



Nesbyen kommune

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

**Vår ref**  
2022/282-11

**Deres ref**  
«Ref»

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

**Dato**  
20.07.2022

*Delegert saksnummer: 488/22*

## **01202006, Tohovda - detaljreguleringsplan - Høring av planforslag**

---

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

I medhold av pbl. § 12-10 legges detaljreguleringsplan for Tohovda (planID: 01202006) ut til offentlig ettersyn med høringsfrist den 10.09.2022.

---

### **Saksopplysninger**

Plan & Ressurs AS v/ landskapsarkitekt Joar-André Halling har på vegne tiltakshaver Ole Håkon Storeli fremlagt forslag til detaljreguleringsplan for Tohovda (planID: 01202006). Planarbeidet har som formål å tilrettelegge for ny frittliggende fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Planområdet ligger i Nes Østmark, med adkomst fra Riksveg 7 via Fylkesveg 2906. Størrelsen på området er omtrent 226,5 daa, og området er beliggende i et høydespennet mellom 843 og 923 moh. Del av planområdet som faller innunder detaljreguleringsplan for Liemarka består av seks tomter for fritidsbebyggelse, hvorav fire er bebygd per dags dato og en av de ubebygde tomtene er regulert til fritidsbebyggelse for utleie. Planforslaget legger opp til 29 nye tomter for fritidsbebyggelse og fjerning av tomt for utleie, hvilket gir et sammenlagt antall på 34 tomter.

### **Saksgang**

Saksforløpet har fulgt ordinær planprosess i tråd med krav som fremgår av plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble avholdt den 07.01.2021, og etterfølgende varsel om oppstart ble utsendt den 01.02.2021. Frist for innspill ble satt til den 08.03.2021.

---

### **Forhold til overordnet plan**

Området er i hovedsak avsatt i kommuneplanens arealdel til arealformålet «Fritidsbebyggelse – Fremtidig», delområde F37 – Toheimstølen. En mindre del av området som omfatter eksisterende fritidsboliger inngår i detaljreguleringsplan for Liemarka (planID: 01200702), hhv. avsatt til arealformålene fritidsbebyggelse, friluftsområde og kjørevei. Det er videre innlemmet et mindre LNFR-område fra kommuneplanens arealdel som omfatter eksisterende adkomstvei til planområdet, og videreføres i planforslaget til uendret bruk. Reguleringsplanforslaget er i tråd med arealformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget samsvarer med gjeldende detaljreguleringsplan for Liemarka, med unntak av innregulering av nytt område for avløpsanlegg og uttak av tomt regulert til utleie.

Planforslaget viderefører bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyde i tråd med kommuneplanens arealdel (planID: 00201101), punkt 2.2.6. Det er innarbeidet bestemmelser som åpner for at det tillates at bebyggelsen kan oppføres med innslag av moderne elementer som glass, stål og betong.

### **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 er opprettholdt i sin helhet. Det er i planbeskrivelsens kapittel 8.2.2 foretatt en redegjørelse av planens konsekvenser for vannmiljø- og våtmarksområder. Det vises herunder til at det er innarbeidet bestemmelser som stiller krav til opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Det er videre avsatt byggegrense på 30 m fra vassdrag, dog arealformål avsatt til vei og annen veigrunn er på et parti syd-øst langs Teigetjern (tjernet sentralt i planområdet), omtrent 12,5 m på det minste. Forslagsstiller legger til grunn at konsekvensene av tiltaket er begrensede og skadeomfanget anses å være lite.

Det fremgår av overordnet konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) at for delområde F37 – Toheimstølen, kan kommunen anbefale noe utbygging av området med forutsetning om at det fastsettes minimum 50 m byggegrense mot vassdrag og unngår bygging på myr. Administrasjonen har bedt om en kommentar til dette, som forslagsstiller har svart ut i vedlagt svarbrev. Bakgrunnen for å redusere byggegrensen er at området er bratt og utfordrende å skulle bygge ut innenfor en begrensning på 50 m, og vil umuliggjøre adkomst til større deler av området. Det er videre ikke befart noen naturlig flora eller kantvegetasjon langs vassdrag som blir påvirket av den reduserte byggegrensen. Konklusjonen er at forslaget ikke vil få negative konsekvenser for våtmark og vassdrag, og det anmodes om at kommunen overveier de praktiske hensynene i saken som tilsier at feltet ikke kan utnyttes med en byggegrense på 50 m.

