



## Forslag til endring av reguleringsplan, *Tungun*

<b>Tiltakshaver:</b>	Pakt Nature AS	<b>Byggesøknad Bergen AS</b>	<b>Dato:</b>
<b>Prosjekt:</b>	P2800 - Tollefsrudsetra, Tungun		28.10.2022
<b>Gnr/Bnr:</b>	del av gbnr. 20/01, Flå	<b>Kommunens saksnr.:</b>	NA

### 1) Bakgrunn og lovhjemmel

Viser til positiv dialog og konstruktive møter om utviklingen av et helt nytt og bærekraftig hyttekonsept på Tungun i Flå Kommune. Som avtalt følges det opp med forslag til endring av eksisterende reguleringsplan, jf. pbl. §12-14; REGULERINGSPLAN FOR TUNGUN, DEL AV GNR.20, BNR.1 I FLÅ KOMMUNE (Planid: 3039\_1999002), sist datert 04.11.2021.

Planendringsforslaget gjelder for eiendommene; 6–17–18 og 10-11-12-13-14, jf. eksisterende plankart. For mer rundt bakgrunnen og intensjonen bak initiativet, vises det til vedlegg F2.

### 2) Planstatus

Gjeldende planer for planområdet er:

- a) Reguleringsplan: *REGULERINGSPLAN FOR TUNGUN, DEL AV GNR.20, BNR.1 I FLÅ KOMMUNE* (ID: NA), 04.11.2021. Reguleringsformål:
  - i) Frittliggende fritidsbebyggelse
  - ii) LNFR
- b) Kommuneplan: *Arealdel av kommuneplan for Flå, 2015 - 2027* (ID: 2021004), 26.5.2016. Reguleringsformål:
  - i) Frittliggende fritidsbebyggelse



### 3) Arealformål i reguleringsplanen

Det vises til allerede godkjent reguleringsplan med definerte reguleringsformål, jf. pbl. §12-5. Det foreslås ingen endringer ift. eksisterende situasjon.

### 4) Hensynssoner i reguleringsplan

Det vises til allerede godkjent reguleringsplan hvor hensynssoner i kommuneplanens arealdel er ivaretatt, jf. pbl. §12-6. Det foreslås ingen endringer som bryter med formålet i ev. hensynssoner.

### 5) Bestemmelser i reguleringsplan

Det vises til allerede godkjent reguleringsplan. Under følger en oversikt over de endringer som foreslås, med referanse til eksisterende bestemmelser, samt hensikten bak bestemmelsesendringen. Det vises til vedlegg F3 for endringsforslaget i sin helhet.

#### a) 3. BYGGEOMRÅDE FOR HYTTER

- i) Eksisterende punkt - **3.1. Størrelse, utnyttning:** det foreslås følgende endring av bestemmelsen:

*Det er tillates inntil 3 bygg på tomta (hytte, anneks og uthus) Maks tillatt størrelse på hytte og anneks er 120 m<sup>2</sup> BYA til sammen, maks tillatt størrelse på uthus er 25 m<sup>2</sup> og for anneks maks 30 m<sup>2</sup>. Bygningene skal plasseres slike at de gir en tunnirking.*

*Alternativt kan det tillates inntil to hytter pr. tomt. Maks tillatt størrelse er 100 m<sup>2</sup> BYA til sammen. I stedet for anneks og uthus tillates oppført bygg for felles funksjoner. Fellesbygg kan ha en størrelse på inntil 20 m<sup>2</sup> BYA pr. hytte den skal betjene, maksimalt 50 m<sup>2</sup> BYA.*

*Ikke overbygget terrasse kan tillates utover bebygd areal med inntil 15 m<sup>2</sup> og maks 20% av hyttas bruksareal. Ikke overbygget terrasse skal maksimalt stikke 2,5 m*



*utenfor vegglin. Hytte og uthus skal være i en etasje. I hytta tillates det bems med innvendig høyde inntil 1,9 m.*

(1) Hensikten bak bestemmelsen

Intensjonen er tilpasninger til Pakt-modellen. Begrensningene som foreslås skal sikre at fortettingen ikke skal skape en merbelastning for omgivelsene ift. allerede godkjent plan. Et maksimum på 100 kvm. BYA hindrer større utnyttelse enn eksisterende regulering. Fellesbygningene er ment å minke belastningene på omgivelsene ytterligere, ved at man samler og samordner tjenester til spesifikke lokasjoner.

