

Nesbyen Kommune
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Søknad om endring av reguleringsplan for Grønhovd gbnr. 71/166

På vegne av forslagsstiller Egil Svarstad søker vi om endring av gjeldende reguleringsplan for Grønhovd gbnr 71/166, planID 01200802. Søknaden fremmes i tråd med plan- og bygningsloven §12-14.

Forslagsstiller: Egil Svarstad, Hjemmelshaver gbnr. 71/166 og 71/182.
Plankonsulent: Baus Arkitektur AS v/Jan Erik Tilghman.

Planstatus

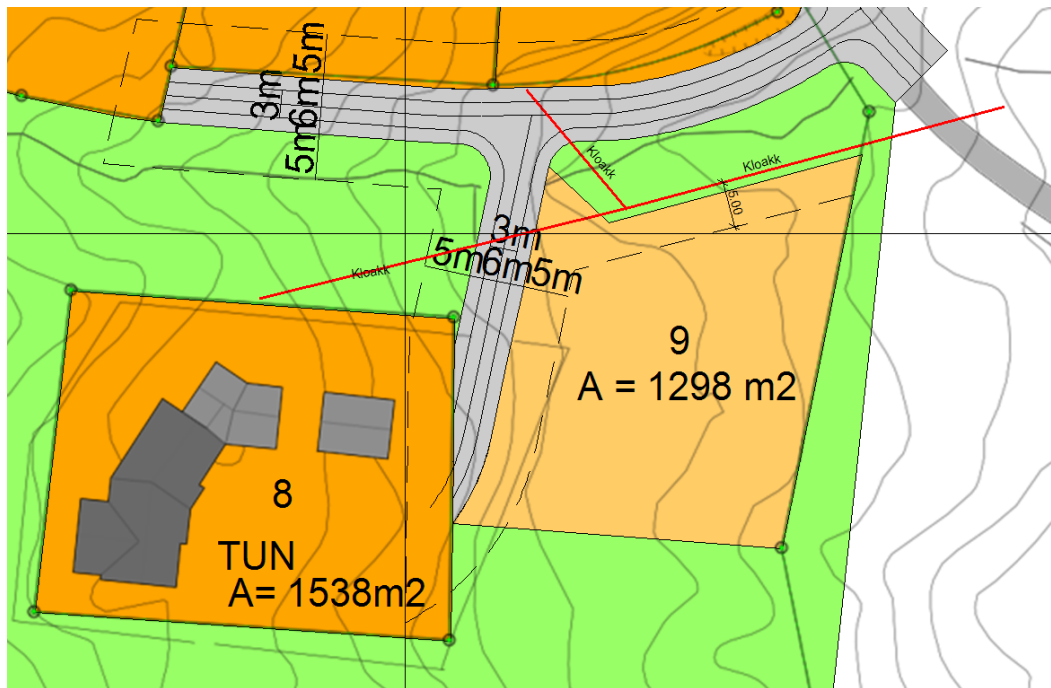
Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er "Grønhovd gbnr 71/166", planid 01200802, vedtatt i kommunestyret 11.02.2010. Omsøkt areal er i dag avsatt til friluftsområde.

I forbindelse med endring av reguleringsplanen, har vi tatt en gjennomgang av bestemmelsene. Disse fremstår som fortsatt relevante og godt tilpasset tilgrensende tomter og Grønhovd generelt. Over halvparten av tomtene på Grønhovd ligger innenfor kommuneplanens arealdel, og er avsatt til LNF-spredt fritidsbebyggelse. For disse tomtene er bestemmelsene knyttet til utnyttelsesgrad, høyder og utforming romsligere enn innenfor planområdet. Forslagsstiller ønsker å gjøre endringer av bestemmelsene, som fører til økning i bygningsvolum på fremtidig tomt.

Søknad om endring

Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

- Deling av gbnr. 58/188 i tråd med vedlagt kart. Ny tomt sikres vegrett gjennom tinglyst avtale ved fradeling. Adkomsten reguleres til vegformål.



Begrunnelse for søknad

Reguleringsplan for Grønhovd ble vedtatt i 2010. Hensikten med planen var å tilrettelegge for fritidsbebyggelse innenfor gbnr. 71/166, Øverst på Grønhovd.

Forslagsstillerne, hjemmelshaver gbnr 71/166 og 71/182, ønsker å fradele tomt for fritidsbebyggelse. Eiendommen er totalt 6928 m², hvorav 1298 m² fradeles til ny tomt. Etter deling vil resterende del av 71/166 være 5630 m². Tomtestørrelsen er tilstrekkelig for plassering av ny hytte med tilhørende infrastruktur, uten at det medfører uhensiktsmessig 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.

Adkomst:

For adkomst til ny tomt vil det bli tinglyst vegrett over 71/166. Adkomsten vil bli inn fra Nordsiden av tomten. Denne vil bli tilnærmet flat. Forslagsstiller har vært i kontakt med Nes Nordmark Sameie ang. vegrett på Øvre Grønhovdvegen. Vegrett dokumenteres ved fradeling av tomt.

Vann og avløp:

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.

Landskap, natur- og friluftsområder:

Ny tomt plasseres i en eksisterende klynge av tomter. Grønhovd består av spredt fritidsbebyggelse i randsonene til de fleste stølene. området fremstår derfor som luftig, med stølsvollene som grønne buffersoner. Ny tomt er ikke i konflikt med landbruksareal og forringer ikke viktig grønstruktur. Majoriteten av 71/166 vil fortsatt være avsatt til friluftsmål etter endringen.

Terrenget faller fra +989 i vest mot +984 i øst, hvor tilgrensende hytter er plassert høyere i terrenget. Ny bebyggelse plasseres lavere i terrenget, og vil ikke skape nye silhuetter i terrenget. Endring av reguleringsplanen gir derfor ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

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 Grønhovd gbnr. 71/166 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