



Oppdrag nr.: 10127	Dato: <b>07.04.26</b>
Mindre endring av reguleringsplan for Arbustøylen, etter forenkla prosess, jf. PBL §12-14	
Arkivsak:	2022/1848
Planens navn:	Arbustøylen
PlanID:	20200007
Gjeldande plan vedtatt:	18.09.25
Forslagsstillar:	Stiftelsen Norsk Hydro Feriesteder
Plankonsulent:	Aquapartner Telemark AS

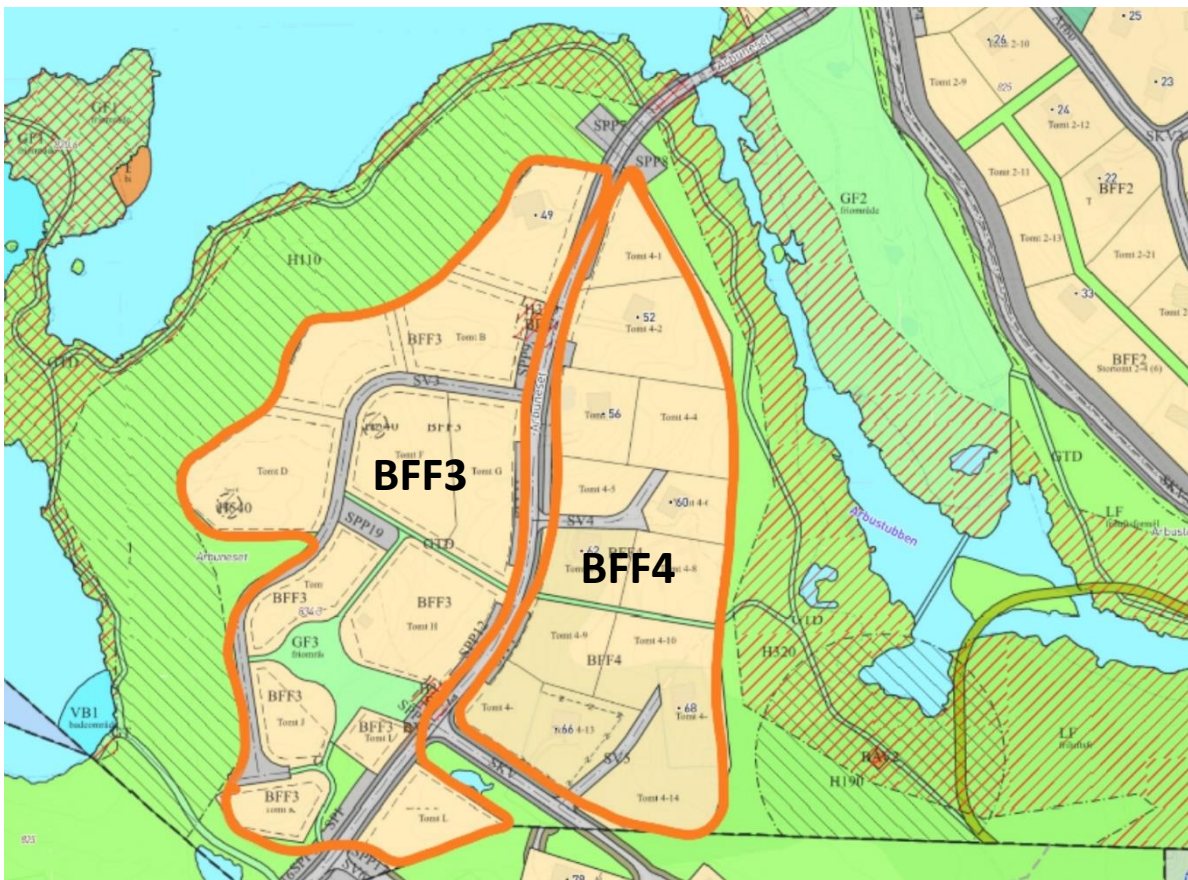
1	05.05.26	Justeringar i tråd med tilbakemeldingar frå kommunen	Olaug V. Gardsteig
0	07.04.26	Forslag til mindre endring	Olaug V. Gardsteig
<b>Rev.</b>	<b>Dato</b>	<b>Skildring</b>	<b>Utarbeidd av</b>

