

Nesbyen Kommune
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Søknad om endring av reguleringsplan for Tverrlie 1 og 3

På vegne av forslagsstiller Vegard Stenersen søker vi om endring av gjeldende reguleringsplan for Tverrlie 1 og 3, planID 01201401. Søknaden fremmes i tråd med plan- og bygningsloven §12-14.

Forslagsstiller: Vegard Stenersen, Hjemmelshaver gbnr. 56/881.
Plankonsulent: Baus Arkitektur AS v/Jan Erik Tilghman.

Forslagsstiller har hytte innenfor feltet "Tverrlie 3" i Tverrlie. Opprinnelig bebyggelsesplan for området ble vedtatt i 2004, og tilrettela for etablering av store tomter.

Planstatus

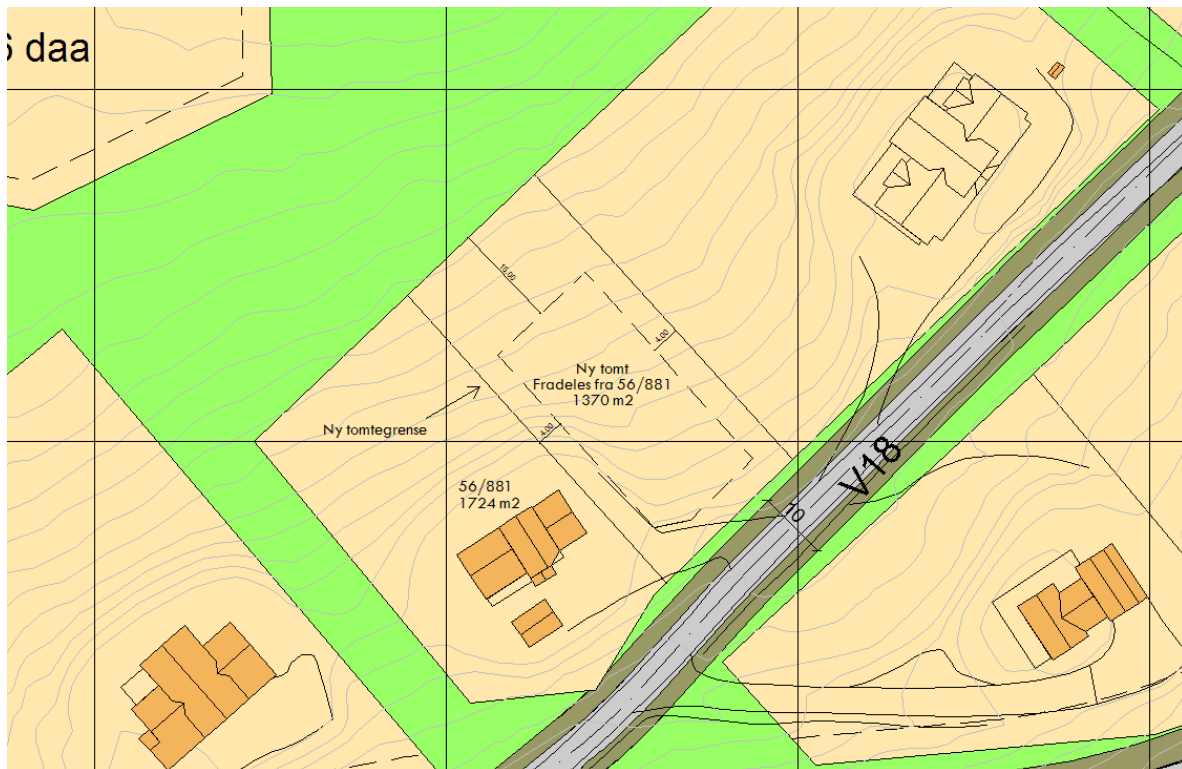
Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Tverrlie 1 og 3", planid 01201401, vedtatt i kommunestyret 09.04.2015. Omsøkt eiendom er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse.

Bestemmelsene for "eksisterende" fritidsbebyggelse i reguleringsplanen er differensiert ut ifra hvilken del av planområdet de tilhører. Dette har sammenheng med tidligere reguleringsplaner for området. Bestemmelsene er knyttet til tomtenes adresser. Etter vedtak av reguleringsplanen er det foretatt en omadressering i området. Aktuell eiendom hadde tidligere adresse "Tverrlie 67".

Søknad om endring

Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

- Deling av gbnr. 56/881 i tråd med vedlagt kart. Ny tomt sikres adkomst via eksisterende avkjørsel fra Lapprosevegen, og vegrett tinglystes ved fradeling.



