

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 18/1217

**REGULERINGSENDRING KVIKNEDØLSÅSEN-NABBEN  
HYTTEFELT - 1. GANGS BEHANDLING**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
50/20	Formannskapet	16.04.2020

**Kortversjon av saken:**

SK Bygg AS har fremmet privat reguleringsplanforslag for området Kviknedølsåsen Nabben hytteområde. Planområdet ligger på nordøstsiden av Savalen, og er i dag regulert gjennom plan R88. Planområdet er på ca. 440 daa. Hensikten med omreguleringen er å supplere og korrigere gjeldende plan i forhold til plassering av veilinjer og felles parkeringsplasser, behov for innregulering av eksisterende pumpehus bygget uten å være i tråd med plan, nødvendig justering av tomter i forhold til terreng og veijusteringer samt ønskede justeringer av bestemmelser vedrørende hytteutforming.

Rådmannen innstiller på at planen vedtas lagt ut på høring med enkelte mindre justeringer.

**Vedlegg**

1. Plankart, datert 31.03.20
2. Planbestemmelser, datert 01.04.20
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 01.04.20
4. Illustrasjonsplan: Vegskråninger, datert 11.02.20
5. SVV's merknader ved oppstart
6. NVE's merknader ved oppstart
7. Hedmark fylkeskommunes merknader ved oppstart
8. Fylkesmannen i Innlandets merknader ved oppstart
9. Merknader fra grunneier Kai Stein Gjelten
10. Merknader fra grunneier Terje Grann
11. Savalen Skiarenas merknader ved oppstart
12. Kartvedlegg fra Savalen Skianlegg
13. Savalen Natur- og Velforening

**Melding om vedtak sendes til:**

Saksbehandler varsler grunneiere, naboer og høringsparter.

**Saksopplysninger**

Planen er en omregulering av gjeldende plan R88 Kviknedølsåsen Nabben Hytteområde, vedtatt 24.11.09. Planområdet ligger nordøst for Savalen, sør for Kviknedølsåsen hyttefelt,

langs Sjøliveien, og har en størrelse på ca. 440 daa. Forslagsstiller er SK Bygg AS, regulant er Planråd AS ved Bjørnar Semmingsen.

Hensikten med omreguleringen av området er basert på et behov for justeringer og suppleringer i planen. Pga. bratt terreng og fjell i dagen er det oppstått behov for å justere veilinjer mm. Gjeldende plan må suppleres og korrigeres i forhold til plassering av veilinjer og felles parkeringsplasser, behov for innregulering av eksisterende pumpehus bygget uten å være i tråd med plan, nødvendig justering av tomter i forhold til terreng og veijusteringer samt ønskede justeringer av bestemmelser vedrørende hytteutforming.

