



## **01200802, Grønhovd gbnr 71/166 - endring av reguleringsplan**

---

| <b>Saknr.</b> | <b>Utvalg</b>                     | <b>Møtedato</b> |
|---------------|-----------------------------------|-----------------|
| 51/26         | Hovedutvalg for plan og utvikling | 09.06.2026      |

### **Kommunedirektørens innstilling**

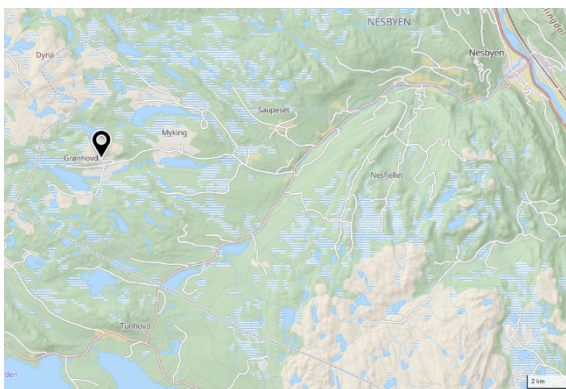
Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det endring i reguleringsplan Grønhovd gbnr 71/166, planID 01200802. Plankart endres som vist i figur 5. Planbestemmelser endres som det fremgår av saksfremlegget.

### Vedlegg

- 1 260430 - Søknad om endring av reguleringsplan for Grønhovd gbnr 71166, planID 01200802.pdf
- 2 01200802\_Utsnitt\_før-endring-sak-2026-728\_A4
- 3 01200802\_Utsnitt\_Forslag-til-endring-sak-2026-728\_A4
- 4 Reguleringsbestemmelser\_Grønhovd71-166\_endret

### **Saksopplysninger**

Kommunen har fått søknad om endring av reguleringsplan Grønhovd gbnr 71/166, planID 01200802.

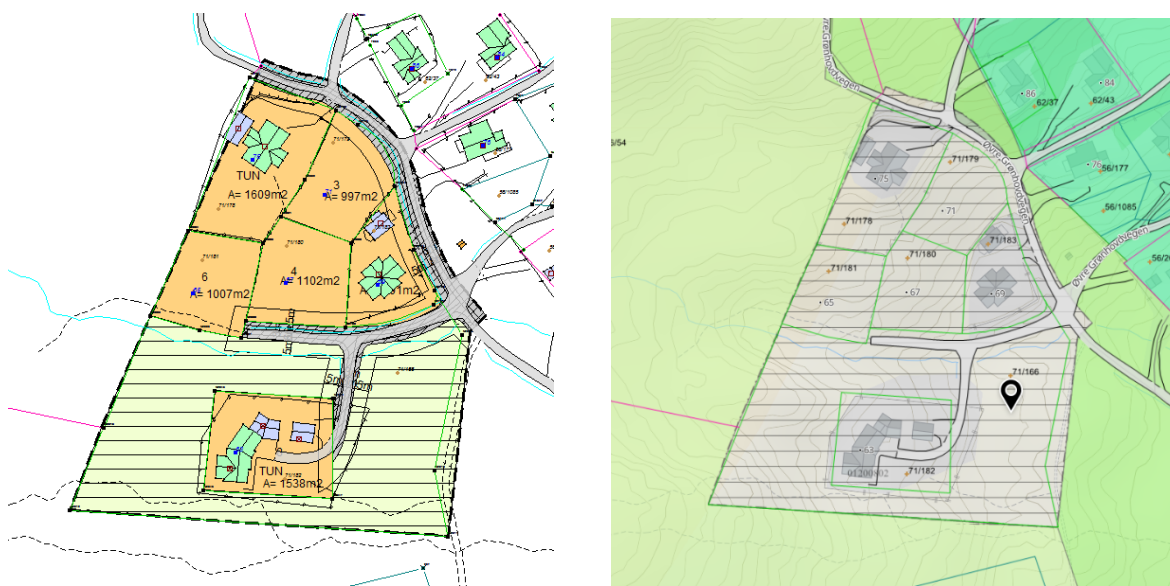


Figur 1. Oversiktskart

Det søkes om å regulere inn en ny tomt med formål fritidsbebyggelse som vist i kartskisse i figur 3 nedenfor.

### Overordnet plan:

Området er omfattet av reguleringsplan Grønhovd gbnr 71/166, planID 01200802. Planen ble vedtatt den 11.02.2010 i hht plan- og bygningsloven 1985.



Figur 2. til venstre: reguleringsplankart. Til høyre: utdrag fra plankart kommunens arealdel

Område, der den nye tomte ønskes fradelt, har formål «friluftsområde».

Overordnet plan er kommunens arealdel, planID 00201101. I arealdelen er det aktuelle området markert som detaljeringszone der reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er fra før 6 innregulerte og fradelte tomter i planen. For tomter 3, 4, 5 og 6 er maks. utnyttingsgrad BYA=150 m<sup>2</sup> pluss 35 m<sup>2</sup> til parkering. Det kan bygges uthus, garasje, anneks på hver tomt i tillegg til hovedhytta. Uthus, garasje eller anneks kan maks. være 30 m<sup>2</sup> BYA.

