



# Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 08.09.2014  
Arkiv : L12  
Saksmappe : 2013/813  
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
Saksbehandler : Grete Blørstad

## SÆRUTSKRIFT

### Sluttbehandling. Endring av reguleringsplan ID 1999820 Høk

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	25.09.2014	46/14
Kommunestyret	20.10.2014	50/14

#### **Saken gjelder:**

Forslag til endring av bestemmelsene for reguleringsplan Høk hyttefelt, med planID 1999820 på eiendommene gnr. 5 bnr. 5 m.fl. Reguleringsplanen legges frem for sluttbehandling.

#### **Fakta:**

Vidda Ressurs AS har på vegne av Høk hytteforening oversendt forslag til endring av reguleringsplan for Høk hyttefelt. Planforslaget innebærer endring i planbestemmelser til gjeldende reguleringsplan ID 1999820 Høk hyttefelt, vedtatt 12.05.1999.

Bebyggelsen i Høk hyttefelt består for det meste av eldre bebyggelse fra 80- og 90-tallet, til sammen ca 105 hytter. Det finnes 7 ubebygde tomter for fritidshytter, samt 3 ubebygde tomter for utleiehytter igjen i feltet. I gjeldende bestemmelser er det *"bare tillatt å føre opp en selvstendig hytteenhet med uthus på hver hyttetomt. Uthus skal bygges sammen med hytta."* Hyttene kan ha maksimalt 100 m<sup>2</sup> boflate og mønehøyde 5 meter. Praksisen har vært at uthuset regnes som tillegg, og slik at det tillates bruksareal (BRA) på til sammen 120 m<sup>2</sup>.

NMK behandlet i sak 90/10 "Tomtedelingsplan for utleiehytter på Høk-området" med klagebehandling i sak 12/11. Dette gjelder tomtene merket U1, U2, U3 og U4. Følgende endringer ble vedtatt:

- § 4 "Tomtene som på bebyggelsesplan er avmerket til utleiehytter, skal ikke fradeles eiendommen" strykes.
- Tomtegrensene for U1, U2, U3 og U4 er utvidet med 8 meter mot sør.
- Friområdet mellom tomtene 104, 105, 93, 108 og 107 opprettholdes.

Kartet og bestemmelsene er ikke oppdatert.

I forslag til endring kan det oppføres 1 hytte pr tomt på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA og uthus/anneks på inntil 20m<sup>2</sup> BRA på tomter over 900 m<sup>2</sup> og 1 hytte pr tomt på inntil 150 m<sup>2</sup> BRA på tomter under 900 m<sup>2</sup>. Det skal opparbeides parkeringsplass for minimum 2 biler pr. tomt, dvs. 36 m<sup>2</sup> BRA. Samlet BRA for tomter over 900 m<sup>2</sup> blir 206 m<sup>2</sup> og for tomter under 900 m<sup>2</sup> blir samlet BRA på 186 m<sup>2</sup>.

Mønehøyde på hytte skal ikke overstige 5,0 m. Mønehøyde for uthus/anneks skal ikke overstige 4,0m. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel skal være mellom 22 - og 30 grader.

I planforslaget er det satt bestemmelser for utleieenheter merket U1-U4. Godkjent bygg på tomt U2 skal være retningsgivende for bebyggelsen på de tre ubebygde tomtene. Det tillates 1 bygg pr tomt med BYA på inntil 215m<sup>2</sup>. Mønehøyde maksimalt 5 m.

Det er ikke lagt opp til utvidelse av eksisterende kafeteriabbygg, da areal avsatt til gjeldende formål i all hovedsak er maksimalt utnyttet. Maksimal mønehøyde for bygg på fellesanlegg skal ikke overstige 8,5 m.

Det ble mottatt 5 uttalelser ved offentlig ettersyn. Disse er kort gjengitt:

Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS v/ Einar Ro. Epost av 09.05.14

Ønsker å dele to eksisterende tomter i to, dette gjelder tomt nr 100 og nr 101. Ber om dette blir tatt inn i prosessen.

Buskerud Fylkeskommune 02.06.14

Ser at deres tidligere innspill til planbestemmelsene er tatt inn og har ingen videre merknader.

