

# Del av Myking

## - Endring av reguleringsplan



# Baus

## Innhold

1. Ansvarlige .....	3
2. Innledning.....	3
3. Planområdet.....	4
3.1. Formålet med planen.....	4
3.2. Planområdet og om planområdet vil få virkninger utenfor planområdet .....	4
3.3. Presentasjon av prosjektet .....	5
3.4. Forhold til overordnet plan .....	7
3.5. Planprosessen og samarbeid / medvirkning.....	7
3.6. Samfunnsikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet .....	7
3.7. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger....	7

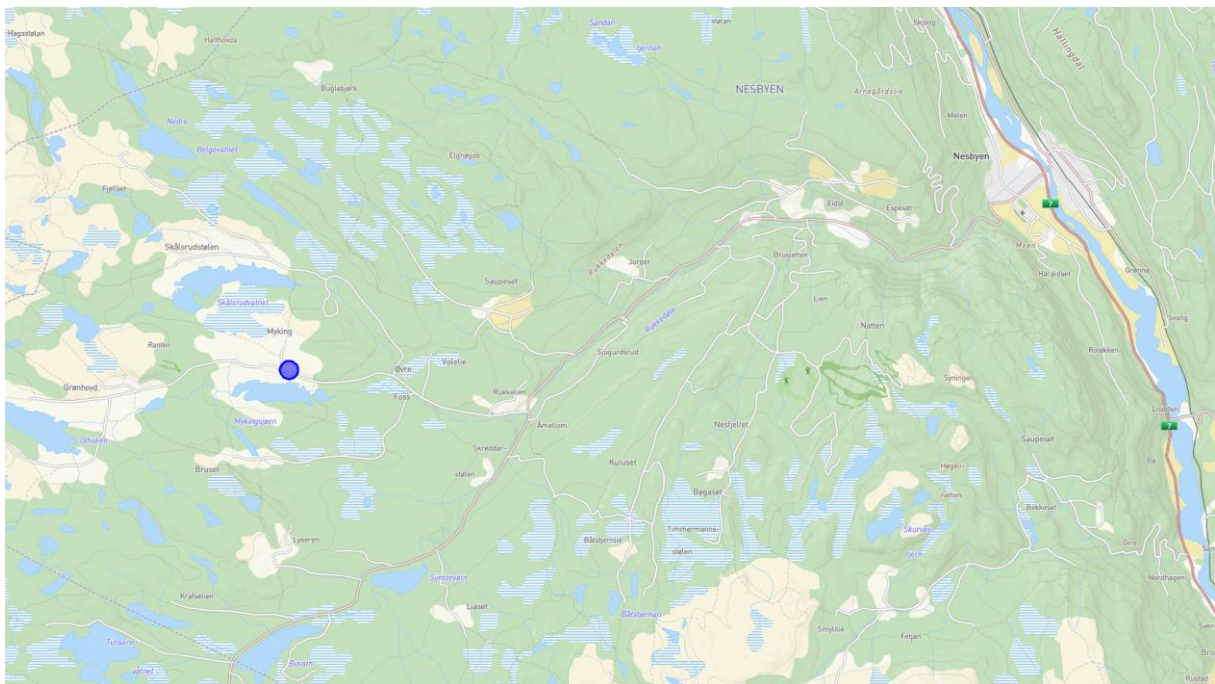
## 1. Ansvarlige

	<b>Firma</b>	<b>Baus Arkitektur AS</b>
<b>Fagkyndig</b>	Kontaktperson	Jan Erik Tilghman
	E-post	<a href="mailto:jet@bausark.no">jet@bausark.no</a>
	Telefon	41851163
<b>Forslagsstiller</b>	Firma	-
	Kontaktperson	Sigve Aasen
	E-post	<a href="mailto:Sijaasen@online.no">Sijaasen@online.no</a>
	Telefon	41634647

## 2. Innledning

På vegne av forslagsstiller Sigve Aasen oversendes det, i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, søknad endring av gjeldende reguleringsplan, "del av Myking".

Søknaden er utarbeidet for endring av detaljreguleringsplan for del av Myking. Det er avholdt møte med Nesbyen kommune for å avklare prosessen med endring.



Figur 1 Beliggenhet i Nesbyen kommune, markert med blå sirkel.

### 3. Planområdet

#### 3.1. Formålet med endringen

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav a)

Søknaden gjelder deling av 58/155, 58/162 og 58/616, slik at antall tomter økes med 4 tomter. Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål for å sikre adkomst.

En tilsvarende oppdeling av område EF5 ble gjort av Nesbyen kommune ved sluttbehandling av reguleringsplanen.