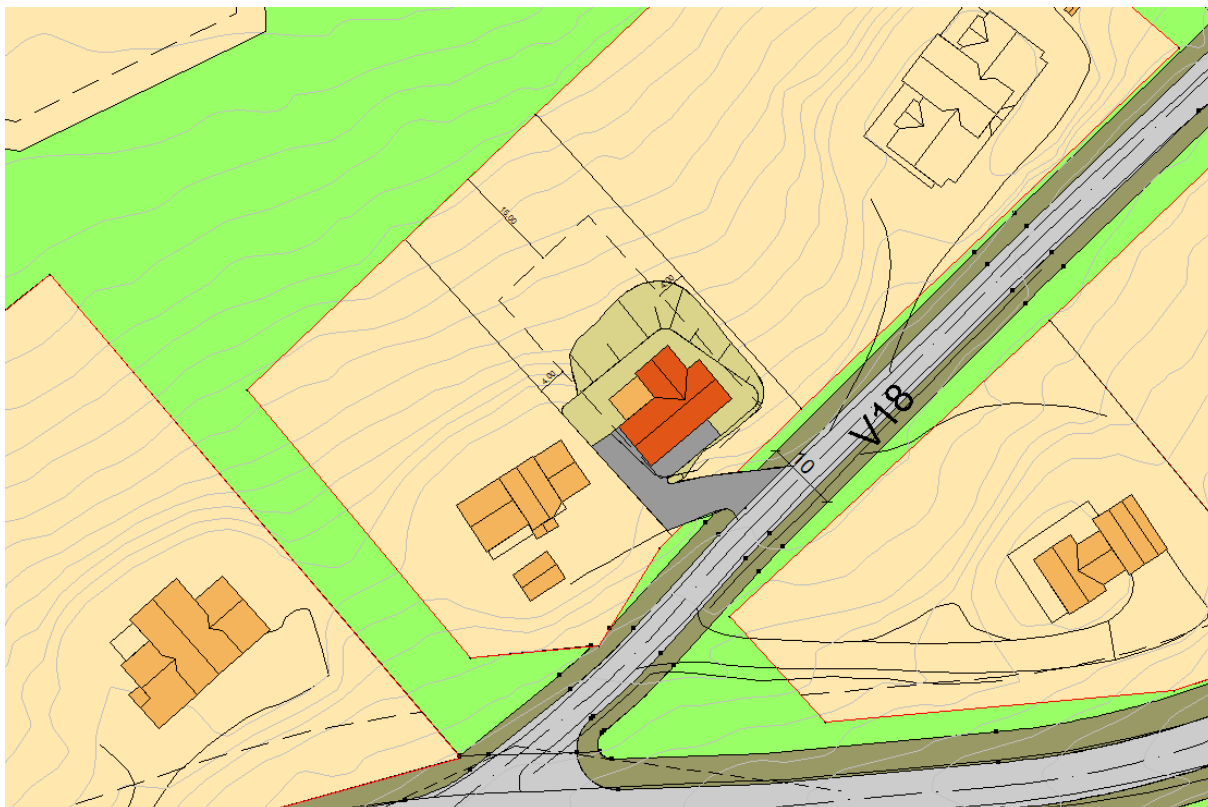
Figur 1: Forslang til endring av reguleringsplan

Begrunnelse for søknad

Reguleringsplan for Tverrlie 1 og 3 ble vedtatt i 2015. Hensikten med planarbeidet var å revidere reguleringsplan for Tverrlie 1 (planid: 02199501 vedtatt 28.08.95) og Tverrlie 3 (planid: 02200401 vedtatt 21.04.04) for å se på muligheten for å fortette med nye hyttetomter for bedre å nytte infrastrukturen som er opparbeidet i området. Det ble foretatt en fortetting i grupper inntil / i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Ved plassering av nye tomter ble det søkt å opprettholde hovedgrepene i området. Målet var å få til en bedre utnyttelse av areal som allerede er tatt i bruk som byggeområde, i tillegg til å få nyttet eksisterende infrastruktur som veg, vann, avløp og strøm på en bedre måte.

Forslagsstiller, hjemmelshaver gbnr 56/881, ønsker å fradele tomt for fritidsbebyggelse. Eiendommen er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse i eksisterende plan 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 u hensiktsmessig 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 2: 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 grøntkooridoren. 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.



Figur 3: Utsnitt Ortofoto 2008 – Trasé for avløp vises nord for eksisterende hytte.

Landskap, natur- og friluftsområder:

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 i sør mot +813 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.

Kulturminner:

Det ble foretatt ny kulturminneregistrering av planområdet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Under disse registreringene ble det ikke gjort funn av automatiske fredete kulturminner innenfor omsøkt eiendom. Endring av reguleringsplan berører ikke kulturminne.

Konklusjon:

Omsøkt endring påvirker i ikke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Ny tomt vil utnytte allerede etablert infrastruktur i området.

Endringen er i tråd med intensjonen til reguleringsplanen. Hensikten med reguleringsplan for Tverrlie 1 og 3 er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

Med vennlig hilsen

Jan Erik Tilghman
Mobil: +47 418 51 163
E-post: jet@bausark.no