

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/482-6

Saksbehandler: Ingrid Davidsen

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
22/24	21.03.2024	Formannskapet

## Detaljregulering av Kjølen hyttefelt, planId. 2016 008 - Behandling før høring og offentlig ettersyn

### Vedtak

1. Formannskapet fremmer detaljregulering for Kjølen hyttefelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og §§ 12-10 og 12-11. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:3000 revidert 12.02.2024. Bestemmelser og planbeskrivelse er revidert 12.02.2024.

2. Disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak 231/79, skal oppheves i sin helhet, jf. plan - og bygningsloven § 12-14.

3. FØR detaljreguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, endres bestemmelsene, som følger (endringer er merket i rødt):

#### 2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkerings-plasser. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte.

#### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det legges ved **situasjonsplan i målestokk 1:500** som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, **atkomst og parkering**. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt

## Grad av utnytting og utforming

- Det kan bare oppføres **en boenhet** ei hytte med tilhørende uthus og eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg). Til sammen maks BYA =185kvm. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA= 15 m<sup>2</sup>.
- Maks BYA fritidsbolig = 150m<sup>2</sup>
- Maks BYA for uthus eller anneks = 30 m<sup>2</sup>. **Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.**
- Maks mønehøyde for hyttene = 5,0m. Maks mønehøyde for uthus og anneks=3,5m. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maks gesimshøyde hytte = 3,0 m og på uthus/ anneks = 2,45m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Hytte, uthus/ anneks skal ha saltak eller pult-tak med lik takvinkel. Takvinkel skal ikke være større enn 35 grader. Takteking skal være av torv/skogbunn eller ha matt overflate.
- Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- Største tillatte grunnmurshøyde og eventuelt synlige pilarer er maksimalt 80cm.
- Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Terrasse kan oppføres i inntil 20 % av hyttas areal, men ikke større enn 30 m<sup>2</sup>. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 60cm. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50kvm rundt inngangsparti og eller terrasse på fritidseiendommen.
- Kabler og ledninger skal ~~fortrinnvis~~ legges i felles **jordgrøft**.

## Vann- og avløp

- Innenfor områdene VA1-VA5 kan det etableres felles vann og avløpsanlegg for området. De enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegget i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for feltet. Anlegget kan dimensjoneres slik at andre i området kan knytte seg til anlegget.
- **Det må i utarbeidelse av vann og avløpsplan gjøres en helhetsvurdering på hva som er den beste avløpsløsningen for stedet. Godkjent VA-plan og utslippstillatelse må foreligge før det kan legges inn vann til hyttene, jf. forurensningsforskriften kap.12 og 13.**
- **For tomtene F-14 til F-30 settes krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse før fradeling av første tomt.**
- **For tomtene F-1 til F-13; hvis en i fremtiden ønsker å legge inn vann til hyttene settes det krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse for alle tomtene.**
- ~~Det er krav om utarbeidning av felles VA-plan for planområdet før det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven for enkelthytter.~~

## 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

### Sikringssone grunnvannsforekomst (H120\_1 og H120\_2)

Innenfor området kan det bores etter grunnvann. Kvaliteten på drikkevannet skal godkjennes av Mattilsynet før etablering av første tomt. **Vannkilden er felles for hyttene i planområdet. Det kan**

legges ledninger til tappeposter i området, men det er ikke tillatt å legge inn vann til/ i hyttene uten at de er koblet til godkjent avløpsanlegg. I sikringssona er det ikke tillatt å gjøre inngrep som kan føre til forurensing av vannkilden.

Formannskapet vedtar følgende tillegg til kommunedirektørens innstilling:

- En bearbeidet løsning for krysning av vinterbrøytet vei og skiløype
- Ved hyttetomtene F1-F3 må veien legges på innsiden, tilsvarende tomtene F4-F6

## Kommunedirektørens innstilling

1. Formannskapet fremmer detaljregulering for Kjølen hyttefelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og §§ 12-10 og 12-11. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:3000 revidert 12.02.2024. Bestemmelser og planbeskrivelse er revidert 12.02.2024.
2. Disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak 231/79, skal oppheves i sin helhet, jf. plan - og bygningsloven § 12-14.
3. FØR detaljreguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, endres bestemmelsene, som følger (endringer er merket i rødt):

### 2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomte skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkerings-plasser. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte.

### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, atkomst og parkering. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt

#### Grad av utnyttning og utforming

- Det kan bare oppføres en boenhet ei hytte med tilhørende uthus og eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg). Til sammen maks BYA =185kvm. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA= 15 m<sup>2</sup>.
- Maks BYA fritidsbolig = 150m<sup>2</sup>
- Maks BYA for uthus eller anneks = 30 m<sup>2</sup>. Anneks sees på som en del av fritidsboligen og

tillates ikke fradelt.

- Maks mønehøyde for hyttene = 5,0m. Maks mønehøyde for uthus og anneks=3,5m. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maks gesimshøyde hytte = 3,0 m og på uthus/ anneks = 2,45m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Hytte, uthus/ anneks skal ha saltak eller pult-tak med lik takvinkel. Takvinkel skal ikke være større enn 35 grader. Takteking skal være av torv/skogbunn eller ha matt overflate.
- Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.
- Største tillatte grunnmurshøyde og eventuelt synlige pilarer er maksimalt 80cm.
- Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Terrasse kan oppføres i inntil 20 % av hyttas areal, men ikke større enn 30 m<sup>2</sup>. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 60cm. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.
- Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50kvm rundt inngangsparti og eller terrasse på fritidseiendommen.
- Kabler og ledninger skal ~~fortrinnvis~~ legges i felles jordgrøft.

## Vann- og avløp

- Innenfor områdene VA1-VA5 kan det etableres felles vann og avløpsanlegg for området. De enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegget i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for feltet. Anlegget kan dimensjoneres slik at andre i området kan knytte seg til anlegget.
- Det må i utarbeidelse av vann og avløpsplan gjøres en helhetsvurdering på hva som er den beste avløpsløsningen for stedet. Godkjent VA-plan og utslippstillatelse må foreligge før det kan legges inn vann til hyttene, jf. forurensningsforskriften kap.12 og 13.
- For tomtene F-14 til F-30 settes krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse før fradeling av første tomt.
- For tomtene F-1 til F-13; hvis en i fremtiden ønsker å legge inn vann til hyttene settes det krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse for alle tomtene.
- ~~Det er krav om utarbeidning av felles VA-plan for planområdet før det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven for enkelthytter.~~

## 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

### Sikringssone grunnvannsforekomst (H120\_1 og H120\_2)

Innenfor området kan det bores etter grunnvann. Kvaliteten på drikkevannet skal godkjennes av Mattilsynet før etablering av første tomt. Vannkilden er felles for hyttene i planområdet. Det kan legges ledninger til tappeposter i området, men det er ikke tillatt å legge inn vann til/ i hyttene uten at de er koblet til godkjent avløpsanlegg. I sikringssona er det ikke tillatt å gjøre inngrep som kan føre til forurensning av vannkilden.

# Formannskapetets behandling av sak 22/2024 i møte den 21.03.2024:

## Behandling

### Avstemning:

### Innstilling:

1. Formannskapet fremmer detaljregulering for Kjølen hyttefelt og legger den ut til offentlig ettersyn, samtidig som planforslaget sendes på høring, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og §§ 12-10 og 12-11. Planforslaget er vist på kart i målestokk 1:3000 revidert 12.02.2024. Bestemmelser og planbeskrivelse er revidert 12.02.2024.

2. Disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak 231/79, skal oppheves i sin helhet, jf. plan - og bygningsloven § 12-14.

3. FØR detaljreguleringen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, endres bestemmelsene, som følger (endringer er merket i rødt):

### 2.2 Terrenginngrep

Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Inngrep på tomta skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget, og eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrepet skal henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

**Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet atkomstveger og parkerings-plasser. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbygginga blir ferdig.**

Stikkveger fra veg til tomt skal legges der dette er mest hensiktsmessig i forhold til terrenget og plassering av hytte.

### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det legges ved **situasjonsplan i målestokk 1:500** som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, **atkomst og parkering**. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt

### Grad av utnytting og utforming

-Det kan bare oppføres **en boenhet** ei hytte med tilhørende uthus og eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg). Til sammen maks BYA =185kvm. I tillegg tillates overbygd veranda med BYA= 15 m<sup>2</sup>.

-Maks BYA fritidsbolig = 150m<sup>2</sup>

-Maks BYA for uthus eller anneks = 30 m<sup>2</sup>. **Anneks sees på som en del av fritidsboligen og tillates ikke fradelt.**

-Maks mønehøyde for hyttene = 5,0m. Maks mønehøyde for uthus og anneks=3,5m. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

-Maks gesimshøyde hytte = 3,0 m og på uthus/ anneks = 2,45m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

-Hytte, uthus/ anneks skal ha saltak eller pult-tak med lik takvinkel. Takvinkel skal ikke være større

enn 35 grader. Takteking skal være av torv/skogbunn eller ha matt overflate.

-Hovedhytte og anneks/uthus skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

-Største tillatte grunnmurshøyde og eventuelt synlige pilarer er maksimalt 80cm.

-Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. Terrasse kan oppføres i inntil 20 % av hyttas areal, men ikke større enn 30 m<sup>2</sup>. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 60cm. Evt. åpning mellom terreng/terrasse skal kles igjen. Evt rekkverk skal ha mørke jordfarger som harmonerer med øvrig bebyggelse på tomta.

-Det er tillatt å sette opp gjerde på til sammen 50kvm rundt inngangsparti og eller terrasse på fritidseiendommen.

-Kabler og ledninger skal ~~fortrinnsv~~ legges i felles jordgrøft.

## Vann- og avløp

-Innenfor områdene VA1-VA5 kan det etableres felles vann og avløpsanlegg for området. De enkelte fritidseiendommene skal tilknyttes fellesanlegget i henhold til en helhetlig godkjent vann- og avløpsplan for feltet. Anlegget kan dimensjoneres slik at andre i området kan knytte seg til anlegget.

-Det må i utarbeidelse av vann og avløpsplan gjøres en helhetsvurdering på hva som er den beste avløpsløsningen for stedet. Godkjent VA-plan og utslippstillatelse må foreligge før det kan legges inn vann til hyttene, jf. forurensningsforskriften kap.12 og 13.

-For tomtene F-14 til F-30 settes krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse før fradeling av første tomt.

-For tomtene F-1 til F-13; hvis en i fremtiden ønsker å legge inn vann til hyttene settes det krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse for alle tomtene.

~~-Det er krav om utarbeidelse av felles VA-plan for planområdet før det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven for enkelthytter.~~

## 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

### Sikringssone grunnvannsføremst (H120\_1 og H120\_2)

Innenfor området kan det bores etter grunnvann. Kvaliteten på drikkevannet skal godkjennes av Mattilsynet før etablering av første tomt. **Vannkilden er felles for hyttene i planområdet. Det kan legges ledninger til tappeposter i området, men det er ikke tillatt å legge inn vann til/ i hyttene uten at de er koblet til godkjent avløpsanlegg. I sikringssona er det ikke tillatt å gjøre inngrep som kan føre til forurensing av vannkilden.**

For forslaget stemte 7: Trude Heggdal (AP), Kristin Stornes (BL), Olav Edvin Heggvold (BL), Stian Engen (BL), Anna Therese Flatmo (H), Kenneth Moe (Sp), Lise Sundli (Sp)

Dermed er innstillingen vedtatt.

