

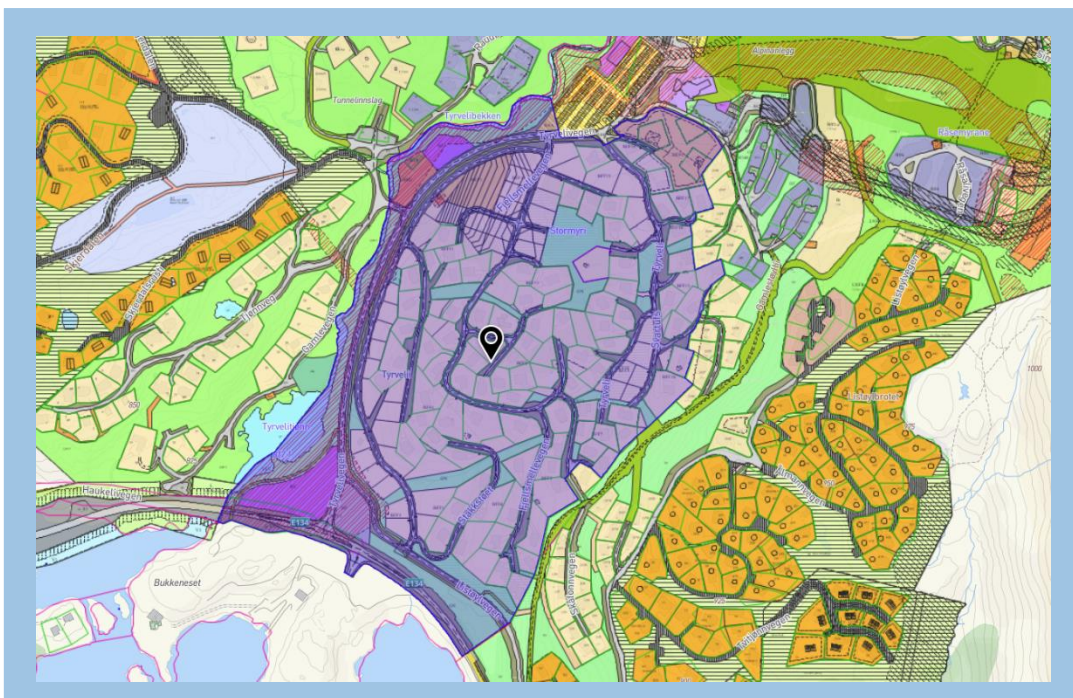
Skildring av endring etter forenkla prosess

jf. PBL §12-14

Reguleringsplan for Tyrvelid 99/6

PlanID 20190002

26.09.24



Tyrvelid AS

Oppdrag nr.: 10083	Dato: 26.09.24
Mindre endring av reguleringsplan for Tyrvelid 99/6, etter forenkla prosess, jf. PBL §12-14	
Arkivsak:	2022/32
Planens navn:	Del av Tyrvelid 99/6
PlanID:	20190002
Gjeldande plan vedtatt:	17.11.2022
Forslagsstillar:	Tyrvelid AS
Plankonsulent:	Aquapartner Telemark AS
Planendring vedtatt:	

1 Bakgrunn og hensikt med planendring

Tyrvelid AS ynskjer å endre gjeldande føresegner og plankart for *Tyrvelid 99/6*. Når gjeldande føresegner blei utarbeidd var det med oppfatning av at grad av utnytting ikkje var medrekna parkering ved oppføring i %-BYA, jf. kommunedelplanen. I fylgjande forslag til planendring er alle tomter med BYA = 20% gjennomgått og oppført med m²-BYA i staden for %-BYA. Det er også fremja ynskje om planendring i teigen BKF2 på grunn av ei omstrukturering med tomteinndeling som har medført behov for å justere og endre arealføremålet til BFF. I samband med forslag til mindre endring, har det vore arbeidsmøte med kommunen, og forslaget er utarbeidd i samråd med plan- og byggesaksavdeling.

2 Forslag til mindre planendring

2.1 Føresegner

Endringa omfattar i all hovudsak utnyttingsgrad for BFF1-BFF19 og endring av BKF2. I tillegg er det føreslege å omformulere føresegn §5.1.1 g) ved å skrive *grastorv*. Det er og lagt til at parkeringsplass/plassar kan løysast i bygningskropp på bratte og/eller mindre tomter i §5.1.1 e).