Fylkesmannen i Buskerud 29.10.13

Fylkesmannen påpeker at området ligger i et åpent og sårbart område. Det er en sentral del av reiselivsområdet i øvre Uvdal, og det er bebygd med et stort antall hytter og turistanlegg i nærheten av hyttefeltet. Mener at det er viktig at det tas landskapsmessige hensyn ved endring av utnyttelsesgraden. Fylkesmannen ser positivt på at det for fritidsbebyggelsen er differensiert ut fra tomtestørrelse og at mønehøyden ikke er endret. Med bakgrunn i de landskapsmessige verdiene i området og området bruk til friluftsliv, vil de imidlertid fraråde en økning i hyttestørrelsen i tråd med planforslaget.

Viktor Lande, eier av eiendom 5/54. Epost av 16.06.14

Mener det er viktig å opprettholde eksisterende bestemmelser av hensyn til miljø og landskap med moderate bygningsvolumer som gir luft mellom byggene. Mener at om man ønsker større bygg i feltet får man dette gjennom dispensasjoner og at en økning vil medføre presedens om at man gir dispensasjoner ytterligere utover 150 m2. Mener videre at store og tette bygningsmasser gjør området uattraktivt.

Uvdal Høyfjell og Hyttesenter/ Høk Eiendom og Høk Kafe v/ Frank Chr. Olsen og Elin Martinsen. Brev av 16.06.14.

Ber om at mønehøyden på tomt U1, U3 og U4 endres fra 5,5 meter til 6 meter. Dette er samme høyde som bygg på U2. Ønsker videre endring utnyttelsesgraden på tomtene slik at det er likt

med bebyggelsen på tomt U2. Utnyttelsesgrad (BYA) på inntil 273m<sup>2</sup>(10,5x26) og (BRA) 300 m<sup>2</sup> slik det er bebygd på U2 der er hver av de 4 hyttene i rekke ca 75 m<sup>2</sup>. Ber om at mønehøyden på kafe/ næringsbygg økes til 11m og minimum 10,5 mot ca 9 meter i dag, dette for og kunne utnytte loftet til næring/utleie/fritid. Mener dette er svært viktig for Kafe Høk da de har begrensninger som gjør at det ikke er mulig å bygge ut på siden. Mener dette gir bedre horisontutsikt og bedre landskapsvirkningen da eksisterende tårn på ca 13 meter skal rives ved eventuell utbygging på loftet. Mener at dette medfører at de nærmeste hyttene bak får en helhetlig synslinje/vidsyn mot sør og vest.

### **Saksbehandlers vurdering:**

For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf plan- og bygningsloven § 12-14.

De foreslåtte endringene vurderes å være av begrenset art og omhandler kun bestemmelsene til planen. Plankartet som vedtatt i 1999 endres ikke.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase, Artsdatabanken sitt artskart og Skog og Landskap sitt kart over miljøregistreringer i skog. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innenfor området, eller i tilknytning til området, som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Derfor er det ikke påvist potensielle effekter på naturmangfold dersom planen godkjennes. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og § 9 føre-var-prinsippet tillegges derfor mindre vekt. Naturmangfoldloven §§ 10-12 vurderes mindre aktuelle for saken på bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget.

### *Uvdal Bygg og Hytteomsetning AS v/ Einar Ro. Epost av 09.05.14*

*Ønsker å dele to eksisterende tomter i to, dette gjelder tomt nr 100 og nr 101. Ber om dette blir tatt inn i prosessen.*

Kommentar: Planforslaget som er innsendt til kommunen omhandler kun endringer av planbestemmelsene. Det vil si at plankartet ikke skal endres og forslag som deling av tomter ikke kan medtas i behandlingen. Det er viktig å påpeke at det er åpent å fremme slike reguleringsendringer i fremtiden.

### *Fylkesmannen i Buskerud 29.10.13*

*Fylkesmannen påpeker at området ligger i et åpent og sårbart område. Det er en sentral del av reiselivsområdet i øvre Uvdal, og det er bebygd med et stort antall hytter og turistanlegg i nærheten av hyttetfeltet. Mener at det er viktig at det tas landskapsmessige hensyn ved endring av utnyttelsesgraden. Fylkesmannen ser positivt på at det for fritidsbebyggelsen er differensiert ut fra tomtestørrelse og at mønehøyden ikke er endret. Med bakgrunn i de landskapsmessige verdiene i området og områdets bruk til friluftsliv, vil de imidlertid fraråde en økning i hyttestørrelsen i tråd med planforslaget.*

