

## Tilleggsinformasjon til Plan- og miljøutvalgsmøte 10.11.2020 for reguleringsplan Hundbergslia 159A

I PMU-møte 13.10.2020 – Sak 94/20 ble følgende vedtak fattet:

*Saken utsettes til neste møte, 10. november. Det ønskes besvart spørsmål som fremgår av behandling og innsendte spørsmål. I tillegg ønskes det oppdaterte kart fra forslagsstiller og administrasjon.*

I sak 94/20 ble det etter diskusjon i utvalget oppsummert 4 spørsmål som plan- og miljøutvalget ønskes ytterligere belyst før neste behandling av planforslaget.

- 1. Kommunedirektøren viser i sitt saksframlegg til 4 fortetningsprinsipper. Hvor er disse forankret?**
- 2. T16 – hvorfor er dette ikke tatt ut, jf. merknad fra Innlandet fylkeskommune.**
- 3. Hvorfor er ikke fortettingen jevn?**
- 4. Er det gitt tillatelser til innleggelse av vann i noen hytter, jf. at det fremføres at det kun er ulovlig anlagte anlegg.**

### **Kommunedirektørens svar på spørsmål 1:**

Prinsipper/føringer har sin bakgrunn og forankring i veileder «Planlegging av fritidsbebyggelse T1450» MD november 2005 og «Innspill til revidering av veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse» - Rapport Rambøll/Norsk Turistutvikling – Juni 2018. Begge disse er vedlagt i sin helhet i saken. I tillegg har faglige vurderinger basert på fagkunnskap og erfaring i tidligere saker blitt lagt til grunn for vurderingene.

Kommunedirektørens forvaltningspraksis er styrt av lovverk, forskrifter, retningslinjer og veiledere i tillegg til føringer gitt fra kommunestyret i form av overordnede planer og strategier. Kommunens forvaltningspraksis skal sikre likebehandling i planprosesser der dette er aktuelt. Plan- og bygningsloven har formelle krav til prosess og medvirkning og det er kommunens rolle å vekte og avveie ulike hensyn og interessekonflikter.

I den rollen skal kommunedirektøren belyse saken, vurdere og vekte ulike hensyn, og begrunne sine vurderinger. Faglig forståelse for ulike hensyn legges til grunn. Hensyn til fellesskapets verdier er viktig og skal vektas. Statens Byggeskikksutvalg gir uttrykk for at «Ditt hus er din nabos utsikt». På tilsvarende måte er hytteområder, miljøpåvirkning, inngrep i natur og påvirkning av vår felles naturarv fellesskapets anliggende. Det er også krav til bla. klima og arts mangfold som er en av tids store utfordringer.

Merknader og klager fra naboer og berørte parter ved offentlig ettersyn, bekrefter flere konfliktpunkter som også underbygger fagvurderingene. Kommunedirektøren viser til veileder for hyttebygging med et utdrag vedlagt i saken.

I saksframlegg ved 1. gangs behandling (4.6.2019) tok rådmannen – heretter benevnt som kommunedirektøren, - opp forholdet med tanke på å sikre at viktig kvaliteter i gjeldende område ikke ødelegges. «For Hundbergslia gjelder det eksempelvis at naboskap ikke blir for tette, at natur ikke belastes med en urbanisert utbygging, at utbygging for infrastruktur ikke graver i stykker det som er av naturkvaliteter. Myrer skal ikke bygges ned og ny bebyggelse/tomter skal plasseres i god avstand til og mellom eksisterende bebyggelse.

*Det er etterspurt prinsipper ved fortetting med tanke på eksisterende hytter som eksempelvis, - ikke bygge inn eksisterende hytter med tanke på fri adkomst som hytten/tomten har i dag, beholde tilgang til friluftsområder*

*inntil eksisterende tomter, plassering av tomter og bebyggelse for bevaring av eksisterende vegetasjon i et område med lav bonitet, unngå innbygging av tomter med veger på for eksempel 3 sider mv.*

*Rådmannen vil vurdere antall enheter og endringer i arealdisponering og eventuelle inngrepsfrie områder på grunnlag av eventuelle merknader til dette tema ved offentlig ettersyn».*

Prinsippene kommunedirektøren la til grunn for å vurdere antall tomter og deres plassering før sluttbehandling av planmaterialet, er basert på veileder T1450, faglige vurderinger/ erfaringer og merknader:

- 1. Ikke ødelegge områdets særpreg og kvalitet som et meget spredtbygd hyttefelt.*  
Område er sårbart mht. fortetting, da det er et allerede utbygd område der naturkvalitetene er fremtredende og verdsatt av de som har hytte/tomt der. Området er også verdsatt for rekreasjon. Nabomerknader viser at det er skepsis til foreslått fortetting.
- 2. Ikke legge nye tomter slik at disse «bygger inn» eksisterende tomter.*  
Det er et viktig prinsipp at eksisterende hytter og tomter ikke skal forringes mht. opplevelseskvalitet rundt eiendommen når det skal vurderes fortetting. For hytter og eksisterende tomter som allerede ligger med god avstand til øvrige hytter/tomter, er det viktig at avstanden til nye tomter kanskje er større enn for eksisterende hytter/tomter som allerede ligger tett. Dette for å gi forutsigbarhet og bevare eksisterende karakter. Tetthet i et byggeområde handler ikke nødvendigvis om et tall, en dimensjon, grad av utnytting mv. Det dreier seg like mye om hva du ser og hører når du er utenfor hytta. Hundbergslia har preg av et meget spredtbygd hyttefelt, og det har vært et mål at opplevelsen skal videreføres selv om det fortettes.
- 3. Ikke legge nye tomter slik at eksisterende tomter innrammes av nye veger.*  
Nye veger innen et hyttefelt kan være en kime til irritasjon og konflikt. Det er etterstrebet at nye veger ikke skal omkranse allerede eksisterende tomter. Det må forutsettes at en veg kan forlenges forbi en eksisterende tomt, men den bør ikke gi nærføring på nye sider av tomten.
- 4. Ikke legge nye tomter slik at disse lager en barriere (fysisk og visuell) mot større ubebygde områder.*  
Hundbergslia grenser inn mot uberørte områder med stor naturkvalitet. Det har vært viktig for kommunedirektøren at de ytterste eksisterende tomtene ut mot uberørt natur, eksempelvis myr vest i planområdet, får opprettholdt inntrykket av å være i ytterkant av bebyggelsen.

Prinsipp 2 og 3 vektlegges der tomter foreslås nært eksisterende tomter. Prinsipp 1 og 4 vektlegges når helheten i planen og planens tålegrense vurderes.

Hundbergslia er et eldre hyttefelt med «lavstandardhytter» der det kan bygges inntil 120m<sup>2</sup> T-BRA. Det er ikke tillatt med innlagt vann og avløp. Noen hytter har vann til hyttevegg. Det er anlagt vannposter i hytteområdet regulert inn som felles vanntilførsel. Gjeldende plan er sist revidert 27.1.2005 KST-sak 0001/05



Bildet til venstre (2017) viser hvor spredt hyttene er plassert i gjeldende plan. Innenfor gjeldende plan lå det pr. juni 2019 28 tomter som ikke var bebygde. Dette utgjør ca. ¼ av reguleringsplanens fritidstomter.

Medvirkning er viktig i en planprosess. Naboer, berørte parter samt regionale myndigheter kan gi viktige innspill i prosessen. I planprosess og i møter med konsulent og forslagsstiller før planforslaget ble sendt inn til 1. gangs behandling har kommunen etterspurt forslagsstiller/konsulentens drøftinger

av hvordan fortetting i Hundbergslia skal foretas, - prinsipper, hensyn mv. Det er i planbeskrivelse ikke gjort rede for eller gjort vurderinger av «tålegrense» for fortetting, vurdert topografi -synlighet/skjerming, hvordan vegetasjon skjermer mellom hytter, påvirker mikroklima, vind mv. Med utgangspunkt i utbyggingsnivået som ble bestemt i oppstartsmøtet, inntil 25 tomter, la ikke kommunen press på forslagsstiller og konsulent mht. manglende vurderinger. Kommunedirektøren vurderte at 25 nye tomter, godt spredt i området, var innenfor en tålegrense uten omfattende vurderinger. Det ble lagt til grunn at kommunedirektøren selv, før sluttbehandling, måtte ta vurderingen av hvor disse skulle plasseres, da plankonsulenten ikke gjorde disse vurderingene selv. Kommunedirektøren fremførte derfor i møter at planforslaget kunne høres for å avdekke om noen av de foreslåtte plasseringene av tomter var problematiske mht. naboforhold, naturverdier, helning mm. I saksframlegget til offentlig ettersyn legger kommunedirektøren til grunn at alle tomter høres, men at det er en forutsetning i rammene for planprosessen at antall tomter skal reduseres før sluttbehandling. Før sluttbehandling har kommunedirektøren foretatt en nedskalering av antall tomter etter en tre-trinns vurdering. Først er tomter som er i konflikt med naturverdier tatt ut. Dernest er tomter tatt ut etter de prinsippene som er viktige ved fortetting rundt allerede eksisterende tomter. For å komme ned i antallet som var avtalt i planprosessens oppstartsmøte ble det til sist tatt ut tomter slik at antallet ble redusert. Ved utplukk rent basert på antall tomter, ble det sett hen på at alle grunneiere skulle få minst 2 tomter. En grunneier hadde kun 1 tomt i det nye forslaget. Denne ble beholdt, selv om den var kontroversiell mht. nærhet til myr -T16.

Under vises eksempler i forslagsstillers planforslag ved 1. gangs behandling av reguleringsplan for Hundbergslia. Eksemplene viser noen av problemstillingene som kan oppstå ved fortetting og er bakgrunnen for at kommunedirektøren har etterspurt prinsipper og føringer for å fortette med kvalitet. Eksemplene viser hvor lite hensyn det ble tatt til eksisterende tomter:



Innebygde tomter og mer veg rundt.



Innbygd tomt med mer veg rundt.



Ny tomt plassert foran naturlig uteoppholdsplass.