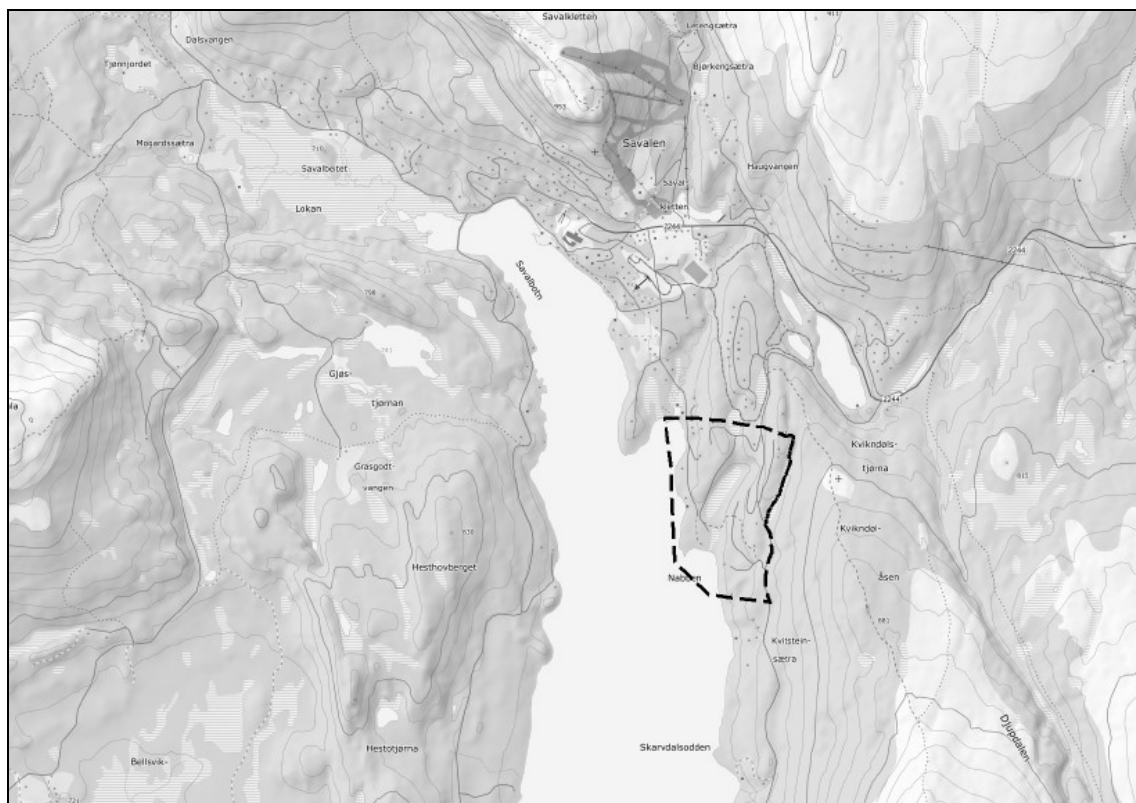


Fig. 1: Planområdet beliggenhet

### Eiendomsforhold

Planforslaget omhandler teigene med gnr/bnr. 111/2, 112/16, 113/26, 119/1 og 125/9. I tillegg fritidseiendommene med gnr/bnr. 112/206-211, 112/213, 112/215 og 112/218-220, 112/41-42, 112/50 og 112/60, 112/181-184, 112/193 samt 112/16/1. 113/16 og 113/18, 113/45, 113/83-84, 113/86-93. 119/3, 119/5-11, 125/31 og 125/45, 125/119/71-86.

### Plangrunnlag

Overordnet plan er Kommunedelplan (KDP) for Savalen. I KDP står angitt at reguleringsplanen skal gjelde for dette området. KDP angir generelle krav til bl.a. utforming og landskapstilpassning, estetikk og byggeskikk mm, samt bestemmelser for byggegrenser og tiltak i 100-meters sonen langs Savalen. Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommunedelplanen for Savalen.

Gjeldende reguleringsplan er R 88 Kviknedølsåsen Nabben. I denne planen er det regulert inn 48 tomter til fritidsbebyggelse samt 3 tuntomter med totalt tillatt inn til 10 hytteenheter.



Fig. 2: Gjeldende reguleringsplan R88

### Planprosess

På grunn av utfordrende terreng med mye fjell ble det forsøkt å anlegge veger, snuhammer og parkeringsplasser så skånsomt som mulig. Dette medførte at utført tiltak ikke samsvarer fullstendig med regulert formål. Bygd vegbane og skråningsutslag kommer noen steder inn på regulerte tomter, vendehammer og område avsatt til fritidsformål. Regulerte parkeringsplasser ligger ikke i tilknytning til bygd veg. Videre medførte det også endrete krysningspunkt for veg/skiløype. Det har i forbindelse med utbygging av veianlegg kommet tilbakemeldinger og forespørsler fra naboer og grunneiere i området. Tynset kommune gjorde den 17.12.2019 delegert vedtak nr. 600/18 hvor det bl.a. ble satt som vilkår at det skal igangsettes reguleringsendring som følge av disse endringene.

Det ble varslet oppstart 04.04.19 og dette ble annonsert i Arbeidets Rett. Frist for innspill ble satt til 13.05.19 og det har kommet inn 7 skriftlige merknader, samt et innspill underveis i planprosessen fra Savalen natur og velforening. De skriftlige merknadene er vedlagt og hovedtrekkene er referert nedenfor:

### Statens vegvesen datert 07.05.2019:

Viser til mottatt varsel om oppstart og har ingen merknader til planen da den ikke berører Statens vegvesen sitt ansvarsområde.

NVE, datert 09.04.2019 :

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom - og skredfare, vassdragsinngrep samt vassdrags- og energianlegg og sin sektormyndighet innenfor disse saksområdene.

I forbindelse med flom, erosjon, skred og overvann viser NVE til kravene i plan - og Bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17). Poengterer videre viktigheten med lokal Overvannshåndtering. Vi ser videre til allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Planarbeidet må videre ta hensyn til planlagte energianlegg.

NVE anbefaler veiledere og verktøy i oppstart av planarbeidet., og påpeker at dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

*Forslagsstillers kommentar: Merknaden tas til etterretning.*

*Rådmannens kommentar: Ingen videre kommentarer.*

Hedmark fylkeskommune, datert 21.05.2019

Planfaglige forhold: Fylkeskommunen viser til at det av ortofoto av området datert 24.05.2018 fremgår at vegstruktur ikke er helt i tråd med vedtatt gjeldende reguleringsplan. Det stilles spørsmål om hvorfor opparbeidelsen ikke er i henhold til vedtatt plan. Dersom veglinjene skal endres i ny plan mener Fylkeskommunen at denne bør reflektere den opparbeide vegstrukturen. Endringer i utforming av fritidsbebyggelsen bør i stor grad tilpasses bebyggelsen i randsonen av planområdet.

