



# NORE OG UVDAL KOMMUNE

## Næring, miljø og kommunalteknikk

### Delegert vedtak

Nr. 164/18

FRIIS ARKITEKTER AS

Sentrum 11  
3630 RØDBERG

Deres ref:

Vår ref:  
2017/1024-20

Saksbeh:  
KRØ, 40086232

Arkivkode:  
L12

Dato:  
11.04.2018

## Mindre endring av reguleringsplan ID 1997606 Uvdal Alpinsenter 14/1

### Saken gjelder:

Søknad om mindre endring av reguleringsplan ID 1997606 Uvdal Alpinsenter 14/1.

### Fakta:

Friis Arkitekter AS og Vidda Ressurs AS har på oppdrag fra Uvdal Infra AS utarbeidet forslag til mindre endring av reguleringsplan ID 1997606 Uvdal Alpinsenter 14/1. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 10.04.1997 med enkelte mindre justeringer 25.05.1999. Området omfattes av 74 tomter til fritidsbebyggelse, hvorav 32 er bebygd i dag.

Bakgrunnen for endring av reguleringsplan er:

- Oppdatere plankart til gjeldende standarder.
- Korrigere/justere enkelte hytteplasseringer i forhold til faktiske forhold (oppførte bygninger)
- Korrigere veiføringer i forhold til faktiske forhold samt regulere inn ny atkomst til tomtene 402, 403, 345, 300, 318, 319, 326 og 327.
- Revidere reguleringsbestemmelsene og tilpasse disse til nye retningslinjer i gjeldende kommunedelplan.

Området er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg godkjent 26.10.15 og 23.11.15. Reguleringsplan «Uvdal Alpinsenter, Uvdalstunet» med plan ID 2007610 omfattes ikke av denne endringen. Planområdet ligger i skogsmark mellom cote 640-680. Området er ganske brattlendt.

Gjeldende reguleringsplan vedtatt 10.04.1997 og justert 25.05.1999 åpner for fritidsbolig oppført i 1 etasje med 100 m<sup>2</sup> boflate. I planforslaget kan det oppføres 1 bygning per tomt og arealet skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates ikke separate uthusbygninger. I gjeldende plan stilles det krav til at hver hytte skal ha 2 bilplasser – enten i selve hytta eller i fellesanlegg. I nytt forslag skal parkeringsareal være minimum 36 m<sup>2</sup> og inngå i samlet BYA. Total BYA per tomt settes til 156 m<sup>2</sup>.

I gjeldende reguleringsplan skal bebyggelsen ha saltak med takvinkel mellom 22 til 25 grader. I forslag til nye bestemmelser skal bebyggelsen ha skrå takform med takvinkel mellom 22 til 33 grader. Det er ikke fastsatt mønehøyde etter gjeldende reguleringsplan. I nytt planforslag er mønehøyden satt til 6 meter.

---

<b>Postadresse:</b>	<b>Telefon:</b>	<b>Telefax:</b>	<b>E-post:</b>	<b>Organisasjonsnr.:</b>
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

I nytt forslag til bestemmelser stilles det krav til fargevalg på treverket. Fargene skal være i brune, brunsvarte eller mørkegrå nyanser.

Det tillates ikke dominerende TV-antenner. Flaggstenger tillates ikke.

Planområdet er ved tidligere reguleringsplanarbeid kulturminneregistrert, og det er ikke påvist automatisk fredet kulturminne innenfor området.

Uvdal Alpingsenter 14/1 er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem.

Det er avholdt oppstartsmøte med Nore og Uvdal kommune 03.08.2017. Planlegger sendte ut varsel til berørte hjemmelshavere/naboer, samt offentlige instanser. Det innkom fire uttalelser til varslet. Disse er gjengitt og kommentert av planlegger i vedlagt planbeskrivelse.

Saken ble forelagt berørte parter og offentlig myndigheter per brev datert 07.02.2018. Det komme inn 6 merknader til saken. Disse er kommentert av planlegger og gjengitt nedenfor:

Buskerud Fylkeskommune 09.03.2018

Fylkeskommunen har ingen nye merknader.

Einar Evensen 07.03.2018

Evensen har merknad ift vegatkomst for tomtene 300 og 319.

*Vår merknad:*

*Merknaden etterkommes. Vegatkomst til de to nevnte tomtene flyttes i samsvar med revidert plankart.*

Friis Arkitekter 08.02.2018

Det påpekes en feil med framstillingen vedr flomveien. Det var opplyst om tomt 404 og ikke 405 i saksframstillingen. Tomt 405 er den korrekte tomta.