Administrasjonen imøteser forslagsstillers merknad om at planområdet har et svært krevende terreng som begrenser utbyggingsmulighetene for området. Spesielt i forhold til infrastruktur vil det i enkelte områder være nødvendig å overskride byggegrensen for å oppnå tilfredsstillende og forsvarlig helningsgrad og svingradius for fremkommelighet av større kjøretøyer. Likevel kunne det vært gjort tiltak som for eksempel mer aktiv bruk av byggegrenser på den enkelte tomt, for i større grad å forsøke å overholde forutsetningen i overordnet konsekvensutredning. Dette er dog noe som må vurderes konkret i forhold til beskaffenheten til den enkelte tomt. En byggegrense på 50 m

berører tomtene 6, 14, 15, 27 og 28 i mer eller mindre grad. Administrasjonen imøteser innspill om forholdet, og planforslaget legges følgelig ut til høring uten endringer.

I umiddelbar nærhet til planområdet er skogområder registrert iht. MiS (Miljøregistrering i skog). Samtlige som følge av liggende død ved, hvorav et område i nord er registrert som nøkkelbiotop. Sonene i sin helhet blir ikke direkte berørt av planforslaget, og forventes følgelig ikke å bli verdiforringet.

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 Miljødirektoratet og Artsdatabankens karttjenester, Naturbase og Artskart, viser at det ikke er foretatt noen registreringer av artsforekomster eller naturtyper som direkte overlapper med planområdet. Det fremgår dog av sistnevnte karttjeneste at det i umiddelbar nærhet vest for planområdet er gjort tre observasjoner av gaupe og én av ulv, kategorisert som hhv. «sterkt truet» (EN) og «kritisk truet» (CR) iht. Norsk rødliste for arter (2021). Observasjonene er fra hhv. 2005 og 2021, og samtlige er registrert som avdøde individer. Det er lite detaljer lagt ved observasjonene, dog det fremgår av notatene at observasjonene er gjort ifm. roviltskadet sau, hvilket *kan* indikere at individene har blitt skutt. All den tid observasjoner av gaupe er av eldre dato og relativt få i antallet, samt at planforslaget er en utvidelse av eksisterende, mindre hyttefelt, er det liten grunn til å tro at planforslaget vil medføre at artene blir nevneverdig berørt. Det gjøres videre oppmerksom på at bakgrunnen for at både gaupe og ulv er rødlistede, er på grunn av få reproduktive individer, samt at jakt utgjør en viktig negativ påvirkningsfaktor for artenes bestandsutvikling. Det forutsettes følgelig at inneværende planforslag i liten grad vil komme i nevneverdig 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 ulv, gaupe eller andre rødlistede eller fredede arter, forutsetter kommunen at arbeidene stanses og det iverksettes tilstrekkelige avbøtende tiltak. Før eventuelle tiltak iverksettes, forutsetter kommunen å bli underrettet og at kommunens etterfølgende instruksjoner for videre fremgang etterfølges. 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 forholdsvis stor utvidelse av et mindre hytteområde. Forslaget er likevel i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området har blitt konsekvensutredet på overordnet nivå og politisk vedtatt til fritidsbebyggelse. Iht. eksisterende kunnskapsgrunnlag er det lite som antyder at planforslaget vil innebære noen vesentlig skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet vurderes følgelig å ikke komme til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Prinsippet om samlet belastning er en høyst reell faktor som skal vurderes i forhold til tap av leveområder for artsobservasjonene av gaupe og ulv. Artsobservasjonene på gaupe er av eldre dato, og har følgelig en usikker relevans for dagens situasjon. Både ulv og gaupe er forholdsvis tilpasningsdyktige arter med et bredt utvalg av kurante habitater, og det finnes fremdeles store urørte naturområder i umiddelbar nærhet til planområdet. Inneværende planforslag er sett i et større perspektiv av et mindre omfang, og det antas at den

belastningen som forslaget tilfører området ikke vil påføre artenes leveområder 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.