Kulturvern faglige forhold: Viser til tidligere utførte arkeologisk registrering i 2017 samt registrering av tre kullmiler og en hustuft fra nyere tid. Forutsetter at disse forblir regulert til bevaring dersom de ikke er i konflikt med planlagte endringer. Viser ellers til varslingsplikten etter kulturminneloven § 8.

*Forslagsstiller viser til hensikten med planforslaget som nettopp er å få ryddet opp i vegareal som ikke er bygd iht. gjeldende regulering. For å unngå større inngrep enn nødvendig ble noen veglinjer forskjøvet. Vegareal er nå regulert etter innmålt faktisk situasjon. Endringer i utforming av fritidsbebyggelsen er i tråd med bebyggelsen i randsonen. Kullmile og hustuft er regulert inn med hensynssone og forblir regulert bevaring og båndlegging.*

*Rådmannens kommentar: Rådmannen er enig i at det bør sees på tilstøtende hytteområder ved utforming av nye bestemmelser for hyttebebyggelsen i feltet.*

Fylkesmannen i Innlandet, datert 13.05.2019:

Fylkesmannen forutsetter at forslag til reguleringsplan vil bli utarbeidet i tråd med føringer i Overordnet plan og minner ellers om at planforslaget må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, j f. § 5- 1 i plan- og bygningsloven
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse, § 4- 3 i plan- og bygningsloven
- Reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi
- Tilpasning til klimaendringer
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T - 1442/2016

- Vurdering av luftkvalitet og behov for avbøtende tiltak, jf. T -1 520
- Utbygging tilpasset landskap og omgivelser, j f. den europeiske landskapskonvensjonen

*Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.*

*Rådmannens kommentar: Ingen videre kommentarer.*

Terje Grann, datert 03.05.2019:

Grann er fester av gnr. 112, bnr. 16, fnr. 1 og medeier i gnr. 112 bnr. 42. Det uttrykkes ønske om at gnr/bnr. 112/42 reguleres til 3 tomter for fritidsbebyggelse. Eiendommen var tidligere regulert til fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

*Forslagsstiller viser til planforslaget som legger opp til oppdeling av gnr. 112 bnr. 42.*

*Rådmannens kommentar: De nye tomtene benevnt BFR 54-55-56 ligger nede på kote 714-722, mens Savalen ligger på ca. kote 708. Eiendommen er i dag en eksisterende, stor tomt som ønskes delt i tre. Eiendommen ligger delvis innenfor 100-meters sonen til Savalen og er i dag skogbevokst. Den ligger nær allerede utbygget vann- og avløpsanlegg, og eksisterende veg inn til eksisterende hytter. Samtidig er veien inn hit smal og har lav standard. Se videre kommentarer under saksvurdering.*

Kai Stein Gjelten, datert 15.05.2019:

Gjelten er grunneier i søndre del av planområdet og ønsker at forslagsstiller ser på muligheten for å opprette 2 tomter til på hans eiendom gnr/bnr. 111/2 i tillegg til eksisterende tun-tomt. Viser også til at det i tidligere planforslag var lagt inn 2 tomter på eiendommens om senere ble trukket ut.

*Forslagsstiller viser til planforslaget og har regulert inn 2 nye tomter.*

*Rådmannens kommentar: De to nye tomtene BFR49-50 ligger noe eksponert til oppe i skråningen, på en 'rygg' på ca. kote 737-738, mens Savalen ligger på ca. kote 708 moh. Se videre kommentarer under saksvurdering.*

Savalen skiarena v /Geir Schjølberg, datert 21.05.2019:

Schjølberg har på vegne av Savalen skiarena sendt inn oppdaterte kart på skiløyper som benyttes i forbindelse med konkurranse. Viser til at de er avhengig av at disse løypene er operative.

*Forslagsstiller viser til planforslaget som har justert skiløypene i ht. mottatt innspill.*

*Resterende løyper er fjernet fra planforslaget.*

*Rådmannens kommentar: Tas til etterretning.*

Savalen Natur og Vel-forening, datert 06.11.19:

Savalen Natur- og velforening kommer med kommentarer om både gjeldende planområde men også kommunedelplan for Savalen, spesielt om Sjølias betydning for Savalen. Det kommenteres at det er med interesse og noe uro de observerer omfattende fjerning av skog, vegetasjon og etablering av veier i hytteområdet Kviknedølåsen / Nabben. Savalen Natur- og Velforening ber om å få kommunens bekreftelse på at utbyggingen skjer i hht PLA R88. Det etterspørres dokumentasjon på at tilfredsstillende tilknytning til vann og avløpsnett og renseanlegg er etablert.

Det er også ønskelig å få innsyn i kommunens betraktninger og beslutningsgrunnlag for tilknytning til rensesanlegget og at økt biologisk belastning ikke overstiger anleggets kapasitet, med negative konsekvenser for resipienten, Savalen.

