



Nesbyen kommune

«MottakerNavn»  
«Kontakt»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»

**Vår ref**  
2021/1464-14

**Deres ref**  
«Ref»

**Saksbehandler**  
Einar Grøtvedt  
Byggesak, Plan & Miljø

**Dato**  
07.04.2022

*Delegert saksnummer: 231/22*

## **01202104, Eidalsmarka 2 - detaljreguleringsplan - Høring av planforslag**

### **Saksopplysninger**

HRP AS har på vegne av Trollsetutsikten AS v/ Jørgen Haraldseth fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Eidalsmarka 2 (planID: 01202104). Planarbeidet har som formål å revidere gjeldende reguleringsplan for Eidalsmarka (planID: 01200608), samt å fortette eksisterende fritidsbebyggelse med tilhørende grå og grønn infrastruktur. Det er videre sett på muligheten til å forbedre veifremføringer og øvrig infrastruktur. Planforslaget følger i hovedsak bestemmelser som er angitt i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101). Den nye planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Eidalsmarka som herved varsles opphørt.

Planområdet ligger i nærheten av Trondrudmarka, rundt 18 km fra Nesbyen sentrum, med adkomst via Rukkedalsvegen. Nytt planforslag følg samme avgrensning som gjeldende plan, som utgjør en størrelse på 259 daa. Gjeldende reguleringsplan består av 42 fritidstomter, hvorav 27 er fradelt og 6 bebygde per dags dato. Planforslaget legger opp til en fortetting på 18 nye fritidstomter, hvilket gir et sammenlagt antall på 60 tomter.

### **Saksgang**

Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble holdt den 12.03.2021, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 27.05.2021. Frist for innspill ble satt til den 02.07.2021.

### **Forhold til overordnet plan**

Området er i kommuneplanens arealdel regulert med hensynssone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Gjeldende reguleringsplan er «Eidalsmarka». Hensikten bak gjeldende reguleringsplan følger hovedtrekkene til dette planforslaget, nemlig å legge til rette for fritidsbebyggelse. Planområdet grenser til gjeldende reguleringsplan for Trondrudmarka (planID: 01201205) i hjørnet nord-vest.

Planområdet i sin helhet ligger innenfor Regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2020-2035. Planen ligger i all hovedsak innenfor utbyggingssonen innenfor tilhørende plankart. Et mindre areal syd i planområdet ligger innenfor landbruk- natur og friluftssone. Det fremgår av planens retningslinjer § 3-2 at nye private eller kommersielle fritidsbygg ikke er tillatt i sistnevnte sone.

## **VURDERING:**

### **Miljøkonsekvenser**

Innenfor planområdet foreligger det i henhold til markslag-kartlaget AR5 arealer kategorisert som myr. Det vises til referat fra oppstartsmøtet hvor det ble gjort klart at myr ikke skal bygges ned. Myrområdene er i mottatt planforslag i stor grad hensyntatt, i form av at bebyggelse og anlegg i all hovedsak er plassert utenfor disse. Forslagsstiller har videre flyttet tomt 9 i gjeldende plan nordover, nettopp av hensyn til å unngå bygging på myr. Etter anmodning fra kommunen har forslagsstiller i revidert planforslag også forflyttet deler av veien V7, justert byggegrense på tomtene 9 og N14, samt forflyttet N13 i sin helhet for å omgå områder kartlagt som myr. All den tid veien V7 var tiltenkt plassert oppå allerede godkjent VA-infrastruktur vil effekten på myrområdet som følge av forflytningen trolig være av begrenset karakter.

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8: Søk i de offentlig tilgjengelige databasene viser at planområdet i sin helhet faller innunder dekningsområdet til en kartlegging av naturtyper i Natten-Tverrlie fra 2021. Hoveddelen av planområdet er kartlagt som naturtypen «boreal hei», kategorisert som sårbar iht. Norsk rødliste for naturtyper (2018). Større deler av de kartlagte områdene har svært lav kvalitet og en svært redusert tilstand på grunn av at områdene er i sen gjenvekstfase. Et område vest i planområdet har lav og moderat tilstand på grunn av at området er i tidlig gjenvekstfase. Området rundt Timmermannstølen i nord er av naturtypen «naturbeitemark» med lav kvalitet og moderat tilstand. På bakgrunn av naturtypenes lave kvalitet og dårlige tilstand, samt at det er større arealer av tilsvarende naturtyper utenfor planområdet, vurderes de ikke som særskilt bevaringsverdige. Ettersom planforslaget innebærer en fortetting av vedtatt hytteområde forsterkes dette inntrykket.