## 1 Bakgrunn og hensikt med planendring

**Stiftelsen Norsk Hydro Feriesteder** har sett i gang prosess med sal av dei gamle Hydro-hyttene på Arbuneset, og skal også i gang med bygging av VA-anlegg. I samband med dette såg dei i lag med entreprenøren behov for å justere på planane for å sikre at infrastruktur blir rett i forhold til kor vegane er planlagt. Dei ynskte endringane utløyer behov for å søkje om ei mindre endring av reguleringsplanen på delen som gjeld Arbuneset. Endringane omfattar i all hovudsak justering av tomtegrenser for å sikre god plassering og sjølve tomtestrukturen. Det vert også lagt opp til endringar i føresegner.

Tiltakshavar har som mål at den mindre endringa fører til ein plan der resultatet er at ein tek omsyn til terreng og storleik på kvar tomt. Det er ikkje eit mål å få flest einingar inn på staden, men ta ei vurdering av kva dei ulike tomtene toler, også for det visuelle.

Endringane omfattar teigane BFF3 «Arbuodden» og BFF4 «Arbulia» som synt i figur 1.



Figur 1. BFF3 og BFF4 ligg høvesvis vest og aust for Arbuneset-vegen (Kommunekart).

## 2 Forslag til mindre planendring

### 2.1 BFF3 – Arbuodden

BFF3 utgjør den vestlege delen av Arbuneset, og vender ut mot Eivindbuvatn. Det er ønskeleg å i hovudsak endre føresegner, samt nokre justeringar i plankartet. Med omsyn til landskap og terreng ynskjer ein å gjera tilpassingar for å i større grad ta omsyn til dette.

Tomt A-D vender ut mot vatnet og har alle føresegner som opnar opp for toleg høg utnytting. Det er ønskeleg å gjera grep i føresegner knytt til utnytting. Tomt J, og I ligg noko meir skjerma til slik at bygningar fell godt inn i landskapet og desse er difor uendra. Tomt F og G ligg på eit tydelegare høgdedrag, og føresegner opnar opp for at det til saman kan vera totalt 12 einingar. Juridisk linje for tomtegrense vurderast også å vera til hinder, og ein ynskjer å oppheve denne for å kunne ha betre handlingsrom til plassering av bygningar. Saman med mindre justeringar i arealføremål har ein sikra betre moglegheiter for å kunne etablere gode tilkomstvegar til dei ulike teigane. Det er også ønskeleg å frigjera seg frå volumstudien som «Formingsrettlei» og det er føreslått å ta dette ut frå føresegner. Som fylgje av å redusere tal bygningar per tomt, har ein lagt inn forslag om BYA m<sup>2</sup> eks. parkering frå 80 m<sup>2</sup> per bueining til 160 m<sup>2</sup>. Det blir lagt inn ei føresegn som set avgrensing på storleik per bygg, sjå kap. 2.1.2 a)

#### 2.1.1 Gjeldande føresegner med forslag til endring

BFF3 har i gjeldande plan fylgjande føresegner.

#### §5.1.4 Fritidsbusetnad, BFF3 («Arbuodden»)

- a) ~~For områda innan BFF3 er det utarbeidd volumstudie med utgangspunkt i ein utforma modul. Denne skal tena som «Formingsrettlei» for vera førande for hytteutforming i alle teigane, Tomtene A-L. Den enkelte tomt (A-L) skal prosjekterast heilskapleg. Samla dokumentasjon til søknad om tiltak skal syne detaljert lokalisering og utforming av bygningar, infrastruktur og tekniske anlegg. BYA, eks. parkering, kan vera maksimalt 80 m<sup>2</sup> pr. bueining.~~
- b) Kvar bueining skal ha minst 1,5 parkeringsplass. 1 plass kan settast av på eigen grunn/i tunet ved kvar eining. ~~Parkeringsdekning på 0,5 plass skal dekkast opp på felles parkeringsplass innafor teigane «Tomt A-L».~~
- c) Mønehøgde maksimalt 6,0 m. ~~Takvinkel 27-38 gr. Tekkjematerialar skal vera tre, torv, sedumtak.~~ Solcellepanel kan monterast på takflater.
- d) Utnyttingsgrad:

Teig	Tomt m <sup>2</sup>	Maksimalt tal på einingar
A	1.900	3
B	2.000	4
C	1.500	4
D	2.500	5
E	1.300	4
F	2.200	7
G	1.800	5
H	2.500	6
I	500	1
J	1.100	2
K	900	2
L	1.400	8
<b>SUM</b>	<b>17.100 m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>

Tabell 1. Oversikt over endringar i kvar teig innanfor BFF3

Teig	Teig m <sup>2</sup>	Maksimal tal på einingar	Samla BYA per teig	Endring	Grunngjeving for endring
A	1.900	3	320	Utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Utnyttingsgrad vil i større grad ta omsyn til nærheita til Eivindbuvatn og terrenget.
B	2.000	4	480	Utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Tal einingar på 4 vidareførast, men utnyttingsgrad reduserer fotavtrykket. Etter ei vurdering i likhet med tomt A vil ein på denne måten sikre meir luft mellom kvar bygning, og gje eit betre inntrykk visuelt.
C	1.500	4	320	Utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Tal einingar på 4 vidareførast, men utnyttingsgrad set avgrensing på kor mykje teigen kan utnyttast, og vurderinga er tufta på det same som tomt A og B.
D	2.500	5	640	Utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Tomt D er den seiste tomta som ligg vendt ut mot vatnet. Arealet er toleg stort, og det vurderast at terrenget og storleik på tomt toler ein utnyttingsgrad som tilseier 4 hovudbygningar på tomta. Tal einingar på 5 vidareførast.
E	1.300	(4) 3	320	Redusere frå 4 til 3 einingar	
F	2.200	(7) 5	800	Slå saman F og G for å sikre betre utnytting av arealet ifht. byggplassering og tilkomst. Det totale arealet på F blir 4000 m <sup>2</sup> .	Utnyttingsgrad tilseier at det er rom for totalt 5 hovudbygningar. Samla BYA på 800 m <sup>2</sup> (eks. parkering) tilsvarar ein utnyttingsgrad på 20%. Endringa medfører ein reduksjon på to einingar. Arealføremålet mot SPP19 er endra frå GTD til BFF for å sikre moglegheit til å sikre tilkomst til tomt F og ev. H frå vest.
G	1.800	(5) 5			
H	2.500	6	640	Behalde 6 einingar, men maksimalt 4 hovudbygningar.	Terrenget er noko bratt, og saman med areal til tilkomstveg/infrastruktur vurderer me at ei begrensing på tal hovudbygningar vil vera ein fornuftig reduksjon.
I	500	1	160	Ingen endring	
J	1.100	2	320	Ingen endring	
K	900	2	160	Utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Mogleg å føre opp ei hytte med to einingar (duo).
L	1.400	(8) 6	480	Redusere til inntil 6 einingar, og med ein utnyttingsgrad tilpassa tomtestorleik	Mogleg å føre opp ei hytte med to einingar (duo). Endringa medfører ein reduksjon på to einingar.