Områdets egenart er basert på gårds- og seterdrift, fritidsboliger og turistnæring, hvor urørt natur og kulturlandskapet med friluftsliv, jakt og fiske er fundamentet. Samtidig trekkes næringslivets ønske om vekst og økonomisk utvikling frem som viktig arbeidsoppgaver.

Utvikling av Savalen området kan lett gå på bekostning av den desidert viktigste særegenheten for området, urørt natur og kulturlandskap. Følgelig må bærekraftig utvikling og vern om miljø og sårbar natur fremheves.

Sjølia / Skarvdalen, fra Nysetra og Sivilosen i sør til Kvitstein setra i nord, er idag i en særstilling for Saval regionen, men ikke tilstrekkelig fokusert og evaluert i nåværende kommuneplan. Natur- og miljøfaktoren av Sjølia for hele Savalen regionen er enormt viktig. Skogsområdet, med noe barskog, mye løvtre og fjellbjerk, er bratt og tungdrevet men med en rik flora. Sjølia beskrives som Savalens pustende lunge og gir grunnlaget for det urørte preget til hele regionen. Sjølias særstilling i Savalen området er basert på den urørte basisnaturen.

Inngrep i form av felthogst, drenering, planering av veier, vil umiddelbart forrykke den delikate balansen som er etablert i dette sårbare område urskog.

Følgelig bør også Sjøliveien forbli med lav standard og liten trafikk.

Dagens fokus på bærekraftig utvikling, miljøvern og urørt natur, tilsier at Sjølia / Skarvdalen bør forbli urørt, som vernet område.

Savalen Natur - og Velforening ber kommunen revurdere kommuneplan Savalen.

Et eget avsnitt må etableres for Sjølia / Skarvdalen, fra Nysetra - Sivilosen til Kvitstein setra, hvor vern implementeres.

*Forslagsstiller anser uttalelsen som en merknad til KDP og kommunens oppfølging og saksbehandling av planer og saker generelt på Savalen.*

*Rådmannens kommentar: Merknadene er i stor grad rettet mot KDP for Savalen, men er relevant også for de vurderinger som må gjøres for planområdet i forhold til utnyttelse og bebyggelse.*

### Planforslag

Planforslaget medfører en justering av veiliner og parkeringer, samt noe justeringer av innregulerte tomtegrenser. Skiløypetraseer er justert i tråd med dagens bruk og ønsker i samråd med Savalen skiarena.

Det er også lagt inn 5 nye hyttetomter i forslaget i forhold til gjeldende plan.

Økningen i antall tomter kommer etter innspill fra grunneiere.