Kommentar: Fylkesmannen synes det er positivt med en differensiert utnyttelsesgrad i feltet, men fraråder foreslått økning av hyttestørrelsen. Mange av tomtene i feltet er romslige, mens den vestre delen er etablert med relativt sett små tomter. Det er spesielt i dette området at utnyttelsesgraden er utslagsgivende med hensyn til landskap og friluftsliv. Området er som fylkesmannen referer til godt tilrettelagt med infrastruktur og tilretteleggelse for friluftslivet. Rådmannen mener at dette omhandler en begrenset del av hele området, det bør være akseptabelt med utnyttelsesgrad på enkelte tomter på inntil 25%. Det er videre i den forbindelse viktig at brannkravene som angitt i forskrift til plan og bygningsloven blir overholdt og at det

ikke dispenseres fra planbestemmelsene om småbygg som uthus og anneks mellom hovedhyttene.

Viktor Lande, eier av eiendom 5/54. Epost av 16.06.14

*Mener det er viktig å opprettholde eksisterende bestemmelser av hensyn til miljø og landskap med moderate bygningsvolumer som gir luft mellom byggene. Mener at om man ønsker større bygg i feltet får man dette gjennom dispensasjoner og at en økning vil medføre presedens om at man gir dispensasjoner ytterligere utover 150 m<sup>2</sup>. Mener videre at store og tette bygningsmasser gjør området uattraktivt.*

Kommentar: Viser til kommentarene i forbindelse med Fylkemannen sin uttale. Når det gjelder presedens i dispensasjonssaker er det viktig å påpeke at alle søknader om dispensasjon skal behandles som en individuell sak. Videre vil et grundig planarbeid slik som revidering av planbestemmelse legge sterke føringer for hva som vil tillates og eventuelle utfall i dispensasjonssaker.

Uvdal Høyfjell og Hyttesenter/ Høk Eiendom og Høk Kafe v/ Frank Chr. Olsen og Elin Martinsen. Brev av 16.06.14.

*Ber om at mønehøyden på tomt U1, U3 og U4 endres fra 5,5 meter til 6 meter. Dette er samme høyde som bygg på U2. Ønsker videre endring utnyttelsesgraden på tomtene slik at det er likt med bebyggelsen på tomt U2. Utnyttelsesgrad (BYA) på inntil 273m<sup>2</sup>(10,5x26) og (BRA) 300 m<sup>2</sup> slik det er bebygd på U2 der er hver av de 4 hyttene i rekke ca 75 m<sup>2</sup>. Ber om at mønehøyden på kafe/ næringsbygg økes til 11m og minimum 10,5 mot ca 9 meter i dag, dette for og kunne utnytte loftet til næring/utleie/fritid. Mener dette er svært viktig for Kafe Høk da de har begrensninger som gjør at det ikke er mulig å bygge ut på siden. Mener dette gir bedre horisontutsikt og bedre landskapsvirkningen da eksisterende tårn på ca 13 meter skal rives ved eventuell utbygging på loftet. Mener at dette medfører at de nærmeste hyttene bak får en helhetlig synslinje/vidsyn mot sør og vest.*

Kommentar:

Mønehøyde på eksisterende U-bygg ble av administrasjonen i november 2013 oppgitt til å være "i henhold til tegningene i byggesøknaden er mønehøyden på utleieenhetene ca. 5,5 meter". Dette var grunnlag for at det i forslaget som ble sendt på høring var satt mønehøyde 5,5 meter på bebyggelsen U1-U4. Det ble imidlertid i 1997 søkt om dispensasjon fra byggehøyde på 5 meter for oppføring av bebyggelse på U1. Søknaden ble behandlet i NMK 13.11.1997, sak 101/97 og avslått. Samme dag kom det inn brev fra Ø. Landsgård som bekreftet at mønehøyden ikke skulle overstige 5 meter. Bygget ble satt opp, men med lavere mønehøyde enn omsøkt. I delegert vedtak 25.10.2007 nr. 595/07 ble utleiebygget godkjent i tråd med tegninger datert 30.12.1997. I saken står det at tegninger viser en mønehøyde på 5 meter. Når det ved kontrollmåling av tegningene viser seg at mønehøyden i tegningene datert 30.12.1997 er på 5,3 meter pluss støpt plate på ca 0,2 meter = mønehøyde på 5,5 meter, er dette ikke i tråd med vedtaket i byggesøknaden, sak nr. 595/07. Rådmannen anbefaler derfor at mønehøyde for U-tomtene settes til 5,0 meter som i gjeldende bestemmelser og som gitt i byggetillatelsen i 2007.