## 2.1.2 Nye føresegner

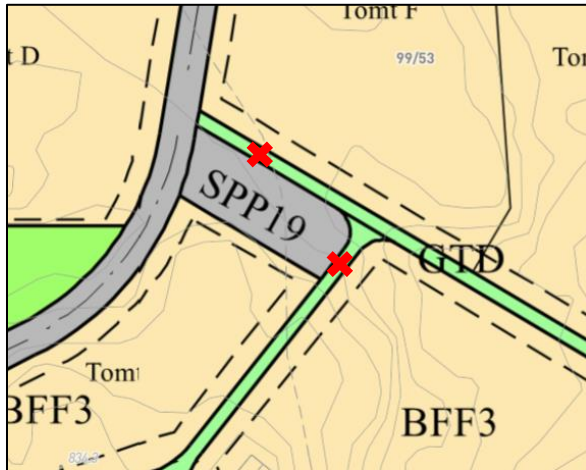
- a) Største bygningar pr tomt skal ikkje overstige BYA=130m<sup>2</sup>, andre bygg i tillegg til hovudbygg skal ikkje overstige BYA=30m<sup>2</sup>. Det er høve til å etablere inntil 4 separate bygg per tomt.
- b) Den enkelte teig (A-L) skal planleggast heilskapleg og synast i ein skissert tomteinndelingsplan med teknisk infrastruktur og utnyttingsgrad på tomtene. Det kan vere fleire einingar i kvar bygningskropp. Teigane er synt i plankartet utan tomteinndeling. Forslagsstillar/utbyggjar har høve til å utparsellere tomter/sette grenser etter kvart som teigen vert bygd ut. Oppdeling av tomter vil skje etter behov og sal. Den enkelte tomt byggjemeldast og tomt frådelast parallelt. Situasjonsplan for kvar enkelt tomt må syne avstand til planlagt tomtegrense. Tal einingar og utnyttingsgrad for kvar teig er som vist i tabell i pkt. f).
- c) Kvar eining skal ha minst 2 parkeringsplassar. 1 plass kan settast av på eigen grunn/i tunet ved kvar eining. Resterande parkeringsplassar skal dekkast opp på felles parkeringsplass SPP. Det må koma fram av kvar enkelt søknad kva felles parkeringsplass eininga er tilordna.
- d) Mønehøgde maksimalt 6,0 m. Solcellepanel kan monterast på takflater.
- e) Utnyttingsgrad:

Teig	Teig m <sup>2</sup>	Maksimal tal på einingar	Samla BYA per teig
A	1.900	3	320
B	2.000	4	480
C	1.500	4	320
D	2.500	5	640
E	1.300	3	320
F	4.000	10	800
H	2.500	6	640
I	500	1	160
J	1.100	2	320
K	900	2	160
L	1.400	6	480
<b>Sum</b>	<b>19.600</b>	<b>46</b>	

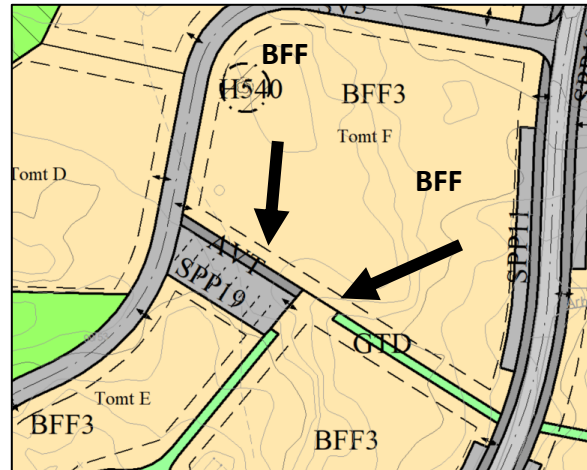
## 2.1.3 Endring i plankart

I plankart har ein ført på juridisk punkt for avkøyring til dei ulike teigane. Dette er detaljar som er meir hensiktsmessig å sjå i samanheng med tomteindelingsplan til byggesak.

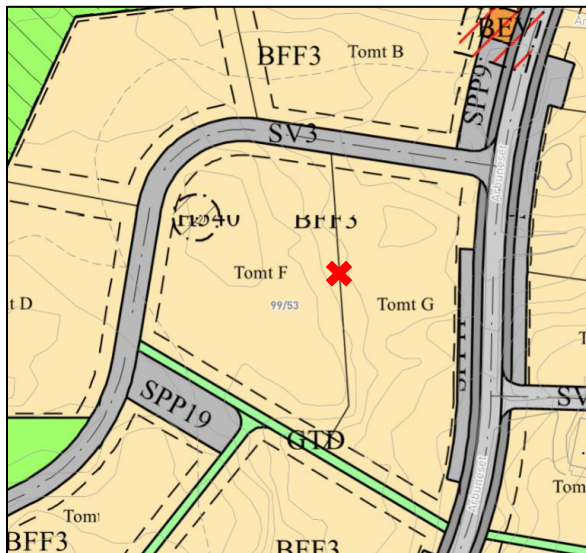
For å sikre moglegheit til å etablere tilkomst til tomtene med god landskapstilpassing er det gjort endring av arealføremålet grønstruktur (GTD) og fritidsbustad (BFF). Utfrå terreng er det ueigna å etablere tilkomst til tomt F frå SV3 i nord. Det er difor lagt føremålet BFF heilt inntil SPP19 slik at det er mogleg å legge tilkomsten til teigen frå vest. Austleg del av teigen kan få tilkomst hovudvegen aust for tomta. Likedan er arealføremålet BFF lagt inntil SPP19 i aust for å sikre at ein kan få tilkomst til tomt H frå same området, og austleg del kan få tilkomst på same vis frå hovudvegen som tomt F.