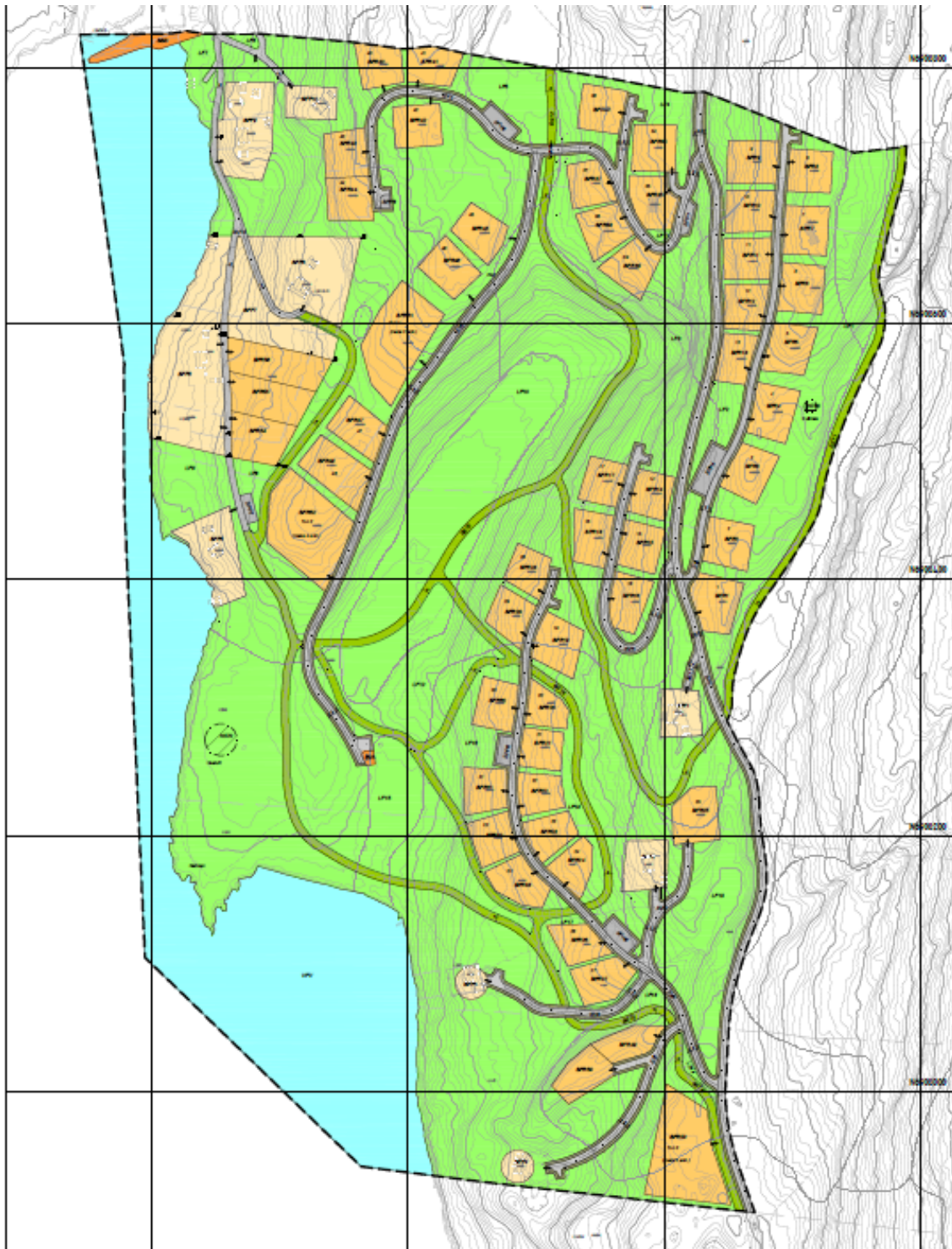


Fig. 3: Innsendte planforslag

Eiendom 112/42 er i dag en eksisterende, gammel hyttetomt på 5,6 daa innregulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er skogbevokst i dag. Eiendommen ligger nede ved sjøen sammen med gammel/eksisterende hyttebebyggelse og har atkomst fra nordvest/eksisterende vei som passerer båthavna. Grunneiere ønsker eiendommen delt inn i tre tomter for fritidsbebyggelse. Disse er omtalt i planen som BFR 54-55-56.

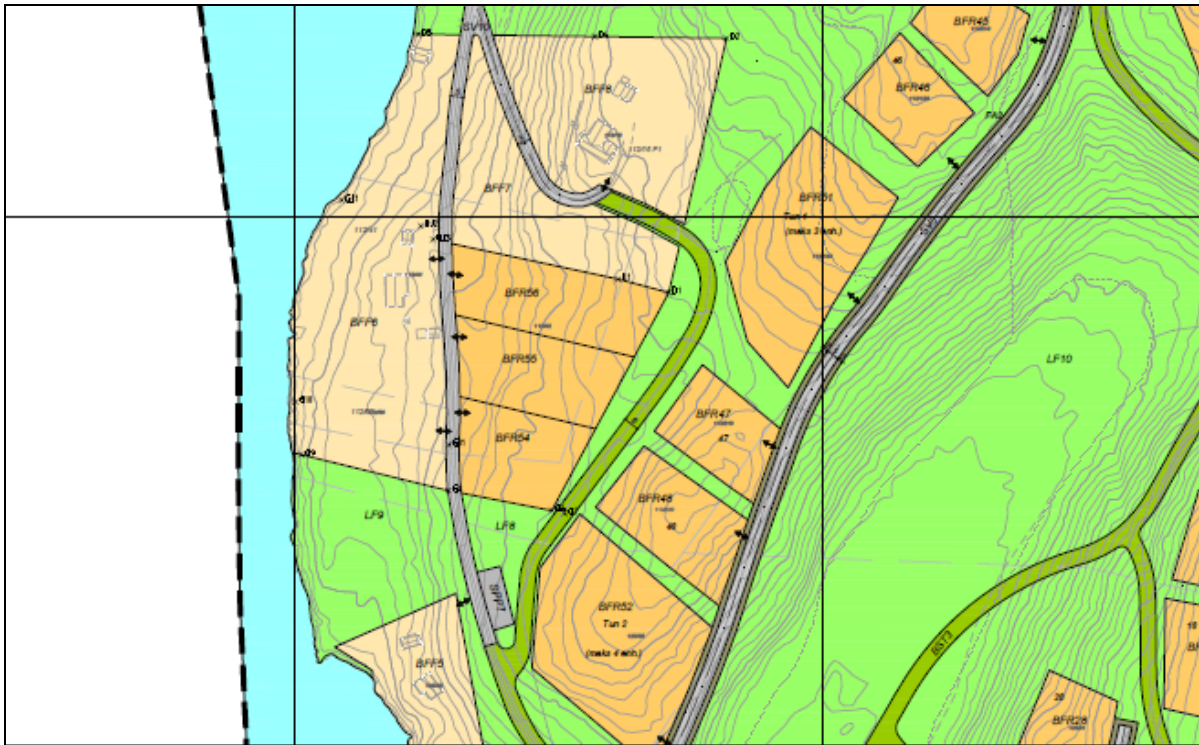


Fig. 4: Eiendom 112/42 ønsket delt inn i tre tomter

Eiendom 111/2 ønsker å få innregulert 2 nye tomter, omtalt i planen som BFR49 -50.