Søk i artskart viser at det er foretatt registreringer av en rekke karplante-arter som overlapper med planområdet. Av arter som bør vies særskilt oppmerksomhet er det her kun arten rypebunke som er rødlistet, kategorisert som «nær truet». Observasjonen har dog svært lav koordinatpresisjon og er foretatt i 1980. Planen vurderes ikke å være i konflikt med denne arten. Det er gjort en observasjon av fuglen granmeis sør-vest i planområdet fra 2013, kategorisert som «sårbar» iht. Norsk rødliste for arter (2021). All den tid planforslaget er en fortetting av eksisterende bebygde område og legger opp til ivaretagelse av større grøntområder rundt tomtene, forventes det at arten ikke blir nevneverdig berørt. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kapittel 5.6 og 7.3. Planforslaget vurderes å ikke være i konflikt med naturmangfoldet i området.

Det gjøres oppmerksom på at manglende funn ikke nødvendigvis betyr at det ikke finnes verdifulle forekomster innen planområdet, men det kan også bety at området ikke er tilstrekkelig kartlagt i dag og at kunnskapsgrunnlaget ikke er bedre per dags dato. Dersom det skulle dukke opp omstendigheter ved realisering av planen som direkte berører truede arter, forutsetter kommunen

at det iverksettes tilstrekkelige avbøtende tiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderes dog å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Planforslaget innebærer en fortetting av vedtatt reguleringsplan. Det vurderes som mer positivt å fortette eksisterende utbyggingsområde fremfor å utvide og ta i bruk mer uberørt natur. Etter fortetting vil det fremdeles være større områder mellom tomtene avsatt til grøntareal. Utnyttelsesgrad på tomtene sikrer også ivaretagelse av grøntområder innenfor hver enkelt tomt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Utbyggingen som planforslaget legger opp til vil fremdeles opprettholde større arealer med grøntstruktur regulert til LNFR mellom tomtene. Planbestemmelsenes krav til utnyttelsesgrad sikrer også ivaretagelse av grøntområder innenfor hver enkelt tomt. Den belastningen som planforslaget legger opp til i form av fortetting av området, vurderes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Planforslaget legger ikke opp til noen forringelse av miljøet ut over alminnelige arealdisponeringsendringer som er planlagt over en lengre tidshorison.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Planens bestemmelser setter tilstrekkelige krav til at det vises varsomhet til vegetasjon og terreng i anleggsarbeid og utbygging.

### **Helse-, miljø- og beredskapsforhold**

Fremkommeligheten til utrykningskjøretøy og tilgang til tilstrekkelig slokkevann anses som svært viktig for å ivareta sikkerheten til fremtidig bebyggelse i planområdet. Forslagsstiller har kontaktet Hallingdal brann- og redningsteneste IKS, og henviser videre til rapporten «Slokkevann i hytteområder» utarbeidet av SOS Brannconsult i 2020 på vegne av Nesbyen kommune. Planområdet er tenkt å ta nytte av eksisterende slokkevannuttak på Trollset ved en krisesituasjon. Uttaket tilfredsstillende de retningslinjer som fremgår av henvist rapport, både hva gjelder kapasitet og avstand til planområdet. Kommunen finner dette tilstrekkelig i forhold til ivaretagelse av brannsikkerhet.

Planforslaget har i stor grad tatt høyde for dimensjonering av vei som tilrettelegger for adkomst av større utrykningskjøretøyer. Enkelte prosjekterte veistrekninger er dog i mindre partier brattere enn hva som fremgår av dimensjoneringskrav iht. brannvesenets veileder «Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal» som bør være inntil 8 %. Veiene er dog i tråd med de krav som stilles til veiklasse 3 – landbruksbilvei. Planforslaget sendes på høring med sikte på at forholdet blir nærmere avklart etter høringsperioden.

### **Kulturminner**

Planområdet har tidligere blitt kulturminneregistrert, og det har blitt foretatt arkeologiske utgravninger den 29.09.2020 av deler av kulturminnene innenfor planområdet. Øvrige kulturminner er videreført fra gjeldende reguleringsplan og sikret med felles hensynssone, egne båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser. Timmermannstølen nord i planområdet er også sikret med egen hensynssone og tilhørende bestemmelser. Det er videre innarbeidet fellesbestemmelse om krav til stans ved funn av automatisk fredede kulturminner. Kommunen finner hensyntakingen til kulturminner tilfredsstillende.

### **Vann og avløp:**

Det er utarbeidet en egen temaplan for vann og avløp i form av både kart og beskrivelse, datert 17.12.2021, samt tilleggsnotat datert 28.02.2022. Planområdet skal tilknyttes godkjent vei og VA-ledningsnett iht. innvilget endringstillatelse datert 25.11.2021, sak 2021/2304, som er dimensjonert for planlagt utvidelse av området. Vannforsyningsanlegg og ledningsnett er dimensjonert med utgangspunkt i 4,5 pe per fritidsbolig. Avløp sendes via overføringsledning til offentlig renseanlegg, og samtlige eksisterende fritidsboliger skal tilkobles denne. Det er innvilget tillatelse til oppføring av vannbehandlingsanlegg sentralt i planområdet, jf. sak 2021/2865. Overvann forutsettes bortledet med overflategrøfter.