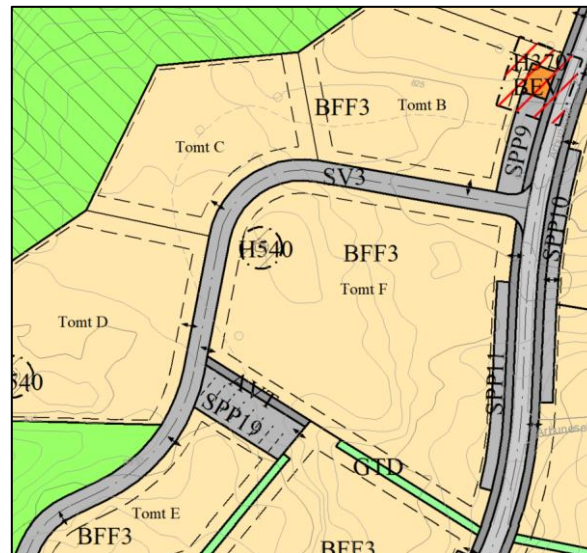
Før endring



Etter endring



Før endring



Etter endring

## 2.2 BFF4– Arbulia

BFF4 utgjør den austlege delen av Arbuneset, og vender ut mot Arbuvatn. Det er ynskjeleg å endre i hovudsak føresegner, samt nokre justeringar i plankartet. Med omsyn til landskap og terreng ynskjer ein å gjera tilpassingar for å i større grad ta omsyn til dette.

### 2.2.1 Gjeldande føresegner med forslag til endring

BFF4 har i gjeldande plan fylgjande føresegner.

- a) Største bygningar pr tomt skal ikkje overstige BYA=130m<sup>2</sup>. Det er høve til å etablere inntil 3 separate bygg per tomt, der andre bygg i tillegg til hovudbygg ikkje skal overstige BYA=30m<sup>2</sup>.
- b) Mønehøgde på hovudbygg skal ikkje overstige 6,0m, anneks kan ha maksimalt 4,5 m mønehøgde, målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
- c) Det er høve til å ha sokkeletasje der terrengfallet tilseier det.

Ein ynskjer å tilføre teigen ein tabell for å sikre meir tydelegheit. Fylgjande tabell gjev oversikt over føreslått endring for BFF4, som i forslag til endring får nemningane BFF4-BFF7.

Tabell 2. Oversikt over endringar i kvar teig innanfor BFF4

Tomt	(ca.) Tomt m <sup>2</sup>	Tal einingar	Nytt teignamn
4-1	1.170	1	BFF4
4-2	2.300	3	BFF5
4-3	1.100		
4-4	1.400		
4-5	780	4	BFF6
4-6	840		
4-7	1.050		
4-8	1.190		
4-9	1.150	6	BFF7
4-10	1.200		
4-11	1.000		
4-12	870		
4-13	1.300		
4-14	1.600		

### 2.2.2 Nye føresegner

Det er ønskeleg å få inn ei føresegn som sikrar at detaljplanlegging av dei større teigane kjem fram av situasjonsplan. Dette gjev rom for å tilpasse utvikling av teigen meir i tråd med tid og etterspørsel.