For tomt 1 er maks. utnyttingsgrad BYA=200 m<sup>2</sup> pluss 35 m<sup>2</sup> parkeringsareal.

For tomt 8 er maks. utnyttingsgrad BYA=215 m<sup>2</sup> pluss 35 m<sup>2</sup> parkeringsareal.

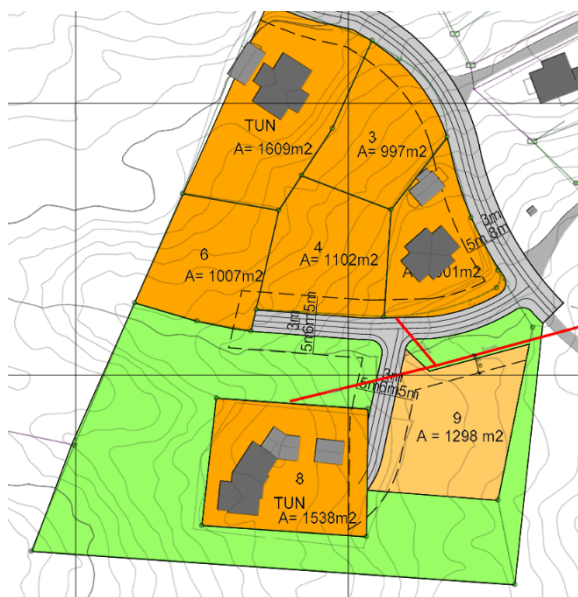
Maks. størrelse for uthus/garasje/anneks. for tomter 1 og 8 er 50 m<sup>2</sup> BYA.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, (evt. med hems), maks. mønehøyde 5,0 m over gjennomsnittlig ferdigplanert terrengnivå. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22- og 34 grader. Hovedmøneretning skal være parallelt med kotene.

### Tiltak

Det søkes om å regulere inn ny tomt som vist i figur nedenfor. For adkomst til ny tomt vil det bli tinglyst vegrett over gnr. 71/166. Adkomsten vil bli inn fra nordsiden av tomten.

Nord for tomten, langs Øvre Grønhovdvegen, ligger ledningsanlegg for avløp, som den nye tomta ønskes knyttet til.



Figur 3. Forslag til ny tomt

### Begrunnelse

Forslagsstillerne, hjemmelshaver gbnr 71/166 og 71/182, ønsker å fradele tomt for fritidsbebyggelse. Tomtestørrelsen er tilstrekkelig for plassering av ny hytte med tilhørende infrastruktur, uten at det medfører u hensiktsmessig store inngrep.

Aktuell eiendom ble fradelt i 2007, med hensikt om utvikling av fritidsboliger. Tidligere er det fradelt 6 tomter for fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplanen. Forslagsstiller har selv utviklet nabotomten, gbnr. 71/182. All nødvendig infrastruktur ligger i umiddelbar nærhet til tomten. Ny tomt er plassert på "nedsiden" av eksisterende bebyggelse, og skaper ikke ny silhuett. Fortettingen er i tråd med overordnede føringer og gir minimalt med inngrep. 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. Hensikten med gjeldende reguleringsplan for Grønhovd gbnr. 71/166 er å tilrettelegge for nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Endringen er i tråd med intensjonen til reguleringsplanen.

### **Høring**

Berørte naboer har fått søknaden på høring. Det har ikke kommet noen merknader i høringen. Administrasjonen kan ikke se at noen regionale interesser er berørt i saken. Søknaden er derfor ikke hørt med regionale myndigheter.

### **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:

Området er et regulert område med hovedformål fritidsbebyggelse. Det er ingen kartlagte naturverdier i naturbase fra Miljødirektoratet.

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.

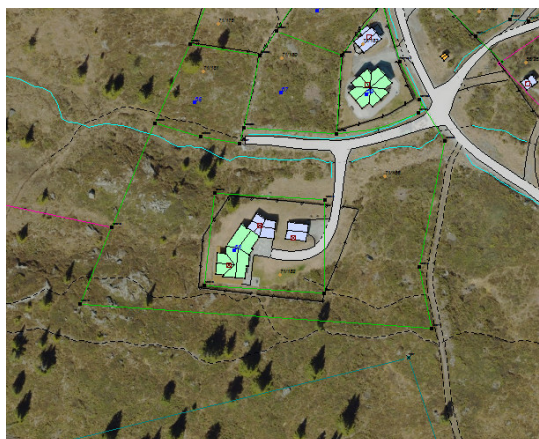
Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

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:

I opprinnelig reguleringsplan ble det satt av noe ledig areal mellom tomt 8 og de andre 5 tomtene. Nå søkes det om å innregulere en ny tomt mellom tomt 8 og tomt 5.