### **Risiko og sårbarhet**

Planområdet omfattes ikke av noen naturfare og aktsomhetsområder i henhold til NVEs karttjeneste. Det er utarbeidet en egen ROS-analyse for planområdet som tar for seg mulige uønskede hendelser. Herunder trekkes frem radon i grunnen, ekstrem nedbør/overvann og brannvannforsyning/beredskap. Planforslaget vurderes som forsvarlig i lys av ROS-analysen.

### **Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser anses som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Tomtene er av en størrelse med god plass til utearealer på egen tomt. Videre er det utenfor tomtene avsatt større områder til LNFR med muligheter for utendørsopphold. Planområdet er i nærhet til større områder brukt til tur og rekreasjon.

### **Landbruksinteresser**

Planbeskrivelsens kapittel 7.8 gjør rede for konsekvenser for landbruk og jordressurser i planområdet. Søk i NIBIO sitt «Gårdskart» viser at planområdet overlapper i mindre områder øst og nord-øst med arealer kartlagt som dyrkbar mark. Det legges ikke opp til noen utbygging på disse arealene. Det samme er tilfellet for Timmermannstølen, som videreføres i sin helhet som seterområde.

### **Plankart**

Deler av planforslaget i form av tomtene 12, N16 og N17 ligger innenfor areal regulert til landbruk-natur og friluftssone i regional plan for Norefjell-Reinsjøfjell 2020-2035. Det fremgår av planens retningslinjer § 3-2 at nye private eller kommersielle fritidsbygg ikke er tillatt i sistnevnte sone. Forslagsstiller har kommentert overlappet i planbeskrivelsens pkt. 7.3.2.3 «Viltinteresser». Det fremstår som om grunnlaget for avgrensning av denne sonen i regional plan er basert på en eldre versjon av Nesbyens kommuneplanens arealdel. All den tid planen i sin helhet holder seg innenfor avgrensningen til allerede vedtatt detaljreguleringsplan, anføres det at planforslaget ikke vil være i konflikt med villreinhensyn. Villreinsonen er fremdeles 800 m unna planområdets sørlige grense.

I kommuneplanens arealdel er området regulert til hensynssonen «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». I gjeldende reguleringsplan er fritidsbebyggelse regulert utenfor LNF-sonen i den regionale planen. Grenseforløpet er tilsynelatende fastsatt for å innlemme adkomstvei til eiendommen gnr. 56, bnr. 166. Kommunen finner likevel at planforslaget bør forsvarlig kunne fremmes til tross for overlappet med LNF-sonen i regional plan. Den planlagte bebyggelsen medfører en klart bedre tilgjengelighet for den ovennevnte eiendommen, samt en forbedring og ivaretagelse av myrområder internt. Videre er planområdets topografiske forutsetninger av en slik art at bebyggelsen vil ha en klar orientering vekk fra villreinsonen med fjell i bakgrunnen, slik at villreinsonen vil være skjermet fra de nevnte tomtene.

## Landskap og utforming

Landskapet som planområdet befinner seg i er kupert med åser og hauger, omkranset av flatere partier med myr. Planområdet ligger i høydespennet mellom i underkanten av 970 m til i overkanten av 1050 m. Deler av området er bratt og uegnet for bebyggelse. Forslagsstiller har i det store og hele tatt høyde for plassering av tomter i tråd med kommuneplanens krav som åpner for bebyggelse av fritidsboliger på tomter med gjennomsnittlig bratthet inntil forholdet 1:3,5. Det vises dog til kommuneplanens pkt. 2.2.6 hvor det fremgår at tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 krever spesielt tilpassede bygg. Planforslaget legger ikke opp til noen differensiering av bestemmelser avhengig av tomtenes stigningsforhold. Administrasjonen velger derfor å innarbeide kommuneplanens bestemmelse for å sikre kravet til spesialtilpassede bygg for bratte tomter.

Det fremgår av vedlagt helningskart at tomtene N15 og 12 fremstår i strid med kommuneplanens krav til gjennomsnittlig stigningsforhold på tomten. Kommunen har hatt en dialog med forslagsstiller om dette, som har tilbakevist dette forholdet med at helningskartet er noe misvisende. Særlig tomt 12 fremstår brattere enn realiteten iht. helningskartet, men tomt N15 er alt etter tomtens topologi i grenselandet mellom akkurat innenfor og utenfor kommuneplanens krav. Kommunen finner med dette grunnlag for å stille krav til forhåndskonferanse før bygging på akkurat denne tomten.