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 viktige for å ivareta sikkerheten til fremtidig bebyggelse i planområdet. Planforslaget legger til rette for etablering av nedgravd vanntank på 72 m<sup>3</sup> for bruk til slokkevann, med kapasitet for 1 times tapping av 20 l/s. Tanken har en prosjektert plassering like ved adkomst til planområdet, innenfor areal avsatt til vannforsyningsanlegg. En slik kapasitet og plassering vil etter administrasjonens vurdering være tilstrekkelig for å ivareta sikkerhetshensyn tilknyttet slokkevanntilgjengelighet. Dette under forutsetning om at tanken skal være tilgjengelig til enhver tid uavhengig av årstidene, og følgelig at det blir utført tilstrekkelig med brøyting på vinterstid fram til tanken for å overholde dette hensynet.

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 på maksimalt 8 %. På samme tid er veiene likevel i tråd med de krav som stilles til veiklasse 3 – landbruksbilvei. Planforslaget sendes følgelig på høring med sikte på at forholdet blir nærmere avklart etter høringsperioden.

### **Kulturminner**

Viken fylkeskommune stilte i utgangspunktet krav til kulturminneregistrering av planområdet ved varsel om oppstart av planarbeid, men har siden frafalt dette kravet. Planområdet har tidligere blitt kulturminneregistrert ifm. regulering av gjeldende detaljreguleringsplan for Liemarka (planID: 01200702) som overlapper med deler av inneværende planforslag. Det ble den gang ikke funnet noen automatisk fredede kulturminner, og fylkeskommunen anser at potensialet for funn av kulturminner i området å være lite. Det er derfor ikke stilt krav til kulturminneregistrering av planområdet.

### **Vann og avløp:**

Det er utarbeidet en egen temaplan for vann og avløp i form av både kart og beskrivelse, datert hhv. 10.01.2022 og 06.01.2022. Avløpsløsning er prosjektert i form av etablering av avløpsanlegg innenfor regulert arealformål sør-vest i planområdet. Avløpsanlegget er tiltenkt påkoblet samtlige nye fritidsboliger, samt flere eksisterende som per dags dato er av lavere standard uten innlagt VA-infrastruktur. Det fremgår av vedlagt VA-plan at det legges til grunn et forbruk på 5 pe per hytteenhet, dog detaljprosjektering skal foretas før oversendelse av byggesøknad. Forslagsstiller har vurdert at avrenning fra renseanlegget til resipienten Tovatnet, sør-vest for planområdet, ikke vil ha noen målbar innvirkning på vannkvaliteten og vil følgelig ikke ha noen forurensningstrussel for vassdraget. Det bemerkes dog at det ikke foreligger noen kartlegging av miljøtilstanden til Tovatnet, slik at det ikke finnes noe grunnlag til å kunne foreta en vurdering om hvorvidt miljømålene etter

vannforskriften blir overholdt. Det innarbeides følgelig rekkefølgekrav om at resipientens miljøtilstand skal være dokumentert og utslippstillatelse innvilget før det gis tillatelse til tiltak.

Vannforsyning er tiltenkt løst gjennom felles vannforsyningsanlegg for hele planområdet, med utgangspunkt i eksisterende borehull sør-øst i planområdet. En slik vannforsyning vil være av en størrelse som krever plangodkjenning fra Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 18. Forholdet er innarbeidet i planens bestemmelser.

Overvann er planlagt håndtert lokalt gjennom infiltrasjon i grunnen på den enkelte tomt. Videre skal overvann ledes via veigrøfter og bekker til naturmark og/eller resipient. Administrasjonen forutsetter at hovedregelen for vannføring er åpne flomveier, og at dimensjonering av nødvendige stikkledninger gjøres med tilstrekkelig kapasitet for håndtering av overvann. Dette forventes avklart og dokumentert ved detaljprosjektering.

### **Risiko og sårbarhet**

Planområdet omfattes ikke av noen naturfare eller 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, fremkommelighet for beredskapskjøretøyer, forurensning fra teknisk infrastruktur og 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 - Friluftsmål med muligheter for utendørsopphold og -aktiviteter. Planområdet er i umiddelbar nærhet til større områder brukt til tur og rekreasjon.

