



**01201401, Tverrlie 1 og 3 - endring av reguleringsplan - deling av 56/881,
Lapprosevegen 7**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	03.03.2026

Kommunedirektørens innstilling

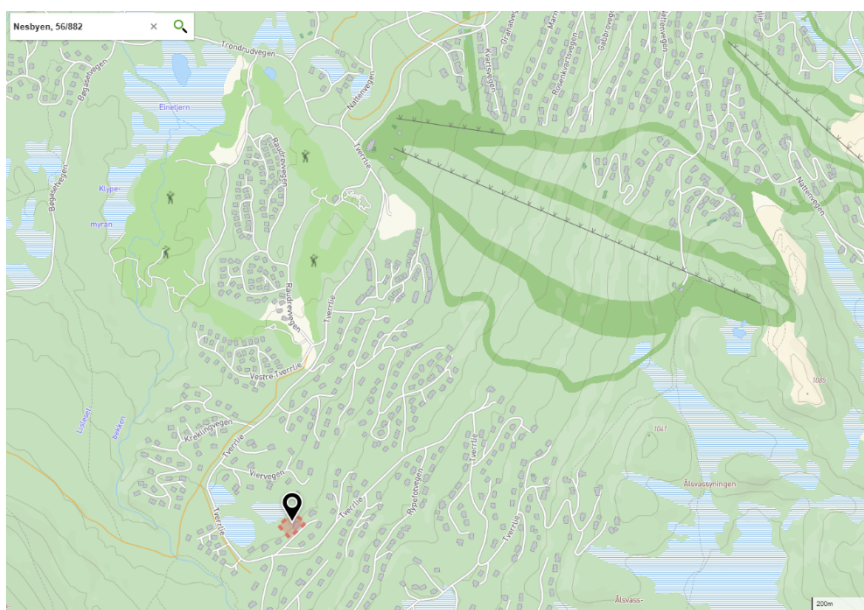
I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 vedtas det en endring i reguleringsplan Tverrlie 1 og 3, planID 01201401 ved at eiendom gnr. 56/881 deles i to. Plankart for gnr. 56/881 endres som vist i figur 5. Tomt med eksisterende hytte gis betegnelse D1. Den nye tomte gis betegnelse D2. Reguleringsbestemmelser endres som vist med rød farge i vedlegget. Planbase oppdateres i samsvar med endringen.

Vedlegg

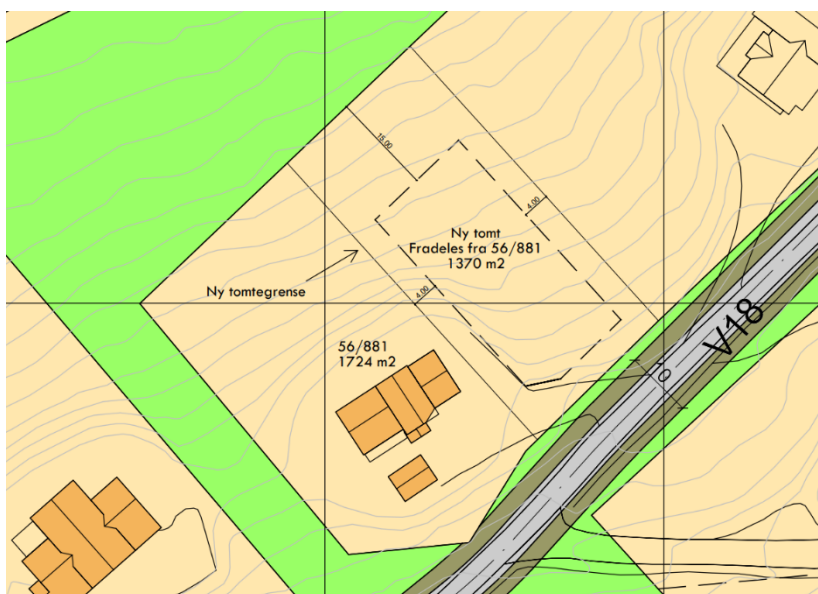
- 1 Søknad om endring av reguleringsplan for Tverrlie 1&3, planID 01201401.pdf
- 2 Tverrlie 1 og 3- Kart - endring av reguleringsplan.pdf
- 3 REGULERINGSBESTEMMELSEetter_endring2025
- 4 Tverrlie 1 og 3 - Endring av reguleringsplan
- 5 01201401_utsnitt-før-endring-sak-2025-1334_A4
- 6 01201401_utsnitt-forslag-til-endring-sak-2025-1334_A4