Ny føresegn:

- Største bygningar pr tomt skal ikkje overstige  $BYA=130\text{ m}^2$ , andre bygg i tillegg til hovudbygg skal ikkje overstige  $BYA=30\text{ m}^2$ . Det er høve til å etablere inntil 3 separate bygg per tomt.
- Mønehøgde på hovudbygg skal ikkje overstige 6,0 m, anneks kan ha maksimalt 4,5 m mønehøgde, målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.
- Det er høve til å ha sokkeletasje der terrengfallet tilseier det.
- I teigen BFF4-BFF7 kan det byggjast frittliggjande fritidsbustader. Det kan vere fleire einingar i kvar bygningskropp. Teigane er synt i plankartet utan tomteinndeling. Teigane skal planleggjast heilskapleg, og synast i ein skissert tomteinndelingsplan med teknisk infrastruktur og utnyttingsgrad på tomtene. Forslagsstillar/utbyggjar har høve til å utparsellere tomter/sette grenser etter kvart som teigen vert bygd ut. Oppdeling av tomter vil skje etter behov og sal. Den enkelte tomt byggjemeldast og tomt frådelast parallelt. Situasjonsplan for kvar enkelt tomt må syne avstand til planlagt tomtegrense.

Teig	Teig m <sup>2</sup>	Maksimal tal på einingar	Samla BYA per teig
BFF4	1.100	1	160
BFF5	4.980	3	480
BFF6	4.000	4	640
BFF7	7.090	6	960

### 2.2.3 Endring i plankart

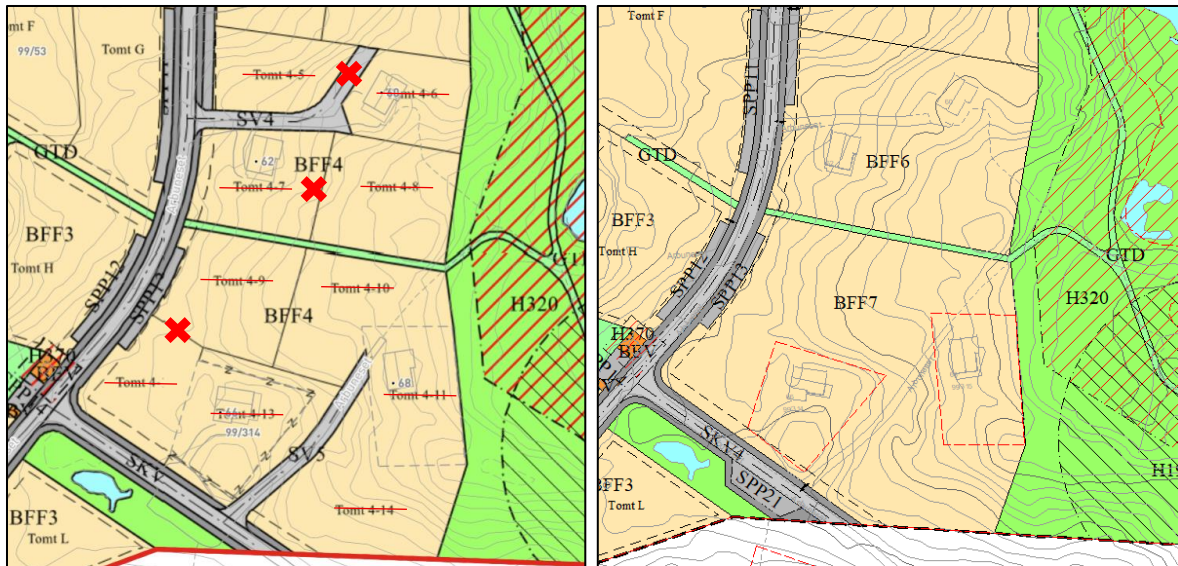
Juridiske linje for tomtegrenser er fjerna til fordel for å få større teigar som ein kan planlegge meir heilskapleg. Gjeldande grenser er til hinder for vidare planlegging. Tomt 4-1 får nemninga BFF4, tomt 4-2,3 og 4 blir BFF5, tomt 4-5,6,7 og 8 blir BFF6, og tomt 4-9, 10, 11, 12, 13 og 14 blir BFF7. Kvar teig må planleggast under eit, jf. forslag til ny føresegn i kap. 2.2.2.



Før endring

Etter endring

SV4 og SV5 er erstatta med avkøyringspiler. Tidlegare tomt 4-4 må sikrast tilkomst i samband med planlegging av BFF5. Tomt 4-13 sine tomtegrenser står ved lag og ein har difor fjerna juridisk linje for oppheving av eigedomsgrense. Eksisterande parkeringsplass er regulert inn, og merkt SPP21 i plankartet.