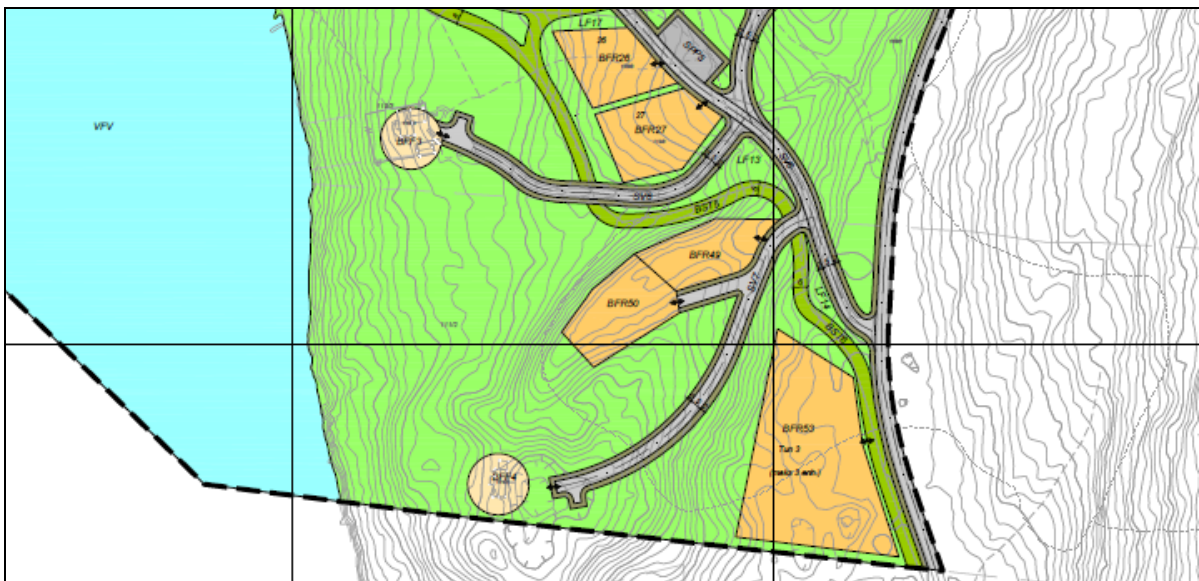


Fig. 5: Eiendom 111/2 ønsker at det legges inn 2 nye tomter, BFR 49-50.

Bestemmelser for utnyttelse av tomtearealet er beholdt omtrent som i som gjeldende plan, det tillates tre bygg pr tomt med maks 180m<sup>2</sup> BYA pr tomt og en maks størrelse på 150m<sup>2</sup> hovedhytte og inn til 40m<sup>2</sup> BYA pr uthus/anneks. Antall hytteenheter pr tuntomt er beholdt uforandret.

Bestemmelsene for hyttebebyggelsens utforming justert for å tillate bruk av aktuelle hytteleverandørers hyttetyper, noe som innebærer en økning av høyder:



Gjeldende plan har følgende bestemmelser:

Takflater skal være dekket med mørk takpapp, skifer, tremateriale eller torv. Grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,6 m og gesimshøyde skal ikke overstige 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygning. Hovedbygget tillates oppført med tverrøste med inntil 4,5 m bredde og gesimshøyde 5,6 m.

Spesielle bestemmelser for tomt 45 og 46:

Gesimshøyde for hovedbygg skal ikke overstige 3m og 2,7 m for sidebygning. Tverrøste tillates ikke.

Mønehøyder/gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen til topp taktro.

Planforslaget har følgende forslag til bestemmelser:

*Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 60 cm over planert terreng. Hvor terrenget er bratt kan kommunen ved skjønn tillate høyden hevet.*

*Tomtene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,5 meter over ferdig grunnmur.*

*For tomtene BFR14- BFR24 tillates maksimal mønehøyde 6,3 meter over ferdig grunnmur*

*For tomt BFR45, BFR46, BFR49 og BF50 skal gesimshøyde for hovedbygg ikke overstige 3 meter og 2,7 meter for anneks/uthus.*

*Der det bygges oppstugu skal oppstuguas bredde ikke overstige 3 /4 av hovedskipets lengde .*

Det er utført ROS-analyse i planprosessen. Denne viser at konfliktnivået i forhold til risiko og sårbarhet er lavt etter foreslåtte tiltak. Det er lagt inn rekkefølgekrav for å ivareta ett forhold.