Saksopplysninger

Kommunen har fått søknad om endring av reguleringsplan Tverrlie 1 og 3, planID 01201401. Baus Arkitektur AS søker på vegne av grunneier gnr. 56/881 om deling av hyttetomt i 2 som vist i figur 2.nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart

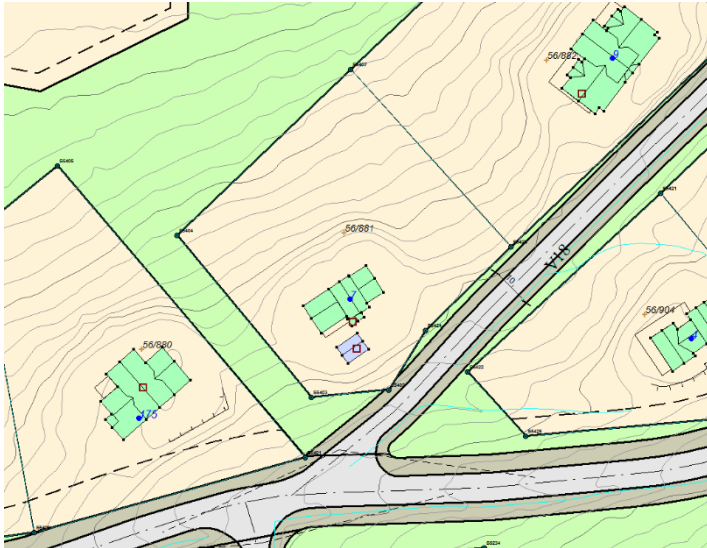


Figur 2. Forslag til deling av tomt gnr. 56/881

Eiendom gnr. 56/881 er 3,1 daa stor. Dersom kommunen tillater deling i samsvar med søknaden, vil tomt for eksisterende hytte være 1724 m², og ny tomt blir 1370 m².

Den nye tomte vil bruke eksisterende avkjørsel. Det er gode muligheter for påkobling til kommunalt avløp.

Gjeldende plan



Figur 3. Utdrag fra planakrt

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Tverrlie 1 og 3", planid 01201401, vedtatt i kommunestyret 09.04.2015. Reguleringsplanen ble utarbeidet ved å slå sammen tidligere reguleringsplaner Tverrlie 1 (planid: 02199501 vedtatt 28.08.95) og Tverrlie 3 (planid: 02200401 vedtatt 21.04.04). Da ble det også planlagt noen nye tomter i begge planene. Bestemmelsene for "eksisterende" fritidsbebyggelse i reguleringsplanen er differensiert ut ifra hvilken del av planområdet de tilhører. For noen områder er maks. tillatte utnyttingsgrad gitt som BYA i m² per tomt. For andre områder er maks. bebygget areal definert som %BYA. Dette har sammenheng med tidligere reguleringsplaner for området. %BYA passer bedre områder der tomter har noe tilfeldig størrelse.

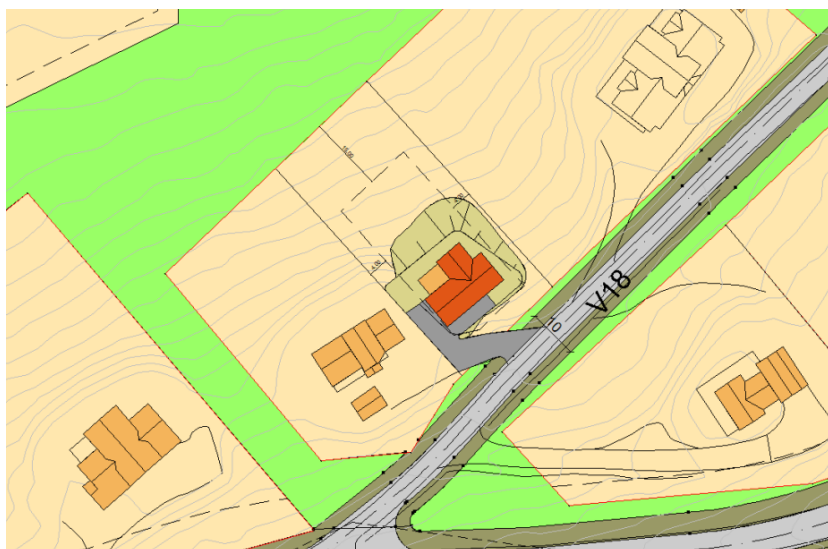
Bestemmelsene er knyttet til tomtenes adresser. Etter vedtak av reguleringsplanen er det foretatt en omadressering i området. Aktuell eiendom hadde tidligere adresse "Tverrlie 67". For tomte gjelder maks. tillatt utnyttingsgrad BYA = 286 m² inklusiv utvendig parkering på 36 m² og fortrinnsvis fordelt på flere bygg.