Hensikten med endringen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende reguleringsplan. Endringen resulterer i en helhetlig plan som viser eksisterende og fremtidig utnytting av området.

#### 3.2. Planområdet og om planområdet vil få virkninger utenfor planområdet

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav b og f)

Planområdet følger planavgrensningen til eksisterende reguleringsplan, planID 01200907.

Endringen omhandler et område på totalt 12,4 daa avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.



Figur 2: planområdet før endring

### *Bebyggelse*

Som område kan Myking ikke sies å være et område med homogen bebyggelse. Til det er bebyggelsen, som for det aller meste består av enkeltstående hytter, for uensartet. Dette gjelder også bebyggelsen innenfor planområdet. Enkelte hytter er av helt ny dato, mens andre er tidligere seterhus som i dag blir benyttet som fritidsboliger.

### *Landskap*

Planområdet grenser inn mot store arealer med lav vegetasjon. Det er derfor av stor betydning at bebyggelsen fremstår harmonisk i forhold til omkringliggende arealer og bebyggelse. Planområdet er lokalisert i et område som består av varierende typer av fritidsboliger fra forskjellige tidsepoker. Området fremstår som variert i forhold til bygningenes utforming og avspeiler forskjellig behov og bruk over tid. De fleste av tomtene som i dag er bebygde er enten svært små, eller store tomter med lav utnyttelse. Hovedtrekket er imidlertid forholdsvis store tomter med flere bygg. Reguleringsbestemmelsene viser at det er satt arealbegrensning på hovedhytte slik at en ikke får dominerende enkeltbygg.

### *Landbruk*

Omsøkte tomter berører ikke dyrket mark. Landbruksinteressene vil derfor knytte seg til dyr på beite og tilgang til slike områder. Eiendommene er i dag gjerdet inn og avsperrert for husdyr på beite. Omsøkt tiltak medfører derfor ingen endringer for landbruksinteressene i området.

### *Friluftsliv og ferdsel*

Myking er et populært friluftsområde både sommer og vinterstid. Fra Fagerhøy fjellstue er det preparert skiløyper og spesielt populært er det å gå til Dyna som ligger om lag 9 kilometer fra Fagerhøy. Denne skiløypa er tilknyttet Hallingdalsløypa som går fra Kikut til Norefjell. Sør for Mykingsjøen er det også skiløype mot Grønhovd. Gjennom selve planområdet går det ingen sammenhengende tur- eller skiløyper. Planfremmer kan ikke se at foreslåtte endringer i planen vil medføre at tilgangen til tur- og rekreasjonsområder blir vesentlig svekket.

## **3.3. Presentasjon av prosjektet**

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav c, d og e)

Berørte eiendommer er uhensiktsmessig store i forhold til utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse. Normal tomtestørrelse for denne type bebyggelse varierer mellom 1 daa til 2,5 daa, litt ettersom beliggenhet, områdets karakter og beskaffenhet. 58/616 er i dag 6 daa.

Ved gjennomføring av endringen tilrettelegges det for flere enheter innenfor område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse. Dette vil være med på å dempe utbyggingspresset på omkringliggende områder. Nye tomter benytter seg av allerede etablert infrastruktur i området. Vann og avløp løses i tråd med VA-plan. Det etableres felles avløpsledning på sørsiden av tomtene for bortledning av avløp til eksisterende kloakkum vest for tomt 58/616.

Avløpsanlegget har pr. i dag ledige PE. Det er ikke mulig å reservere eller binde PE til tomtene før det er aktuelt å bygge. Dokumentasjon for avløp skal fremskaffes før det blir gitt igangsettingstillatelse til tiltak innenfor eiendommene.

### Infrastruktur

Adkomst til tomtene er tenkt via eksisterende veg. Det er ikke behov for nye veger for å sikre adkomst til de enkelte tomtene.

For vann og avløp er det utarbeidet en egen VA-plan med tilhørende temakart for de aktuelle tomtene. Avløpet føres til samleikum vest for tomtene og videre til KRAMO. Det er bekreftet fra KRAMO at det foreligger kapasitet til tilkobling av nye enheter. Avtale for avløp og brannvann inngås ved fradeling/ oppføring av bebyggelse, i tråd med KRAMO's retningslinjer.