*Avstemning:*

### **Lise Sundli (Senterpartiet) Tilleggsforslag:**

Formannskapet har følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

- En bearbeidet løsning for krysning av vinterbrøytet vei og skiløype
- Ved hyttetomtene F1-F3 må veien legges på innsiden, tilsvarende tomtene F4-F6

For forslaget stemte 7: Trude Heggdal (AP), Kristin Stornes (BL), Olav Edvin Heggvold (BL), Stian Engen (BL), Anna Therese Flatmo (H), Kenneth Moe (Sp), Lise Sundli (Sp)  
Dermed er tilleggsforslag vedtatt.

### Vedlegg:

- 1 Disposisjonsplan for eiendommen 13\_2 vedtatt 31.08.1979
- 2 KjoelenHyttfeltDetaljplankart\_revidert12022024
- 3 ROS\_Kjoelen
- 4 Revidert\_KjoelenHyttfelt\_Planbeskrivelse\_12022024
- 5 Revidert\_KjoelenHyttfelt\_Reguleringsplanbestemmelser\_12022024

## Sammendrag

Allskog har på vegne av grunneierne Odd Reitan, Leif Edvin Solum og Rita C. Reitan Solum regulert Kjølen hyttefelt.

Det ble varslet planstart sommeren 2016, samtidig med varslingen ble et forslag til planprogram lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Adkomst til hyttefeltet måtte avklares før en nå går videre med planen.

Hensikten med planen er å legge til rette for 30 hyttetomter med tilhørende veiadkomst. Hver tomt er på ca.1,5 dekar. BYA er satt til 185 m<sup>2</sup>, fordelt på max. tre bygninger per tomt. Max BYA for hytte er 150 m<sup>2</sup>. Godkjent VA-plan og utslippstillatelse må foreligge før det kan legges inn vann til hyttene.

Planformålene er i tråd med kommuneplanens arealdel hvor område er avsatt til fritidsformål.