T51 sperrer for utsikt til friområde/myr.

**Kommunedirektørens svar på spørsmål 2:**

Tomt T16 har det vært mye dialog om. Kommunedirektøren har fremsatt ønske om at denne blir tatt ut, men ønsket er ikke imøtekommet fra konsulent eller forslagsstiller. For å gjøre tomten mindre omstridt er den trukket nærmere veien.

Da kommunedirektøren gjennomgikk planforslaget for å redusere antall tomter, var målet at alle grunneiere som hadde spilt inn tomter skulle få med minst en tomt. Aktuell grunneier har ikke flere tomter inne i planforslaget. Derfor er denne ikke tatt ut. Dersom det ikke skulle vært lagt til grunn en vurdering om at alle som var delaktige i planendringen skulle få minst en tomt, ville kommunedirektøren tatt ut tomten.

**Kommunedirektørens svar på spørsmål 3:**

Slik kommunedirektøren har forstått planinitiativet, var målet med å fortette med «noen» tomter styrt av at dette kunne finansiere hele planprosessen og de utredningsoppgavene som må til for å kunne åpne for at hyttene kan få permanent innlagt vann og avløp. Kommunedirektøren fant at en så liten fortetting ikke var i strid med overordnet plan eller nasjonale retningslinjer. Innenfor planområdet i Hundbergslia har hyttene et underordnet preg, der naturen og dens kvaliteter preger store deler av planområdet. Naturlig nok er tettheten av hytter sentrert mot Nedre Hundtjønn. Langs vannet har det verken fra grunneiere eller kommunedirektøren vært ønske om ytterligere fortetting grunnet fremkommelighet og privatisering av strandlinja.

Dersom planinitiativet hadde som mål å regulere inn tomter opp mot området tålegrense hva gjelder naturkvaliteter og særpreg, ville det vært stilt krav til utredninger, eksempelvis landskapsanalyser, siktanalyser mm. Planforslaget som nå ligger til sluttbehandling fra forslagsstillers side er en mellomting mellom nennsom fortetting og maksimal fortetting. Kommunedirektøren mener det derfor er uheldig at det ikke er gjort slike landskapsanalyser dersom forslagsstillers plankart vedtas. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det da burde vært gjort utredninger som ville resultert i et plankart som viste utnyttelse av området fullt utnyttet.

**Kommunedirektørens svar på spørsmål 4:**

Øyer kommune har behandlet to nye byggesaker gbnr. 100/79 og 100/80. I disse byggesakene er det gitt tillatelse til å bygge hytte med innretninger for innlagt vann og avløp i hytta. Det er satt som vilkår at VA ikke kan brukes før planbestemmelser åpner for dette. I forslag til planbestemmelser åpnes det for at det kan legges inn vann i hyttene. Videre er det rekkefølgebestemmelser som legger føringer for hva som må være avklart og utredet før tillatelser om VA kan gis.

En av hyttene har mottatt ferdigattest, men det er ikke gitt brukstillatelse på innlagt vann og avløp, jf. byggetillatelsens vilkår.

Kommunedirektøren er ikke kjent med at det er gitt andre liknende tillatelser. Videre er kommunedirektøren kjent med at det er flere ulovlige anlagte anlegg innenfor planområdet.

**Betraktninger om tilrettelegging av nye hyttetomter før reguleringsplanen er vedtatt**

Ortofoto øverst viser situasjonen 2017 med vegetasjon og illustrert med noen røde ringer for planlagt fortetting og 2019 under (røde sirkler) etter hogst. Hogst i området er tillatt. Spørsmålet er hvordan man hensyntar også et eksisterende hytteområde med hytter og hvordan ivaretas naturkvaliteter som vegetasjon, skjerming mot



omgivelser, trafikk mv. Ortofoto nederst (2019) viser deler av hytteområdet. Der nye hytter er planlagt er det i hovedsak foretatt flatehogst. Dette ligger i nedre del av verneskogsområde som begynner på 800 m.o.h. Bildene viser hogst på nye tomter som er lagt inn i planen. Dette gir et bilde med tanke på vurderinger av eksisterende situasjon og det som mange omtaler som kvaliteter i Hundbergslia. Det synes ikke at det er foretatt vurdering av nye hytter og tomter med tanke på eksisterende situasjon, eksisterende vegetasjon mv.

Med nye hytter mellom eksisterende blir disse uten naturens skjerming mot naboer og omgivelser, også skjerming mot veg og kjørende trafikk. Under vises orthofoto fra 2017 og 2020. De runde ringene viser områder som er hogd i perioden. De sammenfaller med planlagte hyttetomter.



Under vises et eksempel på ulike kvaliteter i et utbygd hytteområde innenfor høystandardhytter, men eksemplet viser hvor viktig det er med vegetasjon rundt hytter. Hundbergslia er mer i pakt med området til venstre der planen er utarbeidet med frimerketomter og vegetasjon rundt er friluftsområder.



Kommunedirektøren vurderer dette som kvaliteter som har vært i hytteområdet Hundbergslia og gjeldende plan som er viktig å videreføre og ta vare på.