### **Saksvurdering**

Planforslaget tar opp i seg de nødvendige justeringer omtalt i forhold til veilinjer, terrengtilpasning og behov for nye tomtegrenser der dette er aktuelt. Vann- og avløpsanlegg med kjøretilgang er innregulert. Skitrasenettet er endret til det bedre, da nye linjer tar hensyn til det faktiske behov og forenkler nettet noe. Med en bredde på 6 m gir løypenettet en stor innvirkning i terrenget.

### Terrengtilpasninger

Terrengutslag fra veilinjer vil ha virkninger for den enkelte tomt. Dette vises i reguleringsmaterialet for de enkelte tomter både i planbeskrivelsen og i eget kartvedlegg. Slik vil dette være synliggjort for de enkelte tomtene, som må løse atkomst og plassering av bygninger med dette som utgangspunkt.

### Nye hyttetomter

Alle nevnte nye tomteforslag ble også foreslått ved utformingen av gjeldende plan, men ble tatt ut etter 1. høringsperiode og innkomne merknader. Store deler av planområdet med nye tomter ligger i en skråning/liside med til dels stort terrengfall og høydeforskjeller, og er ganske

eksponert fra sjøen og omgivelsene. I planprosessen for dagens gjeldende plan var det behov for flere justeringer i forhold til plassering og antall på hytter og plassering av vei- og skitraseer, noe som medførte behov for en ekstra høringsrunde.

De foreslåtte hyttetomtene BFR 54-55-56 ligger i forhold til eksponering mer gunstig til enn BFR 49-50, da de ligger nede ved sjøen og innvirker ikke så mye i fjernvirkning som tomtene BFR 49-50 vil gjøre. De nedre tomtene ligger delvis innenfor 100-meterssonen fra sjøen, og atkomstvei er smal og med lav standard. Begge tomtearealene er i dag skogkledd og ubebygget.

#### Utforming av bebyggelse

Planforslaget legger opp til en økning fra **gjeldende plan** som angir følgende:

En gesimshøyde på 3m og en mønehøyde på 5,6 på hovedbygg, med et tverrøste på inn til 4,5m bredde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

I det nye planforslaget angis alt av høydeangivelser fra over ferdig grunnmur, ikke angitt i forhold til teknisk forskrift §5.9 som vanligvis brukes, hvor høyden beregnes ut fra over planert terreng, om ikke annet angis som f.eks eksisterende terreng.

Ny bestemmelser åpner for en generell mønehøyde på 5,5m over ferdig grunnmur (som angis som maks 60 cm). Dvs. total mønehøyde på inn til 6,1m, med ingen angitt gesimshøyde. For tomtene BFR 14-24, som er '2.rekke' av hytter oppe i lisida, settes mønehøyde til 6,3m over ferdig grunnmur på maks 60cm. Dette gir mulighet for en total høyde på maks 6,9m over terreng.

I tillegg er bestemmelsen om tverrøste på maks 4,5m bredde erstattet med en bestemmelse som sier at der det bygges oppstugu skal oppstuguas bredde ikke overstige  $\frac{3}{4}$  av hovedskipets lengde. Dette gir totalt en stor økning av bygget volum, ut fra en opprinnelig bestemmelse om en enetasjes hytte med mulighet for et tverrøste på 4,5m.

Planforslagets rammer for hytteutforming er endret en del fra opprinnelig plan. Terrengets beskaffenhet gjør at det er ønskelig å minske hyttenes synlighet og størrelse.

Samtidig er dette et høystandard hyttefelt med relativt sentral beliggenhet og høy utnyttelse. Det er derfor nødvendig å gi rammer som gir mulighet for en utforming og valg av hyttetype som på tilsvarende hyttefelt for å få salgbarhet og et forventet nivå på feltet for både kunder og utbygger. Det har allerede blitt omsøkt og innvilget en dispensasjon på feltet fra gjeldende plan. For å sette dette litt i sammenheng kan man sammenligne forslaget mot tilsvarende hyttefelt på Savalen.

Nærliggende hyttefelt på Kviknedølsåsen har følgende bestemmelser:

- b. Bebyggelsen kan oppføres i ett plan og uten kjeller. Grunnmurshøyden skal ikke overstige 0,6 m og gesimshøyden skal ikke overstige 3,3 m for hovedbygning og 2,7 m for sidebygning. Måleregler for øvrig iht. Teknisk forskrift. Veranda skal ha overbygning og regnes ikke med i bebygd areal. Terrasse uten overbygning skal legges på terrenget.
- c. På tomtene merket fra T26 til T37 kan det tillates oppført bebyggelse med tverrøste med maksimal 4,0 m bredde på tverrøstedelen og gesimshøyde 5,6 m. For øvrig samme regler som for punktet over.