### **Landbruksinteresser**

Søk i NIBIO sitt «Gårdskart» viser at planområdet ikke kommer i konflikt med hverken dyrka eller dyrkbar mark. Området innebærer fjerning av noe barskog, dog innenfor mindre produktive områder i hovedsak kategorisert som impediment eller lav bonitet.

Forslagsstiller har innarbeidet bestemmelser som åpner for inngjerding av hele hyttetomten. Dette er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og vil kunne forringe beitedyrsrettighetene i området. Følgelig omarbeides krav til inngjerding i samsvar med kommuneplanens arealdel. Landbruksinteresser vurderes for øvrig å ikke bli berørt av planforslaget.

### **Renovasjon**

Det fremgår av planens bestemmelser i pkt. 4.2.3 om «Parkering» at *«det tillates midlertidige eller permanente renovasjonsløsninger tilknyttet hyttebebyggelsen innenfor området, f.eks. søppelcontainere eller nedgravde anlegg.»* Hallingdal renovasjon IKS bestyrer avfallshåndtering fra fritidsbebyggelse ut ifra dedikerte returpunkter. Fra Nes Østmark samles bortimot alt avfall enten via Paddedokk returpunkt eller Liodden returpunkt. For inneværende planforslag vil fritidsbebyggelsen mest naturlig sokne til Liodden returpunkt. Det er ikke planlagt noen nye returpunkter i Nes Østmark, og det anses klart uaktuelt å tillate renovasjonsløsninger internt i planområdet. Planbestemmelsen

omarbeides følgelig, og planforslaget sendes på høring til Hallingdal renovasjon IKS for innspill om forholdet.

### **Landskap og utforming**

Planområdet ligger i hovedsak i et skrånende terreng i høydespennet mellom 843 moh. på det laveste i vest og en fjelltopp nord i planområdet på 983 moh. som høyeste punkt. Planforslaget åpner for at bebyggelse tillates oppført innenfor spennet fra ca. 880 moh. til 967 moh. Nord og øst blir planområdet mer kupert av flere høydedrag, med vannforekomster sentralt i planområdet og langs store deler av østlig avgrensning. Vegetasjonen er i hovedsak bestående av spredt skog, med noe myr rundt Teigetjern i midten av planområdet.

Planbestemmelsen har videreført kommuneplanens krav som åpner for bebyggelse av fritidsboliger på tomter med gjennomsnittlig bratthet inntil forholdet 1:3,5, samt krav til spesialtilpassede bygg i terreng brattere enn stigningsforholdet 1:6. Etter vedlagt helningskart å bedømme er det likevel et stort antall tomter som er beliggende i terreng med gjennomsnittlig bratthet større enn stigningsforholdet 1:3,5. Det gjelder spesielt tomten 6, 18, 24, 25, 26, 29, 30 og 32. Samtlige av disse tomtene vurderer administrasjonen å ta ut av planen, all den tid flere av disse ikke oppfyller både kommuneplanens og planforslagets stigningskrav og vil følgelig ikke tillates bebygd. Det er likevel ønskelig med innspill til tomteforslagene slik de er fremlagt, og planforslaget legges følgelig ut til høring uten endringer i tomtefordeling. Videre er det flere tomter hvor deler av tomten er brattere enn kommuneplanens krav. Dette gjelder spesielt tomten 2, 5, 15, 16, 17, 20, 21, 22 og 33 hvor byggegrense bør innskrenkes til å følge byggbart terreng for å overholde planens krav og sikre bedre tilpasning i terrenget. Etter anmodning fra kommunen har forslagsstiller foretatt justeringer på byggegrensene til flere tomter i planforslaget, som etter administrasjonens vurdering er foretatt i et tilfredsstillende omfang.