2.1.1 Utnyttingsgrad

I gjeldande plan er alle tomter lista opp med %-BYA. Når parkering er medrekna ved oppføring i %, er tomtene av den storleik at det er minimalt med byggbart areal igjen. Det er føreslått å ta bort kolonna som viser tomter med 20%-BYA i §5.1.2 pkt. f), då desse er føreslått oppgjevne i m²-BYA. Tolv tomter med 25%/30%-BYA er føreslege endra og ein har samla %-utnytting i ei kolonne. I tillegg er det lagt til ei kolonne som viser om det er lagt til grunn ein eller to parkering i grad av utnytting som er oppført i m²-BYA. Korleis ein vel å løyse parkering på tomt, vil påverke om ein ev. må gå ned bygningsstorleiken.

Tabell 1. Forslag til ny tabell i føresegner. Tomter med 20%-BYA i gjeldande plan blir i staden oppført i m²-BYA.

TOMT NR.	UTN.GR. m ² -BYA	UTN.GR. %-BYA	EKS. TOMT – E NY TOMT – N	OKGolv moh	Bygningstype	Maks breidde på tvers av høgdekotene	Tal parkering i bygningskropp
1-1		30	N	825			
1-2		30	N	825			
1-3		30	N	825			
1-4	150	20	N	825			
2-1		30	N	824,5			
2-2		30	N	824,5			
3-1	100	20	N	826,5		5m	1
3-2		30	N	826,5			
3-3		30	E				
3-4	160	20	E			5m	
3-5		30	E				
4-1		30	E				
4-2		30	E				
4-3		30	E				
4-4		30	E				
4-5		30	E				
4-6		30	N	847			
4-7		25	N	844			
4-8		30	N	842			
5-1		30	E				
5-2	150	25	E				1
5-3		25	E				
5-4		30	E				
5-5		30	E				
5-6	110	20	E			5m	

6-1	160	20	E			5m	
6-2	100	20	N	843		5m	1
6-3		30	E				
6-4		30	E				
6-5		30	E				
6-6	130	20	E			5m	1
6-7		30	E				
6-8	160	20	E				1
6-9		30	E				
6-10		30	E				
6-11	160	20	E			5m	
6-12		30	E				
6-13		30	E				
6-14		25	N	828	2plan		
6-15		25	N	828	2plan		
6-16		25	N	828	2plan		
6-17	160	25	N	838	2plan		1
6-18	140	25	N	838	2plan		1
6-19	140	25	E				
6-20		30	E				
6-21		30	E				
6-22		30	E				
6-23		30	E				
6-24	80	20	N	833,5		5m	1
6-25		25	N	826	2plan		
6-26	80	20	N	828	2plan	5m	2
6-27	80	20	N	830	2plan	5m	1
6-28	110	20	N	831	2plan	5m	2
6-29	120	20	N	832		5m	2
6-30	70	20	N	832,5		5m	1
6-31	90	20	N	842,5		5m	1
6-32	70	20	N	841,5		5m	1
7-1	125	20	E			5m	1
7-2	110	20	E			5m	1
7-3	125	20	E			5m	1
7-4	120	20	E			5m	1
7-5	135	20	E			5m	
7-6		30	E				
7-7		30	N	878,5			
8-1	120	20	E			5m	
8-2	150	20	E			5m	1
8-3		30	E				
8-4		30	E				
8-5		30	E				
8-6		30	E				
8-7	100	20	E			5m	1
8-8		30	E				
8-9		30	E				
8-10		30	N	869,5			
8-11		30	N	871			
8-12		30	E				
8-13		30	E				
8-14		30	E				
8-15		30	N	877,5			
8-16		30	E				
8-17		30	E				
8-18		30	E				
8-19		30	E				
8-20		30	E				
8-21		30	E				