Bestemmelser om utnyttelsesgrad følger kommuneplanens arealdel sine bestemmelser i pkt. 2.2.6 som gjelder oppføring av fritidsboliger på tomter over 800 m<sup>2</sup> med utnyttelsesgrad inntil 211 m<sup>2</sup> inklusivt parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>. Øvrige bestemmelser om utforming er i samsvar med kommuneplanen med unntak av mønehøyde på garasje/anneks/uthus, hvor kommunen har en praksis på å tillate inntil 4,5 m av hensyn til harmonisering i takvinkel med hovedhus.

Kommunen forutsetter at nye bygninger tar hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Det stilles særlige krav til ivaretagelse av torv og vekstjord. Planbestemmelser vedrørende byggeskikk presiseres noe for å ivareta estetiske hensyn.

## Endringer i planbestemmelser

Administrasjonen har justert planbestemmelsene til å være i tråd med andre nylig vedtatte planer samt kommunedelplan. Endringer under er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene som legges ut til offentlig ettersyn.

- Punkt 2.2 «Byggesøknad» tilføyes følgende ordlyd: *Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.*
- Punkt 2.3 «Bygningers plassering» tilføyes følgende ordlyd: *Tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6 krever spesielt tilpassede bygg.*
- Punkt 2.3 «Bygningers plassering» endres i ordlyden til følgende: *Bygg skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling. For flate tomter tillates kun oppfylling inntil 0,5 meter.*
- Punkt 2.4 «Bygningers utforming» avsnitt om «Form og takutforming» endres til følgende ordlyd: *Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse. Bygninger skal*

*ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 grader.*

- Punkt 2.4 «Bygningers utforming» tilføyes følgende avsnitt: *Vindusutforming: Store ubrutte vindusflater tillates ikke.*
  
- Kapittel 2 «Fellesbestemmelser for hele planområdet» tilføyes følgende punkt:
  - *2.9 Håndtering av bygningsavfall*  
*Bygningsavfall skal håndteres forsvarlig til enhver tid og leveres til godkjent mottak. Kommunen kan gi pålegg om å rydde opp avfall i medhold av forurensningsloven § 37. Det forutsettes at kravene til forsvarlig håndtering av bygningsavfall i TEK17 og avfallsforskriften blir overholdt. Det er viktig at de som utfører arbeid i planområdet gjøres kjent med denne bestemmelsen.*
  
- Kapittel 6 «Rekkefølgebestemmelser» endres til følgende punkter:
  - *Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert eller sikret godkjent infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering). Veg, vann, avløp og strøm skal være ført fram til tomtegrense.*
  - *Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på bygninger i området før det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg).*
  - *Det skal opparbeides plass til mellomagring av masser (massedeponi/riggplass) før byggetillatelse gis.*
  - *P-plassene må være ferdig opparbeidet før hytta tas i bruk.*
  - *Det skal foretas en ny trafikkanalyse når 3900 hytter (eksisterende og nye) benytter kryssene rv.7 x fv. 214/213 og rv. 7 x Alfarvegen sør for Nesbyen sentrum.*
  - *Det skal foretas en ny trafikkanalyse når det er gitt igangsettingstillatelse til 1000 nye hytter som benytter krysset fv. 214 ved Grasdokk x Trondrudvegen som sin hovedatkomst til hytta.*
  - *For tomt N15 er det krav om forhåndskonferanse med kommunen før innsending av søknad.*

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 legges justert forslag til detaljreguleringsplan for Eidalsmarka 2 hyttegrennd (planID: 01202104) ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 22.05.2022.

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles gjeldende reguleringsplan for Eidalsmarka (planID: 01200608) opphørt fra det tidspunkt detaljreguleringsplan for Eidalsmarka 2 vedtas.

Med hilsen

Godkjent av

Einar Grøtvedt

Jeanette Renée Kaspersen  
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

#### Vedlegg

- 1 Eidalsmarka 2 - Arealplankart
- 2 Eidalsmarka 2 - Planbestemmelser
- 3 Eidalsmarka 2 - Planbeskrivelse
- 4 Eidalsmarka 2 - ROS-analyse
- 5 Eidalsmarka 2 - VA-plan
- 6 Eidalsmarka 2 - VA-plan suppleringsnotat
- 7 Eidalsmarka 2 - Helningskart
- 8 Eidalsmarka 2 - Veiprofiler V2
- 9 Eidalsmarka 2 - Veiprofiler V4, V5 og V6
- 10 Eidalsmarka 2 - Veiprofiler V7, V8 og V9