Inntensjonen i planforslaget og jobben med endringen av bestemmelsene er å rydde opp i gamle uklare bestemmelser for planområdet. Gjeldende plan for Høk har ikke bestemmelser til U1-U4. Når det gjelder disse tomtene ble det på oppstartmøte gjort klart at eksisterende bygg skulle være retningsgivende for hva som kunne tillates på de andre tomtene. Det forutsettes her at bygget er oppført i tråd med gitt byggetillatelse i delegert vedtak nr. 595/07. Utleiebygget har på tegningene datert 30.12.1997 et utvendig mål på 8,6 x 21,8 meter + en overbygd veranda på 1,75 x 3,8 meter pr leilighet. I henhold til nye måleregler gir dette et bebygd areal (BYA) på 214 m<sup>2</sup>. Tegningene viser et samlet beregnet bruksareal (BRA) inkludert overbygd veranda på ca 285 m<sup>2</sup>. Målereglene er endret etter 2007, og det brukes nå ofte bebygd areal, BYA.

Rådmannen anbefaler derfor at det er bebygd arealet som bør brukes i bestemmelsene, da diverse utforming i et eventuelt loftsrom er utslagsgivende på tellende bruksareal. For å tilpasse planbestemmelsene til gjeldene måleregler er bestemmelsene endret fra BRA til BYA og åpner for et bebygd areal (BYA) med et volum på inntil 215 m<sup>2</sup>.

Når det gjelder ønske om å heve takhøyden på kafébygget kom det flere kommentarer til dette ved varsel om oppstart av planarbeidet. Med bakgrunn i dette anbefales det ikke å endre forslag til bestemmelser på selve kafébygget.

Buskerud Fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til planforslaget.

I tråd med vedtakene i NMK sakene 90/10 og 12/11 strykes § 4 i gjeldene bestemmelser fra 1999 "Tomtene som på bebyggelsesplan er avmerket til utleiehytter, skal ikke fradeles eiendommen" i forslag til nye bestemmelser.

Det ligger til rette for å godkjenne reguleringsbestemmelsene for Høk hyttefelt datert 15.09.14.

### ***Rådmannens forslag til innstilling:***

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsbestemmelsene knyttet til bebyggelsesplan ID 1999820 Høk-hyttefelt. Bestemmelsene erstatter bestemmelsene godkjent i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk (NMK) 12.05.1999, sak 42/99, sist revidert 18.08.1995.

Plankart godkjent i hovedutvalg NMK 12.05.1999 endres ikke.

Planbeskrivelse er datert 07.01.2014 og reguleringsbestemmelser er datert 15.09.2014.

### **Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.09.2014:**

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 25.09.2014:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsbestemmelsene knyttet til bebyggelsesplan ID 1999820 Høk-hyttefelt. Bestemmelsene erstatter bestemmelsene godkjent i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk (NMK) 12.05.1999, sak 42/99, sist revidert 18.08.1995.

Plankart godkjent i hovedutvalg NMK 12.05.1999 endres ikke.

Planbeskrivelse er datert 07.01.2014 og reguleringsbestemmelser er datert 15.09.2014.

### **Behandling Kommunestyret- 20.10.2014:**

Innstilling fra NMK ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak Kommunestyret- 20.10.2014:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsbestemmelsene knyttet til bebyggelsesplan ID 1999820 Høk-hyttefelt. Bestemmelsene erstatter bestemmelsene godkjent i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk (NMK) 12.05.1999, sak 42/99, sist revidert 18.08.1995.

Plankart godkjent i hovedutvalg NMK 12.05.1999 endres ikke.

Planbeskrivelse er datert 07.01.2014 og reguleringsbestemmelser er datert 15.09.2014.

#### Vedlegg

- 1 Innspill til plan
- 2 Innspill til plan
- 3 Uttalelse til forslag til reguleringsplan
- 4 Buskerud fylkeskommune har ingen merknader til planen
- 5 Innspill til plan
- 6 Planbeskrivelse, datert 07.01.2014
- 7 Bestemmelser vedtatt i 1999
- 8 Delegert vedtak NMK 595/07
- 9 Bestemmelser 15.09.2014

**Rett utskrift**  
**Nore og Uvdal kommune**  
21/10-14 DaJ