Figur 4. Ortofoto fra det aktuelle området

Det ledige arealet har formål «friluftsområde» og er 6575 m<sup>2</sup> stort. Når den nye tomta er eventuelt regulert inn, blir friluftsområdet fortsatt 5277 m<sup>2</sup> stort. Administrasjonen er ikke kritisk til at det innreguleres en ny tomt så lenge det finnes gode løsninger for tilkobling til infrastruktur og andre viktige interesser blir ikke påvirket på en negativ måte. Det er fortsatt mye ledig areal som kan utnyttes til friluftsliv både i planområdet og utenfor planområdet. Administrasjon kan ikke se at allmenn ferdsel eller andre viktige interesser blir påvirket negativt som følge av at det fradeles en ny tomt.

For adkomst til nye tomta vil det bli tinglyst vegrett over 71/166. Adkomsten vil bli inn fra nordsiden av tomta og denne vil bli tilnærmet flat. Vegrett dokumenteres ved fradeling av tomt.

Nord for tomten, langs Øvre Grønhovdvegen, ligger ledningsanlegg for avløp. Ledningsanlegget eies og driftes av Brødr. Rodegård AS, og føres frem til KRAMO på Myking. Det foreligger avtale med Brødr. Rodegård AS for tilkobling.

Vannforsyning for den nye tomten løses via borehull, i tråd med gjeldende praksis. Det er ikke etablert eller prosjektert felles vannforsyningsanlegg innenfor Grønhovd.

### Utnyttingsgrad

Reguleringsplan Grønhovd gbnr 71/166 ble utarbeidet noen år siden. Bestemmelser for utnyttingsgrad for fritidsbebyggelse avviker noe fra tilsvarende bestemmelser i nyere reguleringsplaner, som i større grad følger bestemmelser i kommunens arealdel vedtatt juni 2018.

De 5 tomtene nord i planområdet unntatt tomt 1 har maks. tillatt utnyttingsgrad BYA=150 m<sup>2</sup> pluss 35 m<sup>2</sup> parkeringsareal. Dette likner på bestemmelser for tomter som ligger nært setervoll i henhold til arealdelens bestemmelser i punkt 2.2.8. Slike tomter har maks. utnyttingsgrad BYA=186 m<sup>2</sup> inkludert 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal. Det er mange eksisterende hyttetomter nordøst for reguleringsområdet Grønhovd gbnr. 71/166 som er regulert på denne måten i kommunens arealdel, område SF10. Se figur. 2 ovenfor.

Tomt 1 og tomt 8 i reguleringsplan Grønhovd gbnr 71/166 har større utnyttingsgrad.

Den nye tomta planlegges mellom tomt 8 og tomt 5.

Administrasjonen anbefaler at den nye tomta gis maks. tillatt utnyttingsgrad i samsvar med kommuneplanens bestemmelse 2.2.6 *Hytter/fritidsbebyggelse*. Tomter mellom 800 og 1320 m<sup>2</sup> har maks. tillatt utnyttingsgrad BYA = 211 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal på 36 m<sup>2</sup>. Når det gjelder høyde, anbefaler administrasjonen at maks. mønehøyde for den nye tomta skal være 5 m og i samsvar med bestemmelser for alle andre tomter i reguleringsplanen.

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 fremmes derfor for Hovedutvalget for plan og utvikling.

#### *Vurdering av vilkår 1*

Endringen gjelder oppretting av en ny tomt til fritidsbebyggelse som vist i figur 3. Den nye tomta vil ta opp en mindre del av eksisterende areal regulert til friluftsområde. Det finnes gode løsninger for tilknytting til infrastruktur. Naboer har fått saken på høring og har ikke sendt noen merknader.

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*

Endringen gjelder oppretting av en ny tomt til fritidsbebyggelse som vist i figur 3. I gjeldende plan er det 6 tomter regulert til fritidsbebyggelse i tillegg til adkomstveier og friluftsområde. Opprettelse av en ny tomt ikke vil gå 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*

Vilkår i plan- og bygningslovens §12-14 for omsøkte planendringen er oppfylt. Kommunen ser fordeler i at tiltakshaver får mulighet til å fradele en ny tomt til fritidsbebyggelse, noe som er i samsvar med målsetting i kommunens næringsplan plan å videreutvikle Nesbyen som en attraktiv hytte- og reiselivskommune. Søknaden innvilges.

#### **Endring i plankart**

Plankart endres som vist i skisse nedenfor:



Figur 5. Forslag til endring av plankart

### **Endring i bestemmelser**

Paragraf 5.1 *Byggeområder for fritidsboliger* endres.

Etter ordlyd «Hovedhytte, uthus, garasje, anneks bør være frittliggende, men kan knyttes sammen med leegger el. l.» settes det inn følgende ordlyd:

*For tomt 9 er maks. BYA=211 inkl. parkering på 36 m<sup>2</sup>. Hovedbygg kan maksimalt ha et bebygd areal inntil 150 m<sup>2</sup> BYA. Det kan oppføres uthus, garasje, anneks innenfor totalarealets begrensning. Uthus/ garasje/ anneks kan maksimalt være 40 m<sup>2</sup> BYA, for den enkelte bygning.*

Bestemmelser endres som vist med rød farge i vedlegg.