden det endres fra BRA til BYA.
2. **Tuntomter.** To større tuntomter deles i to. Arealformålet endres ikke, og endringen vurderes derfor å kunne ansees som mindre endring.

Det viser seg at to tomter (A1 og A2) innenfor planområdet omfattes av aktsomhetsområde for utløpsområde for snøras. Ideelt sett burde man i reguleringsplan bedt om faresonekartlegging, men utbygger ønsket ikke å bekoste en slik utredning. Administrasjonen har konkludert med at vi kan godta en rekkefølgebestemmelse om faresoneutredning for disse tomtene før det kan gis tillatelse til tiltak. Alternativet for utbygger var å ikke la tomtene omfattes av endringen, noe administrasjonen vurderer å være en svært uheldig løsning.

Endringen vurderes ikke å påvirke allmenne natur- og friluftsjnteresser. Området er sentralt plassert og relativt godt tilrettelagt i forhold til utøvelse av friluftsliv.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er registrert flere forekomster av karplanten engbakkesøte utenfor planområdet i nordøst. Planendringen vurderes ikke å påvirke denne forekomsten. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. I henhold til § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Den samlede belastningen er vurdert gjennom kommunedelplan. Siden planforslaget er en mindre endring av en eksisterende plan, og samtidig er i tråd med kommunedelplan og regional plan for Hardangervidda, vurderes den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

To naboer har kommet med forslag til justeringer av planen. Planen er revidert i tråd med disse forslagene. Endringene vurderes å være ubetydelige justeringer.

Med bakgrunn i overnevnte ligger til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID 2000823 Nørstebølia.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes endringer av plankart og reguleringsbestemmelser for reguleringsplan ID2000823 Nørstebølia.

Reguleringsbestemmelser og plankart datert 21.08.00 oppheves og erstattes av reguleringsbestemmelser datert 20.06.17 og plankart datert 19.05.17.

Gro Rudi
kommunalsjef

Målfrid Toeneiet
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Delegasjonshjemmel:

Vedtaket er fattet av fagsjefen etter delegert myndighet, jfr. kommunestyresak nr. 63/09, vedtatt 02.11.09.

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.

Kopi til:

O NØRSTEBØ & SØNN EIENDOM AS
Oddbjørn Nørstebø