8-22		30	E				
8-23		30	N	860			
9-1	140	30	N	876			1
9-2		30	N	876,5			
9-3	120	25	N	874			1
9-4	100	25	N	872,5			1
9-5	80	25	N	874,5			1
9-6	120	25	N	875,5			1
10-1		30	E				
10-2		30	E				
11-1	100	20	E			5m	1
11-2	130	20	E			5m	
11-3		30	E				
11-4	135	20	E			5m	1
11-5		30	E				
11-6		25	N	835,5			
11-7	160	20	N	837		5m	
11-8		20-30	N	852			
11-9		20-30	N	852			1
11-10		20-30	N	848			1
11-11		20-30	N	848			
12-1		30	E				
12-2		30	N	852,5			
12-3		30	E				
12-4		30	E				
12-5		30	E				
12-6	125	20	N	857	2plan	5m	1
12-7		30	N				
12-8	125	25	N	852,5			1
12-9		25	N	858,5			
13-1		30	E				
13-2	130	20	N	875	2plan	5m	
13-3		30	E				
13-4		30	E				
13-5		30	E				
13-6		30	E				
14-1		30	N	849			
14-2		30	N	849			
14-3		30	N	849			
14-4		30	N	852			
15-1		30	N	853			
15-4		30	E				
15-5		30	N	861			
15-6		30	N	853,5			
15-7		30	N	853			
15-8		30	E				
15-9		30	E				
15-10		30	E				
15-11		30	N	860,5			
15-12		30	N	858			
15-13		30	N	856,5			
15-14		30	N	857			
15-15		30	N	859			
16-1	120	20	E			5m	1
17-1		30	E				
17-2		30	E				
17-3		30	E				
18-1		30	E				
19-1		30	E				
19-2	140	25	N	861,5			

Endringa i tabellen fører til at det naudsynt å endre §5.1.2 pkt. a). Det er også ynskeleg at det kan etablerast tunløysingar. Det vil vera ei vurderingssak for kvar tomt, då terreng og tomtestorleik legg føringar. Forslag til endring:

Samla utbygting pr tomt skal ikkje overstige hhv 30 og 25 % ~~og 20%~~, jfr. tabell nedanfor pkt. §5.1.2 g). Største bygning pr tomt skal ikkje overstige $BYA=130m^2$ ~~-Det er høve til å etablere inntil 2 separate bygg per tomt, der andre bygg i tillegg til hovudbygg ikkje skal overstige $BYA=30m^2$.~~

Forslag til ny føresegn:

Samla utbygting pr tomt skal ikkje overstige hhv 30 og 25 %, jfr. tabell nedanfor pkt. §5.1.2 g). Største bygning pr tomt skal ikkje overstige $BYA=130 m^2$ og sekundærbygg skal ikkje overstige $BYA=30 m^2$.

For å sikre at det vert sett ei avgrensing på tal bygningar vil ein legge til ei generell føresegn i §5.1.1 m) med fylgjande ordlyd:

Der tomtetilhøva er eigna kan det tillatast inntil tre bygningar innanfor ramma av den totale $BYA = 130 m^2 + 30 m^2$. Tal bygningar per tomt blir avgjort i byggesak.

Føreslege endring knytt til oppføring av utnytingsgrad påverkar også føresegn §5.1.2 pkt. d), då tomter som er oppført med 20%-BYA utgår. Byggets breidde på tvers av høgdekotene for mindre tomter er sikra i tabell §5.1.2 g). Forslag til ny føresegn:

Byggets breidde på tvers av høgdekotene kan vere maksimalt 8 m. Byggesaksavdelinga vil vurdere total inngrepsbreidde i kvar enkelt byggesak. ~~På mindre tomter kjem maksimal breidde fram av tabell § 5.1.2 g). På tomter med total utnytting på 20 % kan bygg maksimalt vere 5m breie på tvers av høgde-kotene, med unntak av tomtene 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11~~

Det er ynskjeleg at tomtene i BFF1 og BFF2, med sin nærleik til hovudvegen/kollonneoppstillings-plassen/busshaldeplassen kan leigast ut. Det vert difor lagt til i ei føresegn i §5.1.2 f)

I BFF1 og BFF2 kan einingane leigast ut.

§5.1.3 blir føresegn til BFF20 og §5.1.4 blir føresegn til BKF1

I føresegn §5.2.2 vert det det lagt til SKV21.