Begrunnelse

Forslagsstiller, hjemmelshaver gbnr 56/881, ønsker å fradele en tomt for fritidsbebyggelse. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse i eksisterende plan og tomten er

totalt 3094 m². Etter deling av tomten vil tomt for eksisterende hytte være 1724 m², og ny tomt blir 1370 m². Tomtestørrelsen er tilstrekkelig for plassering av ny hytte med tilhørende infrastruktur, uten at det medfører uhensiktsmessig store inngrep.

Aktuell eiendom ble fradelt i 2005. Etter dagens retningslinjer og politiske føringer er tomten relativt stor, i likhet med mange tomter fradelt i samme tidsperiode. Disse tomtene er allerede tatt i bruk til fritidsbebyggelse og all nødvendig infrastruktur er allerede opparbeidet. Denne type fortetting er i tråd med overordnede føringer og gir minimalt med inngrep.



Figur 4. Mulig plassering av ny bebyggelse på tomten – tilpasning til eksisterende hytte

Adkomst

For adkomst til ny tomt vil det bli tinglyst vegrett over 56/881. Adkomst til ny tomt blir kun utvidelse av eksisterende, og gir minimalt med inngrep.

Vann og avløp

Nord for tomten ligger hovedledning for avløp, med tilhørende stikkledning til eksisterende hytte. Ny hytte kobler seg til eksisterende stikkledning på tomten, og det vil ikke bli behov for tiltak i grøntkorridoren. Stikkledningen har god kapasitet og det er ingen problemer kapasitetsmessig med tilknytningen.

Vannforsyning for den nye tomten løses via borehull, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er ikke etablert eller felles vannforsyningsanlegg innenfor denne delen av planområdet. Eksisterende hytte har vann fra eget borehull.

Plassering av ny hytte

Ny tomt plasseres på eksisterende rekke av tomter. Tomten grenser inntil en over 30 meter bred grøntkorridor i nord. Korridoren berøres ikke av omsøkt endring, da ny tomt utelukkende etableres på område allerede avsatt til fritidsbebyggelse.

Terrenget faller fra +824 m.o.h. i sør mot +813 m.o.h. i sør, hvor eksisterende hytte er plassert i øvre del av tomten. Ny bebyggelse plasseres på samme nivå i terrenget, og vil ikke skape nye silhuetter. Endring av reguleringsplanen gir derfor ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

Høring

Kommunen sendte søknaden på høring til berørte naboer og grunneiere i brev den 24.06.2025. Det har kommet merknader fra grunneier av gnr. 56/866 Bernhard Tandberg. Bernhard Tandberg har ingen motforestillinger mot endring av planen. Det må imidlertid inngås avtale om tilknytning til eksisterende infrastruktur, som er opparbeidet.

Den 04.12.2025 fikk kommunen bekreftelse om inngått avtale om tilknytning til infrastruktur.

Administrasjonen kan ikke se at saken berører regionale interesser. Derfor ble søknaden ikke sendt på høring til regionale høringsparter.

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen i forbindelse med denne saken. Ved at tomt deles i to, legges det til rette for en påkobling på avløpsnettet som lenger ned i hyttefeltet tilfaller kommunalt ledningsnett.

Miljøkonsekvenser

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12

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:

Endringen gjelder deling av en hyttetomt i 2 i gjeldende reguleringsplan. Det er ingen truede naturtyper eller vernede arter i området.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen kan ikke se at denne planendringen vil ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Vurdering

Kommunen er prinsipielt ikke mot deling av en større hyttetomt i to, men det skal sikres gode løsninger og ingen parter skal oppleve større ulemper som følge av endringen. Alle søknader om planendring vurderes individuelt av kommunen som planmyndighet. Slike saker behandles oftest som endring uten fullt offentlig ettersyn. Hjemmel for slike endringer er plan- og bygningslovens §12-14.

I denne saken ble det i tillegg avtalt med grunneier om utvidet bruk av eksisterende infrastruktur, som er allerede opparbeidet og påkostet.