Her spesifiseres altså bestemmelser som tilsier at hoveddel av hytte skal ha en etasje, men med mulighet for tverrøste/oppstuggu på deler av feltet, hvor man tillater en gesimshøyde på 5,6m, og en relativt begrenset bredde på 4m på tverrøstet. Dette tilsvarer omtrent gjeldende bestemmelser på Kviknedølsåsen/Nabben i dag.

På Klevan 2 er bestemmelsene satt til å variere fra en gesimshøyde på 3m og inn til 4m, avhengig av tomtenes beliggenhet på feltet. Den øverste rekka får begrensningen på 3m. Øvrige tomter kan ha en gesimshøyde på 4 m som skal tillate hytter med 2 etasjer/oppstuggu/kaffekvinn-løsninger.

Som det fremkommer her har nabofeltet atskillig strengere rammer, mens Klevan har åpnet for større bebyggelse.

Hva man bør åpne for her må sees i sammenheng med plassering og eksponering. Området er ganske eksponert ut mot sjøen, og vises godt i landskapet.

Videre bør det også vurderes her hva man åpner opp for i forhold til fremtidig håndtering av hytteutbygging på Savalen, både i forhold til bevaringshensyn men også områdets attraktivitet. Savalen er ikke et sted som Trysil, hvor man selger tilrettelagt fritidopplevelse i slalombakker mm. Savalen selger i all hovedsak mer tradisjonelt friluftsliv, urørt natur og i stor grad urørt landskap. Man skal derfor også vurdere hva slags innvirkning utnyttelsen på nye hyttefelt vil ha på dette preget, som er en viktig salgsvare for Savalen som turistdestinasjon.

### Gjerder

Det har på Savalen vært mye diskusjon om gjerdebruk. Nabofeltet har bestemmelse om å gjerde inn 'inntunet'/ca. 300m<sup>2</sup> av eiendommen, slik at det er mulig å passere mellom samt at dyr på beite har tilgang gjennom området. Dette er basert på tidligere bestemmelser om ingen gjerder i hytteområder, noe som medfører stor problematikk i forhold til dyr inn mot byggene, med det som hører med. I dette planforslaget er derfor gjerder tillatt rundt eiendommene.

### Konklusjon

Rådmannen mener at området med sin eksponering og sine terrengmessige utfordringer alt er utnyttet relativt kraftig, og at det ikke er ønskelig å åpne opp for ytterligere terrenginngrep og store byggevolumer som kan øke inngrepsbildet i området. Det er imidlertid et behov for å justere bestemmelsene om hytteutforming på området.

Rådmannen foreslår at planforslaget sendes på høring med de foreslåtte tomtene og bestemmelser for utformingen for bygningsmassen, med noen små foreslåtte justeringer som

nevnt nedenfor. Så må man foreta en avveining etter høringsperioden om det er aktuelt å beholde planforslaget som det foreligger i dag, eller om noe skal justeres.

Aktuelle justeringer:

- KDP Savalen sier at alle høyder skal måles fra eksisterende terreng. Dette for å unngå at man ved nye bygg kan lage store fyllinger/skjæringer for å komme inn under høydebestemmelser. I dette tilfellet anser kommunen det imidlertid at det er behov for å kunne tilpasse terrenget for å kunne tilrettelegge tomtene i noen grad i forhold til atkomst og arrondering. Bestemmelsene bør derfor endres slik at høyder beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø**

Planendringen medfører i en viss grad konsekvenser for miljøet, gjennom å tilføre flere tomter i et landskap som alt er sterkt berørt. Videre legges det opp til at det skal bygges større hytteenheter enn tidligere.

### **Råd og utvalg**

Saken sendes på høring til Savalen fiskeforening, Savalen natur- og velforening og Savalen Skiarena.

### **Innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge reguleringsplanforslaget for Kviknedølsåsen - Nabben hytteområde, plan-ID 201807, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 31.03.20
2. Planbestemmelser, datert 01.04.20
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 01.04.20
4. Illustrasjonsplan: Vegskråninger, datert 11.02.20

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planmaterialet:

1. Alle høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det må henvises til måleregler i hht. kap.5 i teknisk forskrift.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 16.04.2020 :**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtaket**

I henhold til plan- og bygningslovens §§5-2 og 12-10 fremmer formannskapet saken og vedtar å legge reguleringsplanforslaget for Kviknedølsåsen - Nabben hytteområde, plan-ID 201807, ut til høring og offentlig ettersyn med følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 31.03.20
2. Planbestemmelser, datert 01.04.20
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 01.04.20
4. Illustrasjonsplan: Vegskråninger, datert 11.02.20

Før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn må følgende endres i planmaterialet:

1. Alle høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det må henvises til måleregler i hht. kap.5 i teknisk forskrift.