*Vår merknad:*

*Merknaden etterkommes. 404 rettes til 405 i planbestemmelsene § 8-1.*

Fylkesmannen i Buskerud 05.03.2018

Fylkesmannen har ingen nye merknader.

Mattilsynet 16.02.2018

Fylkesmannen har ingen innvendinger til foreliggende planforslag.

Svein Jørgen Buvarp 23.02.2018

Buvarp påpeker at det er et misforhold mellom varsel om oppstart og i «Planbeskrivelse» for tiltaket. Det påpekes at det er varslet endring 05.09.17 til en oppgradering til 120 m<sup>2</sup> BYA.

Han skriver at: «*det er innlysende at 100 m<sup>2</sup> BYA er mindre enn 100 m<sup>2</sup> BOA*».

Det påpekes også at størrelse på parkeringsplass ikke er varslet.

*Vår merknad:*

*Påstanden er korrekt. Det ble varslet om en oppgradering 120 m<sup>2</sup> BYA og 6 m mønehøyde. Under planprosessen ble dette endret til 100 m<sup>2</sup> BYA og 6,5 m mønehøyde. Løsningen var ment å åpne for mer terrengtilpassede løsninger hvor det kunne bygges både kjeller/underetasje, hovedplan og hemseløsninger. Dette kan gi et vesentlig større BOA (BRA) for nye hytter enn det som oppnås i dag, hvor BOA-regelen gjelder. Det er derved ikke «innlysende at 100 m<sup>2</sup> BYA er mindre enn 100 m<sup>2</sup> BOA».*

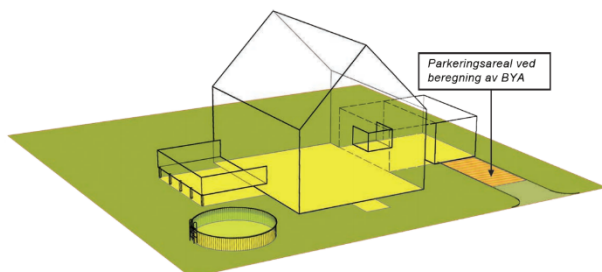
*Vi er enige i at dette kan være uheldig for eksisterende hytter, som ikke vil få de muligheter for å kunne tilpasse seg en terrengsituasjon som nye hytter. I samråd med tiltakshaver foreslås derfor BYA endret fra 100 m<sup>2</sup> til 120 m<sup>2</sup>.*

*Når det kritiseres at størrelse på parkeringsplass ikke er varslet så må vi påpeke at eksisterende planbestemmelse er på to plasser, og at en parkeringsplass er definert til 18 m<sup>2</sup> ( 2 = 36 m<sup>2</sup>) i plansaker. Det påpekes at parkeringsareal uansett kommer i tillegg til bebygd areal (BYA).*

Planbestemmelsene og plankartet er endret i tråd med merknadene.

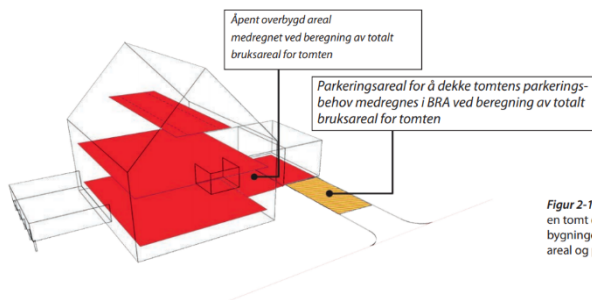
Plankart er datert 09.03.2018, planbeskrivelse er datert 23.03.2018 og planbestemmelser er datert 06.04.2018.

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

### Saksbehandlers vurdering:

For endring eller oppheving av reguleringsplan er utgangspunktet at samme regler gjelder som for utarbeiding av ny plan jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Etter lovens annet ledd vil adgangen til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan kunne delegeres når «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområdet». 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.

De foreslåtte endringene dreier seg i realitet om tre forhold:

1. Oppdatere bestemmelsene i samsvar med retningslinjene i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.
2. Oppdatere plankartet til gjeldende standarder og faktiske forhold.
3. Regulere inn ny og bedre atkomst til et utvalg av tomter.