Før endring

Etter endring

### 2.3 Andre endringar

Det vert føreslått å endre 5.1.1 h) frå takvinkel 27-34 grader til 25- 34 grader. Samt at torv vert skriven om til jordtak.

Gjeldande føresegn:

- h) Takkonstruksjonen skal vera saltak med takvinkel mellom 27 –34 grader. Taktekking skal vera torv, tre, sedum.*

Ny føresegn:

- h) Takkonstruksjonen skal vera saltak med takvinkel mellom 25 –34 grader. Taktekking skal vera jordtak, tre, sedum.*

Som fylgje av at vegareal i teigane BFF6 og BFF7 er erstatta med avkøyringspiler vert føresegn 5.2.4 justert i tråd med endring i kart, dvs. SV4 og SV5 utgår. Det same gjeld for 5.2.7 som gjeld parkering, slik at ny parkering SPP21 kjem med i nemninga.

Gjeldande nemning i føresegner:

*§5.2.4 Køyreveg, p\_SV 1-5*

*§5.2.7 Parkeringsplassar SPP1-20 med bestemmelsar*

Ny nemning i føresegner:

*§5.2.4 Køyreveg, p\_SV 1-3*

*§5.2.7 Parkeringsplassar SPP1-21 med bestemmelsar*

### 3 Forslagsstillars samla vurdering av verknad av endring

Det vurderast at dei føreslegne mindre endringane i planen oppfyller kravet om å bli handsama etter forenkla prosess då endringane i liten grad vil påverke nabolaget og gjennomføring av planen elles. Den mindre endringa går i hovudsak på føresegner og utnyttingsgrad. Det fremjast forslag om ei planendring for å i større grad ta omsyn til landskap og terreng. Det vurderast at reduksjon av tal einingar, justering av tomter og føresegner har positive verknadar på natur og landskap, samt at det er enklare for dei som skal forholde seg til planen.

Tabell 3. Oversikt over endringar

Nr.	Endring
1	Reduksjon av tal einingar og begrensingar på hovudbygning innanfor kvar tomt innanfor BFF3
2	Samanslåing av tomter til større teigar (BFF4-BFF7) gjer det mogleg å utvikle teigen i tråd med marknad og etterspørsel. Utnyttingsgraden er sett med omsyn til terreng og landskap, og det er gjort ei vurdering av kva dei ulike teigane toler, sett med eit sideblikk på infrastruktur og utomhusareal.
3	Påføring av avkøyringspilar og justering av arealføremål for å sikre god tilkomst med omsyn til terreng og landskap.

Endringane for BFF3 medfører at det er redusert med 4 einingar. I staden for fleire små, dvs. maks BYA 80m<sup>2</sup> har ein endra føresegnene slik at det er moglegheit for å føre opp bygningar på 160 m<sup>2</sup> (dvs. 130+30 i tråd med kommunedelplanen). Som fylgje av dette er det gjort ei vurdering av kor stor utnyttingsgrad kvar teig toler landskapsmessig, noko som har resultert i føreslegne endringar.

Endringane i plankartet er små i BFF3, då det i hovudsak er knytt til påføring av avkøyringspilar. Justeringane av arealføremåla medfører at grøntkorridoren mellom tomt F/G og H blir broten samanlikna med før-situasjonen. Det er likevel kopling mellom grøntkorridor og parkeringsplassen SPP19, og det vurderast at tilgjengelegheit og samanheng framleis er ivareteke. Gevinsten av å få til god tilkomst i høve til terreng og landskap vurderast som større enn endringane av grøntkorridoren.

I BFF4 går endringane på at teigen BFF4 blir delt opp i 4 større teigar og får nemningane BFF4-BFF7. Eksisterande vegar som er bygd er uendra, men det er ikkje ynskjeleg å regulere ny vegtilkomst inn i teigen, då ein tidlegare har erfart at dette er til hinder når teigen skal planleggast/utviklast. Avkøyring vert difor sikra med avkøyringspil. Som med BFF3, så må det planleggast heilskapleg og synast i ein skissert tomteinndelingsplan.

Parkering vert løyst inne på kvar enkelt tomt, og det må setjast av areal til parkering.