Noen av tomtene er foreslått plassert oppå eksisterende høydedrag, og vil således kunne fremstå svært eksponert i landskapet. Dette gjelder spesielt tomten 2, 3, 6, 21, 22 og 23. Forslagsstiller har kommentert forholdet i planbeskrivelsens kapittel 8.1, og vurderer at hele feltet sett under ett i liten grad vil være eksponert. Administrasjonen vurderer det derimot som hensiktsmessig å tilegne de nevnte tomtene en begrenset mønehøyde for å redusere fjernvirkningen til bebyggelse på tomtene og forbedre tilpasningen til landskapet. Det vises til referat fra oppstartsmøtet hvor det ble gjort klart at oppstue og store bygg skal unngås på eksponerte tomter. Det innarbeides følgelig i planens bestemmelser begrensninger på mønehøyde til 4,5 m og forbud mot oppstue på de sju nevnte tomtene.

Det fremgår av planbeskrivelsens kapittel 5.2.1 og planbestemmelsens kapittel 3.1.1 bokstav d, at åpnes for at fritidsbebyggelsen «(...) kan oppføres med moderne elementer av glass, stål og betong sammen med tradisjonelle trestrukturer, men dette skal være innslag i arkitekturen, og ikke utgjøre hoveddelen av fasaden.» Dette begrunnes med at det er ønskelig med fleksibilitet i ulike hyttetyper. Det åpnes videre for å tillate oppføring av fritidsbebyggelse med skråtak i tillegg til saltak. Det fremgår av bestemmelser som gjelder for hytter/fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, herunder 2.2.6, 2.2.7 og 2.2.8, at hytter skal oppføres med saltak. Det vises videre til kommuneplanens bestemmelse 2.1.7, avsnitt om «Estetikk» som stiller følgende krav:

*«Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og struktur, og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en*

*arkitektonisk god måte. For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Mønehøyder, takform, volumoppbygging, materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige kulturmiljøer.»*

Det foreligger per dags dato fire fritidsboliger som er oppført iht. gjeldende detaljreguleringsplan for Liemarka. Disse legger klare premisser i forhold til hvilken type bebyggelse som er egnet for oppføring i området i lys av kommuneplanens estetikkbestemmelser. Samtlige bygg er tilpasset hverandre i en mer tradisjonell utforming med flere arkitektoniske likhetstrekk som bl.a. fasadekledning i treverk, mørke farger, saltak og vinduer med sprosser. Planforslagets bestemmelse som åpner for innslag av glass, stål, betong, samt skråtak på bebyggelsen vil således være i klar motstrid med kommuneplanens bestemmelser. Administrasjonen fjerner følgelig ordlyden fra planbestemmelsene og omarbeider den i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det stilles også tvil om hvit farge på staffasje bør aksepteres. Kommuneplanens arealdel stiller videre forbud mot store, ubrutte vindusflater, hvilket også innarbeides i planens bestemmelser.

Det bemerkes at forslagsstiller har videreført kommuneplanens bestemmelser som gjelder krav til gesims- og mønehøyde på hhv. 3,2 m og 3,5 m for «sekundærbygninger» som anneks, garasje, uthus, o.l. Kommunen har tidligere blitt gjort oppmerksom på at en slik begrensning i mønehøyden problematiserer muligheten til å kunne harmonere takvinkelen med hovedhusets takvinkel. Det har derfor blitt praktisert i tidligere planer at man åpner for en mønehøyde for slik bebyggelse på inntil 4,5 m, mens kravet til gesimshøyde frafalles, all den tid krav til saltak og takvinkel fremdeles står seg.

Planområdet overlapper som nevnt med to vannforekomster, Heimtjern i øst og et mindre tjern sentralt i planområdets avgrensning. Bestemmelsene i planen åpner for å tillate enkle tiltak for å legge til rette for bading og fiske. Administrasjonen minner om at den generelle hovedregel er et byggeforbud på 100 m langs vassdrag, som i overordnet konsekvensutredning for området ble åpnet for redusert til 50 m. Forslagsstiller har ytterligere innskrenket denne byggegrensen i planforslaget til 30 m, og i områder med veiformål inntil 13 m på det minste. Bestemmelsens ordlyd er svært vag, og åpner for et stort tolkningsrom i forhold til hva som menes med «enkle tiltak». Administrasjonen finner bestemmelsen svært uheldig, og fjerner følgelig ordlyden fra planens bestemmelser.