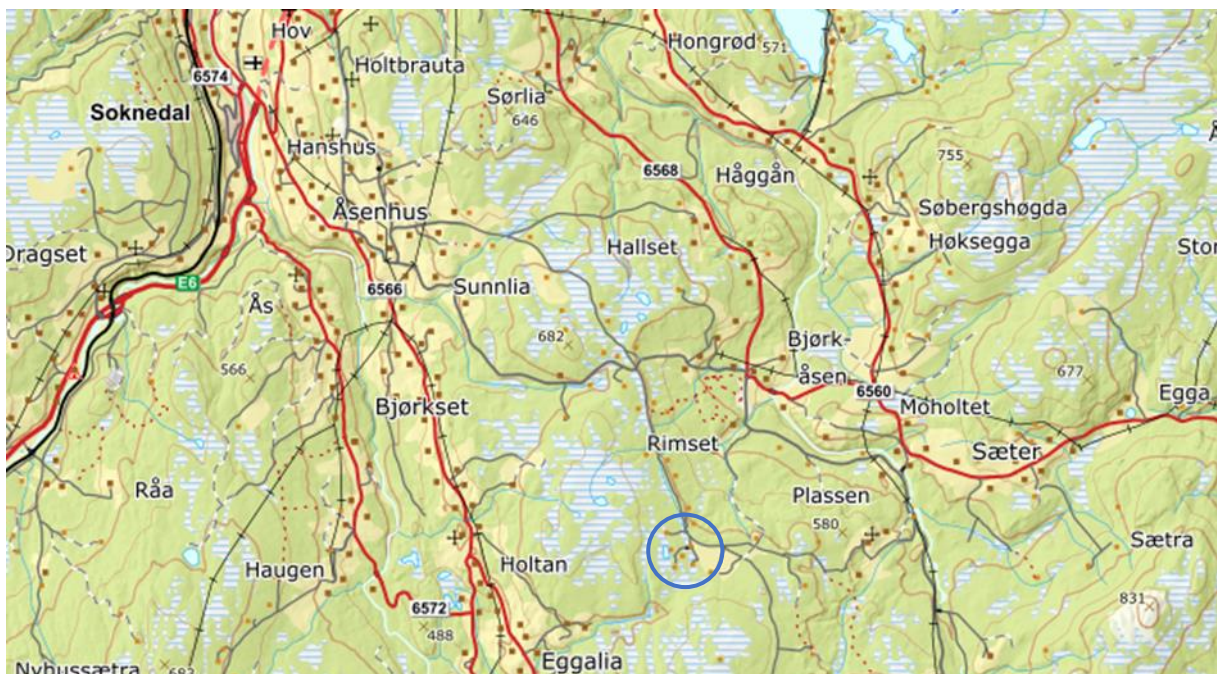
## Saksopplysninger

### Disposisjonsplan fra 1979

Det foreligger en disposisjonsplan for eiendommen med gnr.137/2. Planen er fra 1979 og gir anledning til å bygge fire hytter. Disse hyttene er bygd, og innarbeides nå i detaljreguleringen for Kjølen hyttefelt. Disposisjonsplanen skal nå oppheves jf. pbl § 12-14. Kjølen hyttefelt setter disposisjonsplanen til side og kan oppheves i sin helhet. Disposisjonsplanen vedlegges og eiere, festere, naboer og regionale myndigheter inviteres til å inngi uttale til opphevingen.

### Beliggenhet

Området ligger 9 km fra Soknedal og 24 km fra Støren sentrum, på eiendommene gbnr 131/2 og 137/2. Planområde ligger fra kote 606 til kote 677 moh. Blå sirkel.



Hyttefeltene Varghaugen og Killingmoan ligger nord for planområdet.



## Vei

Det er etablert en enkel kjørevei til de eksisterende hyttene i selve feltet. Adkomst fra Håkkådalsveien Øvre. Vegen er en bomvei som driftes av Håkkådalsveien øvre SA.

## Landbruk

Området består av glissen furu- og lauvskog. Boniteten er lav. Mot øst grenser feltet til en parsell dyrkamark.

## Infrastruktur

Det legges strømkabel 1 km nord for feltet. Det er ikke kommunal VA i området.

## Naturverdier

Det er gjort vurderinger av naturverdiene i planområde. Det er ikke funnet salamander ved befaringsområde, men det ble registrert 17 fuglearter. Fiskemåke var den eneste rødlistarten.

## Planprosess

Det er varslet planoppstart inkludert planprogram i 2016. NPM utvalget har i sak 28/16 den 15.02.2016 gitt klarsignal for regulering. Planprogrammet ble fastsatt i NPM utvalget i slutten av 2016.

Planen ble lagt på is i 2017 da kommunen satte krav om å innhente privatrettslig tilsagn for adkomstrett. NPM utvalget vedtok den 06.10.2022 at der private veger er åpne for alminnelig ferdsel med eller uten betaling, er adkomstkravet oppfylt.

Det er utført biologisk kartlegging vår/sommer 2017. I slutten av 2017 ble det levert inn til kommunen plandokumenter. I denne beskrivelsen datert 21.12.2017 ble også konsekvensene vurdert for hyttefeltet. Planforslaget ble så stoppet av forslagsstiller på grunn av noen privatrettslige avklaringer. Deretter får kommunen beskjed om å fortsette planbehandlingen i begynnelsen av mars 2018.

Planbehandlingen avdekker flere feil og mangler, og uavklarte spørsmål, der blant annet VA løsninger ikke kommer frem av plandokumentene.

Nye reviderte plandokumenter blir mottatt av kommunen den 12.02.2024.

## Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i august 2023, vises område som fritidsformål med benevnningen BFR36.

I bestemmelsene pkt. 3.1 bebyggelse og anlegg under avsnittet fritidsbebyggelse er følgende tekst tatt inn:

*Ved regulering for fortetting av eksisterende hytteområder og / eller utbygging av nye hytteområder skal bebyggelsen planlegges og anlegges med innlagt vann og avløp. Det skal være en plan for felles vann og avløpshåndtering for hele byggeområdet inkludert eksisterende bebyggelse. Med fortetting menes økt antall boenheter.*

I denne omgang ser vi bort fra denne bestemmelsen i og med at dette begynner å bli en plan på snart 8 år. VA - plan kreves i ettertid igjennom bestemmelsene til denne plan.