Både den eksisterende og den nye tomta blir mindre etter eventuell deling.

Administrasjonen anbefaler at begge de nye tomtene etter deling får maks. utnyttingsgrad %BYA=13% per tomt pluss utvendig parkering på 36 m² for begge tomtene. Dette vil i praksis føre til BYA=224 m²pluss utvendig parkering på 36 m² for den eksisterende tomta og BYA=178 m²pluss utvendig parkering på 36 m² for den nye tomta.

Vurdering om omsøkte endringen møter vilkår i plan- og bygningslovens §12-14

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd at kommunen kan treffe vedtak om endringer i reguleringsplan der følgende tre vilkår er oppfylt:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I medhold av kommunens delegeringsreglement er denne myndigheten ikke delegert til rådmannen, jf. pbl. § 12-14 fjerde ledd og saken behandles derfor i Hovedutvalg for plan og utvikling.

Vurdering av vilkår 1

Endringen gjelder deling av eksisterende regulerte hyttetomt i to. Det finnes gode løsninger for tilkobling til infrastruktur.

Administrasjonen kan ikke se at endringen vil påvirke gjennomføringen av planen i noen større grad, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen vurderer at det første vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

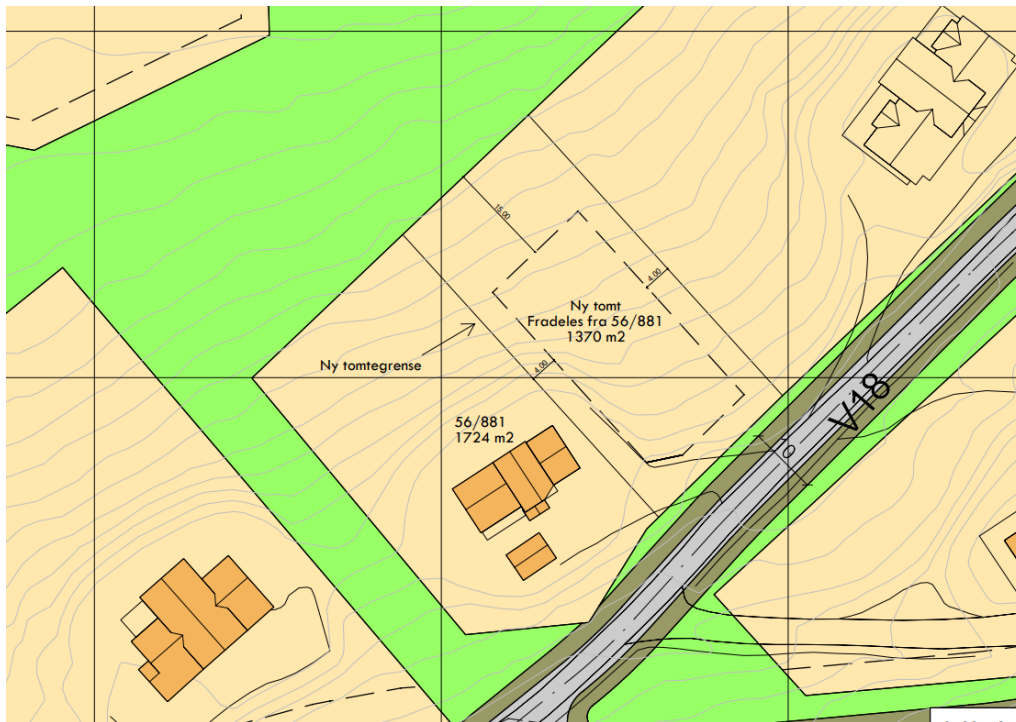
Hoveddrammene i planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Endringen gjelder deling av en eksisterende tomt i to. Administrasjonen vurderer at endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen. Det andre vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 3

Endringen vil ikke berøre noen viktige natur- eller friluftsområder. Det tredje vilkåret er oppfylt.

Vurdering av innvilgelse

Kommunen ser noen fordeler i at endringen åpner for en ny hyttetomt i reguleringsområdet. Plankartet endres som vist i figur 5. nedenfor. Se også vedlegg – utsnitt forslag til endring.



Figur 5. Endring av reguleringsplankart

Planbase oppdateres i samsvar med endringen. Tomt med eksisterende hytte gis i planbasen betegnelse D1. Den nye tomta gis betegnelse D2.

Reguleringsbestemmelser endres som vist med rød farge i vedlegget.