Midlertidig bygge- og anleggsområde er løst i form av to ulike områder i planforslaget. Alminnelig lagring av masser og oppbevaringsplass for kjøretøyer er foreslått midlertidig løst på området avsatt til parkeringsplass (#2). Området #1 skal ifølge planbestemmelsene «kun benyttes til midlertidig eller permanent deponering av kvist, humusrike jordmasser, og/eller masser som vil kunne inngå i en naturlig forråtnelsesprosess på stedet.» Plassering av området er lagt i en bratt skråning like syd for tomt nr. 4 og om lag 60 m vest for Heimtjern. Resultatet av dette midlertidige bygge- og anleggsområdet vil føre til at skråningen på sikt blir fylt ut. Administrasjonen vurderer dette som en uheldig løsning, og er i tvil om det er behov for et sekundært deponi for dette formål. Planforslaget fremmes dog til høring og offentlig ettersyn uten endring, med henblikk på å få konkrete innspill om forholdet.

### **Endringer i arealplankartet**

Administrasjonen har foretatt følgende justeringer som er innarbeidet i arealplankartet som legges ut til offentlig ettersyn:

- Redusert antall knekkpunkter i tomteavgrensninger.
- Rettet ut buer til linjesegmenter i tomteavgrensninger.
- Lagt på areal på hver enkelt tomt.

### 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.

- Layout på forsiden endres.
- Kapittel 2 «Fellesbestemmelser for hele planområdet» endres og tilføyes i følgende punkter:
  - 2.1.1 «Situasjonsplan» tilføyes følgende ordlyd: *Det skal redegjøres for den estetiske tilpasningen til omgivelsene, samt krav til universell utforming.*
  - Punkt 2.1.9 «Mindre justeringer» fjernes, all den tid enhver endring i uoverensstemmelse med arealplankartet krever endring av reguleringsplan.
  - Nytt punkt 2.1.9:

#### *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 3 «Rekkefølgebestemmelser» endres i følgende punkter:
  - 3.1 endres til tittelen: *«Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge:».*
  - 3.1 bokstav a endres til følgende ordlyd:  
*Igangsettingstillatelse på på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg. Nye vannforsyningssystemer/anlegg skal være registrert, og krever plangodkjenning fra Mattilsynet, jf. drikkevannsforskriften § 18.*
  - 3.1 bokstav f innarbeides med følgende ordlyd:  
*Miljøtilstanden til Tovatnet skal være dokumentert i form av prøvetaking av resipientens økologiske og kjemiske tilstand. Prosjektert beregnet belastning på resipienten som avløpsanlegget vil tilføre skal dokumenteres basert på fullført prøvetaking. Resipienten skal overholde miljømålene etter vannforskriften §§ 4 og 12 før det kan gis tillatelse til tiltak.*



- 3.2 endres til tittelen «Før midlertidig brukstillatelse eller **ferdigattest** kan gis, skal det foreligge:».
- 3.2 bokstav a endres til følgende ordlyd:  
*Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på på all infrastruktur i tråd med plan og VA-plan (vann og slokkevann, avløp, renseanlegg, adkomst/veg), samt el-nett være etablert og tilknyttet fritidsboligen.*
- 3.2 bokstav b fjernes ettersom den ivaretas av ny bokstav a. Bokstavsettingen som følger korrigeres i samsvar.
- 3.3 «Bestemmelsesområder» innarbeides med følgende ordlyd:  
*Varighet på bestemmelsesområdene «midlertidig bygge- og anleggsområde» (#1-#2) gjelder frem til hyttefeltet anses ferdig utbygd. Etter dette skal områdene tilbakeføres til sitt respektive arealformål i eget planvedtak. For området #2 gjelder dette imidlertid kun arealer som anses nødvendig for parkering, og resterende areal tilbakeføres til naturmark, jf. § 4.*
- Feil i nummereringen fra og med «Bestemmelser til arealformål» rettes opp.
- Punkt 4.1.1 bokstav a, siste setning, omarbeides til følgende ordlyd: *Det tillates sokkeletasje på tomter med gjennomsnittlig bratthet mellom 1:3,5 og 1:6.*
- Punkt 4.1.1 bokstav b om utnyttelse, størrelser og høyder til frittliggende fritidsbebyggelse tilføyes og endres til følgende ordlyd:
  - *Tverrloft/oppstugu skal ikke utgjøre mer enn 40% av hyttas BYA. Tverrloft/oppstugu tillates ikke satt opp nærmere kortvegg enn 1 m. Tverrloft/oppstugu tillates ikke på annek, uthus eller garasje.*
  - *For tomtene 2, 3, 6, 21, 22 og 23 er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
  - *For sekundærbygninger, dvs. carport/garasje, bod, uthus, annek, o.l. er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
- Punkt 4.1.1 bokstav c om plassering av bygninger tilføyes og endres til følgende ordlyd:
  - *Hyttas lengderetning skal følge landskapets terrengform (koter). Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning.*
  - *Bygg skal plasseres i tilnærmet massebalanse mellom skjæring og fylling, og inntil forholdet mellom skjæring/fylling med 60/40. For flate tomter tillates kun oppfylling med inntil 0,5 m.*
  - *Maksimalt synlig del av grunnmur skal ikke overstige **0.7 m** over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For bygninger som oppføres med sokkeletasje/kjeller og der synlig grunnmur overskrider 0,7 m i lengden, skal den forblendes med natursten eller tilsvarende kledning.*