2.1.2 Teig BKF2

Arealføremålet konsentrert fritidsbusetnad BKF blir endra til frittliggende fritidsbusetnad og med tomteinndeling. I gjeldande plan skal tomteinndeling avklarast i situasjonsplan. Kravet om heilskapleg prosjektering ved levering av situasjonsplan utgår som fylgje av føreslått endring. Med bakgrunn i at eksisterande påbygde tomter har blitt innløyst av tiltakshavar/utbyggjar, ynskjer tiltakshavar å strukturere området på nytt, noko som medfører behov for å endre arealføremål. I tillegg vert det lagt til rette for tilleggsareal til tomt 18-1. Området merkast som BFF20 og teigen omfattar 11 tomter. Ein vil opne opp for at einingane innanfor BFF20 kan leigast ut. Det er føreslege nye føresegner til teigen, som seier noko om tomtestorleik, utnyttingsgrad, planeringshøgde og maksimal mønehøgde (tabell 2). Parkeringsplass til to bilar skal løysast inne på kvar tomt.

Tabell 2. Forslag til nye føresegner for BFF20.

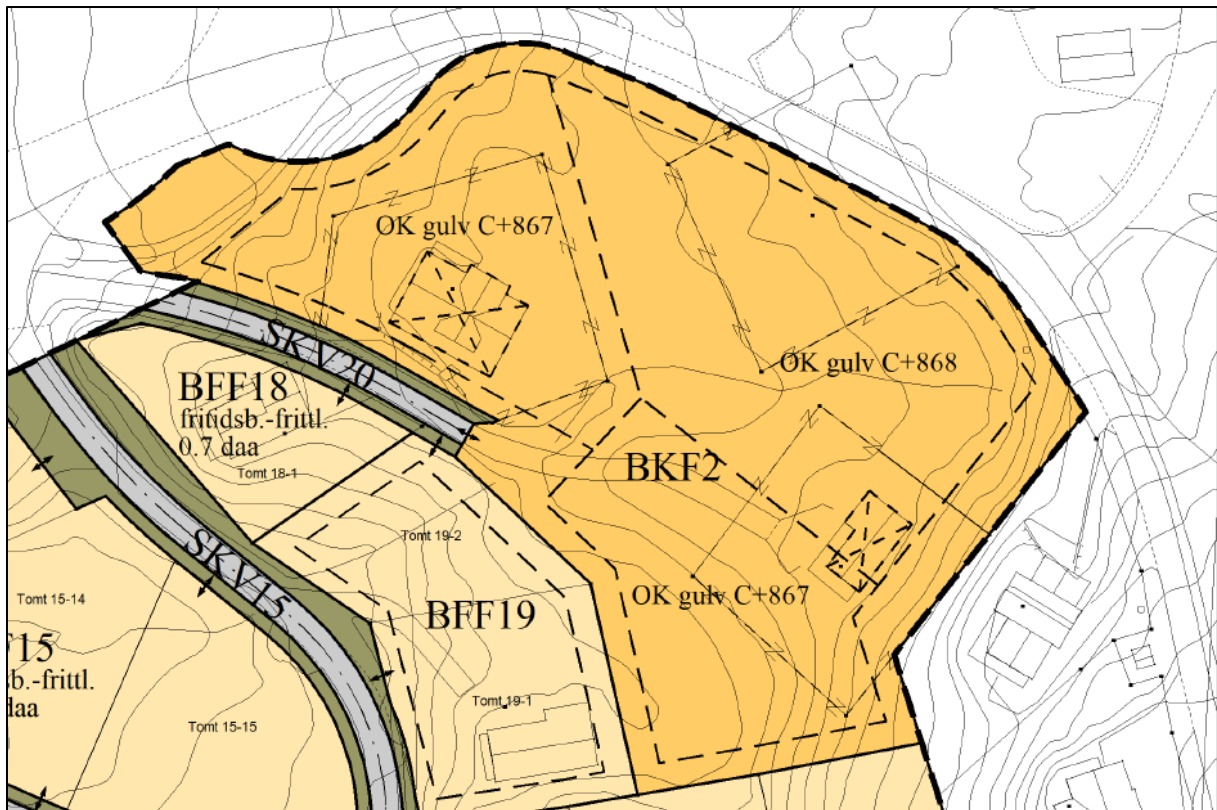
Tomt	Tomtestorleik m ²	Maks m ² -BYA eks. parkering	Type	Planeringshøgde moh.	Maks mønehøgde moh.
20-1	733	160 m ²	1 plan	Som bygt	876,5
20-2	743	160 m ²	2 plan	862,5 (sokkel)	870,5
20-3	575	130 m ²	1 plan	866,5	873,5
20-4	486	100 m ²	1 plan	867,5	874,5
20-5	602	130 m ²	1 plan	869	876
20-6	638	140 m ²	1 plan	869,5	876,5
20-7	525	120 m ²	2 plan	869,5 (sokkel)	877
20-8	673	120 m ²	2 plan	869,5 (sokkel)	877
20-9	566	120 m ²	1 plan	868,5	875
20-10	667	140 m ²	1 plan	867,5	873,5
20-11	772	160 m ²	1 plan	866	872