Bestemmelsen i kommuneplanen letter byggesaksbehandlingen i kommunen. Vi slipper å dispensere fra bestemmelser i reguleringsplaner når VA-plan er på plass ved utarbeidelse av detaljreguleringer. I utgangspunktet bør VA-plan ligge til grunn for plassering av fritidstomter.

#### Lovgrunnlag:

Reguleringsplanen er utarbeidet ihht plan- og bygningsloven (pbl) kapitel 12. Det er utarbeid ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3 og planbeskrivelse jf. § 4-2.

Reguleringsplanen har rettslig bindende virkning slik at tiltak som er i strid med planen, ikke er tillatt. Rettsvirkning av reguleringsplanen innebærer et forbud mot igangsetting av tiltak som er i strid med arealformål eller hensynssone med bestemmelser. Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon.

Bestemmelsene kan som utgangspunkt bare regulere nye tiltak, dvs. ikke gi virkning for allerede gjennomførte tiltak. Det er kommunestyre som vedtar bestemmelsene i reguleringsplaner. Forslagsstiller kan komme med forslag til planbestemmelser, men kommunen har ansvar for å få på plass egnede planbestemmelser, selv om de avviker fra forslagsstillerens opprinnelige forslag.

## **Vurdering**

Det foreligger en gammel disposisjonsplan for eiendommen med gnr.137/2. Denne plan skal oppheves i sin helhet og legges fram for naboer, festere, grunneiere, regionale myndigheter med mulighet for å gi merknader til opphevelsen.

#### Vann og avløp

Det var allerede i oppstartsmøte satt fokus på vann og avløps situasjonen for hyttene. Fra administrasjonens side har vi vært tydelig på at skal det legges inn vann i hyttene settes det krav til felles godkjent vann og avløpsplan for feltet

Allskog har lagt inn dette avsnittet i beskrivelsene til planen.

*På eiendommen gnr.131/2 er det derimot ønskelig med en delvis forskuttering og opparbeiding av infrastruktur i feltet før salg. Det tas sikte på å etablere veg, legges frem strøm og bores etter to brønner i feltet. Hver tomteeier må så vurdere om det er ønskelig å legge inn vann og evt etablere eget gråvannsrenseanlegg, og/eller renseanlegg for svartvann – evt at flere går sammen om fellesanlegg. Om det etableres fellesanlegg i området er det avsatt 3 områder for VA-anlegg i dette området. Lokalisering er gjort på bakgrunn av NGU's kart over infiltrasjonsevnen i området.*

Skal det legges vann inn til hyttene er kravet godkjent vann og avløpsplan som er felles for alle hyttetomtene – i dette tilfellet for hyttetomtene merket F-14 til F-30. Det vil si at det ikke er opp til den enkelte hytteeier å legge inn vann samt private løsninger for avløp. I tråd med ny kommuneplans arealdel forventes det at grunneier/selger/utbygger utreder vann og avløp og legger til rette for dette. Dette vil naturlig ha en kostnad, som grunneier/utbygger må ta inn for eksempel gjennom en høyere pris for hyttetomtene som kjøperne gjøres kjent med. Kommunedirektøren mener at vann og avløpsplan burde være en del av detaljreguleringen og ligge til grunn for plassering av hyttetomtene.

På gnr. 137/2 skal det være enkel standard. Det vil si ikke innlagt vann eller avløp. Dersom man i fremtiden ønsker å legge inn vann i hyttene settes det krav til godkjent vann og avløpsplan for hyttene merket F-1 til F-13.

Det er vanskelig å få til den beste løsningen på stedet dersom detaljregulering og VA plan ikke samsvarer. Det er avsatt noen områder med formål VA. Disse avsatte formålene har ingen verdi så lenge det ikke foreligger en plan for VA.

Kommunedirektøren har foreslått noen endringer og presiseringer i bestemmelsene. Dette for å lette

byggesaksbehandlingen, og for å sette krav til godkjent vann og avløpsplan før utbygging. Slik at det ikke blir noen misforståelser.

### Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.