- Punkt 4.1.1 bokstav d om utforming, farge og materialbruk til frittliggende fritidsbebyggelse endres i ordlyden til å samsvare med kommuneplanens arealdel. Følgende momenter ved bestemmelsene utgår: Skråtak, innslag av moderne elementer av glass, stål og betong, taktekkning av andre ikke-reflekterende materialer enn shingel, torv, skifer/sten eller mørke trebord.

Følgende ordlyd tilføyes bestemmelsen: *Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse. Store ubrutte vindusflater tillates ikke.*

- Punkt 4.1.1 bokstav e «Inngjerding» innarbeides i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av at det her stilles krav til at det ved inngjerding skal benyttes trematerialer, i samsvar med forslagsstiller foreslåtte krav.
- Punkt 4.1.1 «Annet» forskyves til bokstav f. Bestemmelser om gjerde utgår.
- Punkt 4.1.3 «Avløpsanlegg (AV)» tilføyes følgende ordlyd: Bygninger og installasjoner skal vektlegges god estetisk utforming og være tilpasset omgivelsene.
- Punkt 4.2.1 «Kjøreveg (KV)» siste setning, endres i ordlyden til følgende: *Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.*
- Punkt 4.2.3 «Parkering (P)», bestemmelser som åpner for renovasjonsløsninger på parkeringsplassen utgår.
- Punkt 4.4.1 «friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)», bestemmelsen som åpner for å tillate enkle tiltak for å legge til rette for bading og fiske, utgår

Med hilsen

Einar Grøtvedt

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen  
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

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

#### Vedlegg

- 1 Tohovda - Arealplankart
- 2 Tohovda - Planbestemmelser
- 3 Tohovda - Planbeskrivelse med ROS-analyse
- 4 Tohovda - VA-plan
- 5 Tohovda - VA-plankart
- 6 Tohovda - Helningskart
- 7 Tohovda - Forslagsstillerens kommentar til redusert byggegrense langs vassdrag
- 8 Tohovda - Plantegning av veg og tomter

- 9 Tohovda - Lengdeprofil veg A1
- 10 Tohovda - Tverrprofil veg A1
- 11 Tohovda - Lengdeprofil veg A2
- 12 Tohovda - Tverrprofil veg A2
- 13 Tohovda - Lengdeprofil veg B
- 14 Tohovda - Tverrprofil veg B
- 15 Tohovda - Lengdeprofil veg C
- 16 Tohovda - Tverrprofil veg C
- 17 Tohovda - Lengdeprofil veg D
- 18 Tohovda - Tverrprofil veg D
- 19 Tohovda - Lengdeprofil veg E
- 20 Tohovda - Tverrprofil veg E
- 21 Tohovda - Lengdeprofil veg F
- 22 Tohovda - Tverrprofil veg F
- 23 Tohovda - Lengdeprofil veg G
- 24 Tohovda - Tverrprofil veg G