2.2 Plankart

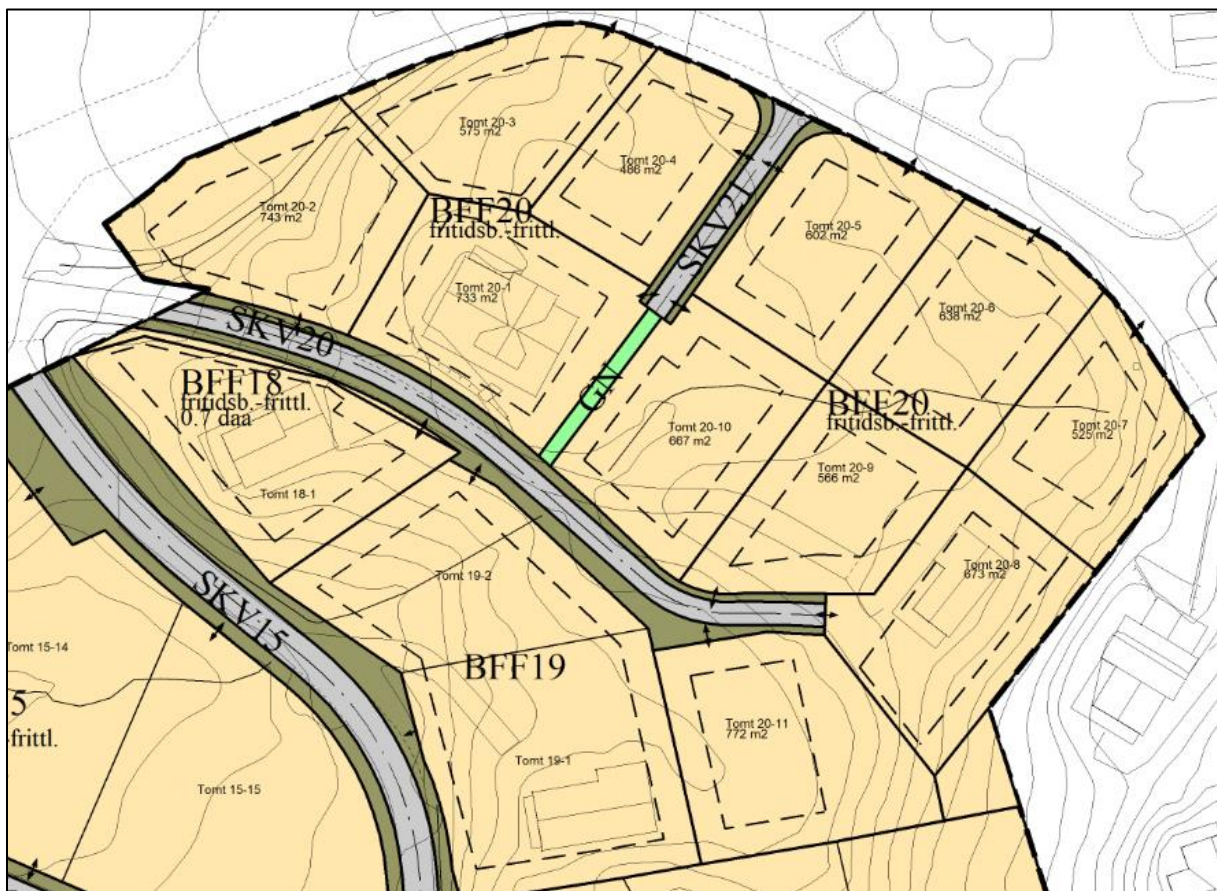
Ny tomtestruktur er basert på ny tilkomstveg frå nord (SKV21). Tomtene 20-1, 20-2, 20-3, 20-8, 20-9, 20-10, og 20-11 får tilkomst frå SKV20, som i forslaget er forlenga. Tomt 20-3, 20-6 og 20-7 får direkte tilkomst frå Gamlestøylvegen. Tilkomst til tomt 20-5 kan løysast frå både SKV21 og Gamlestøylvegen. Det vert lagt opp til at det kan frådelast mindre tomter og med høg utnyttingsgrad. Byggegrenser og avkjøringspiler kjem fram av plankart. I gjeldande plan er hyttene innanfor teigen oppført med juridisk linje om riving. Desse er ynskeleg å oppheve i den mindre endringa, då ein har inkludert hyttene i ny tomteinndelingsplan. Tomt 18-1 får ca. 42 m² med tilleggsareal. Det regulerast inn grøntkorridor som koplar SKV21 til SKV20.