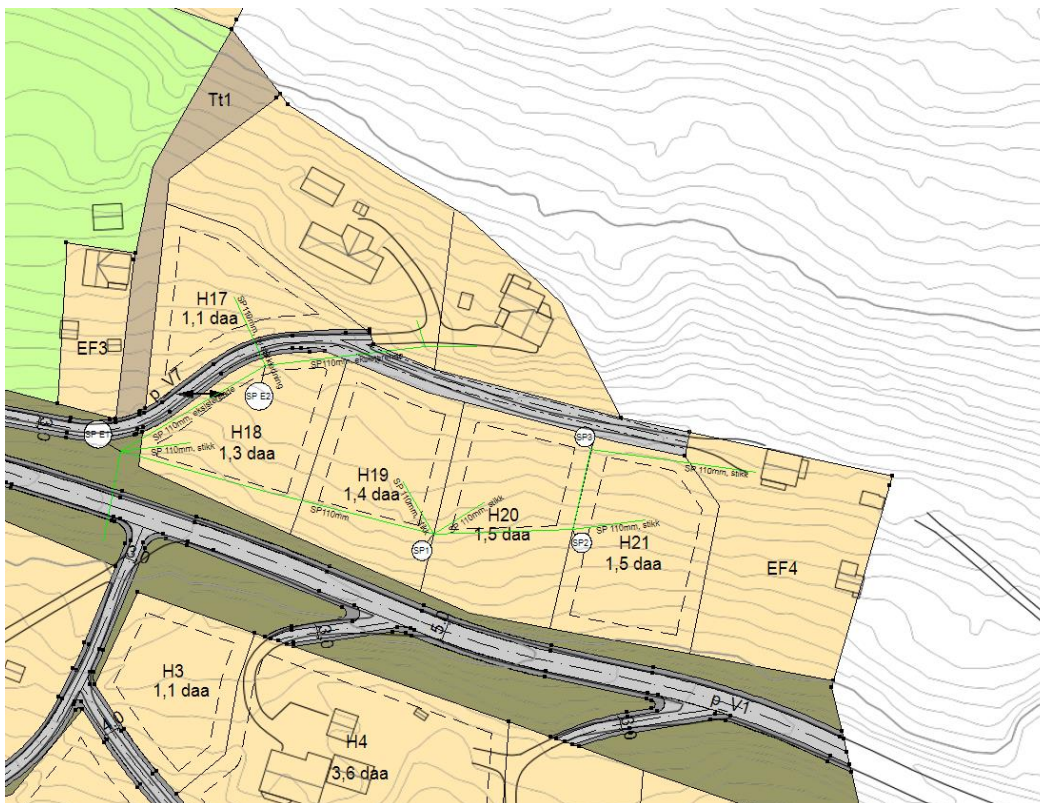
Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

Plankart:

- Eiendommene 58/155, 58/162 og 58/616 endres. Antall tomter økes med 4, i henhold til vedlagt plankart.
- Eksisterende veg til 58/155 reguleres til vegformål og benyttes som adkomstveg til alle tomtene.
- Nye tomter gis 4 meter byggegrense fra eiendomsgrense.

Bestemmelser:

Tabell i pkt. 1.1 "Område for fritidsbebyggelse" utvides til å gjelde tomt H17- H21, jfr. reviderte bestemmelser.



Figur 3 Planområde etter endring

### **3.4. Forhold til overordnet plan**

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav g)

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Del av Myking", planid 01200907, vedtatt i kommunestyret 09.04.2015. Eiendommene som omfattes av søknaden er EF4, og er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene angir rammene for bebyggelse innenfor formålet.

### **3.5. Planprosessen og samarbeid / medvirkning**

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav h, j og k)

Endringen følger ordinær prosess for endring av reguleringsplan. Ved oversendelse av forslag til endring til Nesbyen kommune, vil kommunen gjøre en foreløpig vurdering. Dersom de finner grunnlag for å gå videre med saken, vil den bli sendt på høring til berørte parter og regionale myndigheter i tråd med kap. 12 i plan- og bygningsloven. Medvirkning i plansaker følger av plan- og bygningsloven. Plansaken sikre medvirkning fra berørte naboer, gjenboere og offentlig fagmyndigheter. I møte med Nesbyen kommune ble det forespeilet en noe forenklet prosess i forhold til ordinær planbehandling.

### **3.6. Samfunnssikkerhet og forebygging av risiko og sårbarhet**

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav i)

Ved søk i NVE atlas er det avdekket av eiendommene ikke ligger innenfor aktsomhetssoner for naturpåkjenninger. Det er derfor ikke behov for avbøtende tiltak eller sikring mot naturpåkjenninger.

### **3.7. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger**

(jf. forskriftens §1, andre ledd bokstav l)

Endringsforslaget er vurdert ift. plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning §§6-8. detaljreguleringer som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II skal konsekvensutredes jf. forskriftens §6, bokstav a. Det er ikke behov for konsekvensutredning for omsøkt endring.