Planforslaget ble forelagt berørte parter og offentlige myndigheter per brev datert 07.02.2018. I dette planforslaget var det et forslag om å endre arealet på fritidsbolig fra 100

m2 boareal til 100 m2 BYA. Under foreleggelsen til myndigheter og berørte parter kom det inn merknader på blant annet at «det er innlysende at 100 m2 BYA er mindre enn 100 m2 BOA», og at saken ikke var tilstrekkelig varslet på bakgrunn av bestemmelsene var endret fra oppstartsvarselet og til saken ble forelagt for berørte parter og myndigheter. Planlegger har derfor endret arealet på fritidsbebyggelse fra 100 m2 BYA til 120 m2 BYA, slik det var varslet om i oppstartsvarselet. På bakgrunn av økningen fra 100 m2 BYA til 120 m2 BYA, krevde administrasjonen at mønehøyden ble redusert fra 6,5 m til 6 m, som også samsvarer med oppstartsvarselet.

Endringsforslaget som nå foreligger er oppsummert i tabellen nedenfor:

	Någjeldende bestemmelser	Nytt forslag
Areal på fritidsbebyggelse	100 BOA	120 BYA
Mønehøyde	1 etasje	6 meter

Etter merknad har planlegger revidert adkomsten til tomt 300 og 319.

De endringene som er foretatt etter varslingen anses å være av en mindre karakter og er etter administrasjonens vurdering fornuftige. Administrasjonen mener at det ikke er nødvendig med ny foreleggelse.

De foreslåtte endringene for Uvdal Alpinsenter 14/1 påvirker ikke grenser eller arealformål i reguleringsplanen. Området er i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg avsatt til fritidsformål og det må påregnes utvikling av bebyggelsen i området. Någjeldende bestemmelser og kart for Uvdal Alpinsenter 14/1 er av eldre art. Det er forventet at eldre bestemmelser og kart ønskes å moderniseres i tråd med dagens begrepsbruk og utvikling. Endringene er i tråd med kommunedelplan for området og anses ikke å stride med regionale interesser.

Endringene i planforslaget vurderes i liten grad å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og anses å være av en slik karakter at det ikke går utover hoveddrammen i planen. Forslaget vurderes å være i tråd med gjeldende kommunedelplan, og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven.

Området er undersøkt i NVE atlas 18.01.2018. Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det er gjennomført en skredrapport for deler av området. I henholdt til rapporten er det konkludert med at tomtene tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet mot skred for sikkerhetsklasse S2. På bakgrunn av rapporten er det i plankart og bestemmelser likevel tatt med sikringssone for flom. I tillegg er det for tomtene 327, 326, 405 og 357 innført rekkefølgebestemmelse om at dimensjoneringen på stikkrenne må økes, samt at flomveien gjennom området må ha et tverrsnitt som minimum gir en kapasitet på 500l/s og en sikkerhetsmargin på 25 cm før byggetillatelse gis. Administrasjonen er oppmerksom på at rapporten bare gjelder for utvalgte tomter i planområdet. For resterende tomter som faller inn under aktsomhetsområdet vil det på et senere tidspunkt måtte gjennomføres en skred/flom kartlegging.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart 22.01.2018. Det er ikke registrert noen forekomster. 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 vurderes den samlede belastningen å være akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Endringene i planforslaget berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Etter en samlet vurdering av endringene i planforslaget, vurderer administrasjonen at «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover

hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområdet» jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Administrasjonen vurderer at planendringen kan behandles delegert.

Med bakgrunn i overnevnte ligger det til rette for å godkjenne mindre endring av reguleringsplan ID 1997606 Uvdal Alpinsenter 14/1.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes endringer av reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse for reguleringsplan ID 1997606 Uvdal Alpinsenter 14/1.

Reguleringsbestemmelser datert 16.02.1989 oppheves og erstattes av reguleringsbestemmelser datert 06.04.2018.

Plankart godkjent av NMK 10.04.1997 oppheves og erstattes av plankart datert 09.03.2018.

Planbeskrivelse er datert 23.03.2018.

Gro Rudi  
Kommunalsjef

Kristine Østhassel  
virksomhetsleder plan, byggesak og oppmåling

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur*

**Opplysning om klageadgang:**

Vedtaket, eller vilkårene i vedtaket, kan påklages til Fylkesmannen i Buskerud innen 3 uker fra den dagen dette brevet kom fram til påført adressat, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap.VI. Klagen skal sendes Nore og Uvdal kommune, 3630 Rødberg.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må det angis det vedtak det klages over, de endringer som ønskes, og de grunner som anføres for klagen.

**Andre opplysninger:**

Alle gebyrer i forbindelse med saksbehandlingen blir ettersendt tiltakshaver.

**Delegasjonshjemmel:**

Vedtaket er fattet av kommunalsjef etter delegert myndighet jf. kommunestyresak nr. 34/15, vedtatt 22.06.15.

Kopi til:  
Svein Bø Vearveien 41