Tabell 3. Arealføremål innanfor teigen:

Arealføremål
Frittliggende fritidsbusetnad (1121)
Køyreveg (2011)
Parkering (2080)
Annan veggrunn – grøntareal (2019)
Naturområde -grøntstruktur (3020)



Før endring



Etter endring

3 Forslagsstillars 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. I løpet av prosessen har det vore dialog via e-post og synfaring med den parten som er råka av endringa, noko som har vore førande for løysninga som her vert fremja.

Ved oppdatering av føresegnene har ein sett på kvar einskild tomt (med både 20, 25 og 30%-BYA), for å kunne legge fram eit forslag til nye føresegner knytt til utnyttingsgrad. Oppdatering av føresegnene fører til at tomtene som i utgangspunktet var oppført med 20%-BYA er tydlegare og føreseieleg for tomtekjøpar, prosjekterande og sakshandsamar med oppføring i m²-BYA. Ved oppføring i m²-BYA har ein teke høgde for at éin (18 m²) eller to (36 m²) parkeringsplassar, avhengig om den eine vert løyst i byggjekropp, vert trekt ifrå den maksimale utnyttingsgraden. I tillegg er det gjort ei vurdering av terrenget, slik at tomte får bygningar av passande storleik, nok areal til parkering og utomhusareal. Endringa av føresegnene inneber retting av dei føresegnene som blir påverka av ovanfor nemnte endringar.

Ein har også opna opp for at det kan etablerast ei tunløysing med inntil tre bygningar. Verknaden av dette er at ein får fordelt utnyttingsgraden på fleire bygningar inne på tomte. I BFF1, BFF2 og BFF20 vil utleige av einingane styrkje destinasjonen ved å legge til rette for meir aktiv bruk. Med å liggje så nær inntil den trafikkerte ferdsselsåra mellom aust-vest, E134, vil utleigeeiningar truleg vera eit godt tilbod for utleige. I vintersesongen når det er periodar med kollonnekøyring kan ein sjå det som positivt at det er utleigemoglegheiter like ved vegen. Ein ser det i samanheng med busshaldeplassen, som nyleg er opparbeidd i samband med kryssutbetringa. BFF20 er egna til utleige med den sentrale lokaliseringa i forhold til Haukelifjell skisenter.

Når teig BKF2 endrast til BFF20 er det lagt til nye føresegner for teigen. Verknaden av denne endringa vurderast som positive for nærliggande eigedommar. Endringa imøtekjem også ynskje som blei flagga frå berørte partar i samband med klagehandsaming i 2023, ved at det blir tomter i staden for leilegheitsbygg. Det blir ei mindre utbygging (langt mindre bygningsvolum) enn det BKF2 opna opp for, ein har i tillegg halde seg innanfor maksimal mønehøgde frå gjeldande plan med 877 moh. I forslag til mindre endring har ein òg inkludert eksisterande bygningsmasse, noko som seg stiller seg godt i høve til miljø. Med tomteinndeling vert det meir føreseieleg for naboar. Det er også meir salbart for forslagsstillar, og lettare å tilpasse seg etterspurnaden.

For å sikre moglegheit til passasje mellom SKV21 og SKV20 er det regulert inn korridor med grønstruktur. Denne har naturleg samanheng til regulert trasé for skiløype.