- ii) Eksisterende punkt - **3.2. Plassering, utforming:** bestemmelsen beholdes stort sett som den er, med enkelte mindre tilpasninger for fellesbygg og annen ordlyd hva det gjelder arkitektonisk utforming:

*Plassering på tomte og fasongen skal være slik at den blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon. Det skal være balanse mellom fylling og skjæring. Hovedmoneretning er langs den lengste delen av bygningen og skal som hovedregel være parallell med terrengkotene på kartet. Med byggemeldingen skal det følge med situasjonsplan som viser målsatt plassering på tomte (plankartets plassering er veiledende). Uthus skal plasseres i nær tilknytning til hytta. Fellesbygg skal plasseres i tilknytning til felles parkeringsområde.*

*Høyde på grunnmur eller pilerer for terrasse skal ikke være mer enn 1,5 m over opprinnelig terreng. Det skal være tett grunnmur minimum på byggets langsider. Hvis det ikke planlegges tett grunnmur for byggets kortsider må åpningen tettes med stein*



*eller trematerialer på en estetisk god måte og slik at ikke dyr kan komme inn under bygget.*

*Gesimsbøyde over grunnmur må ikke være mer enn 3,0 m. Mønebøyde over grunnmur må ikke være mer enn 5,0 m. Taket skal være saltak med takvinkel 22° – 36°. Tak skal ha minimum 30 cm takutstikk på alle sider av hytta.*

*Alle nybygg og tilbygg skal i størst mulig grad tilpasses byggeskikk på stedet når det gjelder valg av formspråk. Kledning må utføres i trevirke. Reflekterende kledning tillates ikke. Taktekking må være matt/ikke-reflektiv.*

*Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelse som kan sees i sammenheng får en enhetlig karakter m.h.p. skala, form, materialer og fargebruk.*

(1) Hensikten bak bestemmelsen

Intensjonen er at fellesbygg skal plasseres slik at det er hensiktsmessig mtp. tilkomst og transport av varer og tjenester. Dermed legges skal disse plasseres i nærheten av felles parkering.

b) 5. FELLESONMRÅDER

- i) Eksisterende punkt - **5.2. Byggegrenser, ny adkomstveg og stikkveier:** bestemmelsen beholdes stort sett som den er, med enkelte mindre revisjoner av byggegrenser, samt noen presiseringer:

*Utbygger skal føre frem ny adkomstveg og nye stikkveier der dette er nødvendig og i takt med utbyggingen av feltet. Adkomstveien og stikkveier reguleres med 5 m reguleringsbredde inkl. grøfter.*



*Byggegrense fra senterlinje veg er 8 m. Uthus og fellesbygg kan tillates oppført inntil 5 meter fra senterlinje veg.*

*Arbeidet med fremføring av vegene skal gjøres så skånsomt som mulig og eventuelle sår i terrenget skal repareres snarest mulig. Der det er mulig skal torv legges tilbake på fyllings- og skjærings skrånninger.*

(1) Hensikten bak bestemmelsen

Intensjonen er tilpasninger til Pakt-modellen. En byggegrense på 10 meter fra en vegbredde på 5 meter er meget restriktiv slik vi ser det. Ved å sette grensen til 8 meter fra regulert vegkant, blir veginteressene ivaretatt samtidig som det er mulig å utnytte tomtene og skape gode bomiljø. Vi ønsker også å åpne opp for å lage infrastruktur nærmere veg, f.eks. fellesbygg, opprettelsen av P-plasser, og andre anlegg og konstruksjoner.

- ii) Eksisterende punkt - **5.3. Parkering:** bestemmelsen gjelder som den er. Det foreslås følgende tillegg til bestemmelsen:

*Der det er flere enn 1 hytte pr. tomt tillates det 1 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplassene skal etableres samlet på et område ved felles adkomstvei.*

(1) Hensikten bak bestemmelsen

Intensjonen er tilpasninger til Pakt-modellen. Etter vårt skjønn er kravet om 2 P-plasser i strid med et bærekraftig konsept, og hvis det skal åpnes opp for 2 hytter pr. tomt, så blir inngrepet på omgivelsene for stort. For å sikre optimalisering av bruk og reduserte naturinngrep foreslås det at P-plassene etableres på et

felles område.

## 6) Varsling

Grunneiere, festere og naboer ble varslet den 28.10.2022, jf. pbl. §12-10. Samtlige har samtykket til planene (se vedleggsgruppe Q).

## 7) Søknad om tillatelse til tiltak

Samtidig som forslag til planendring, vil det bli søkt om tillatelse til tiltak for oppføring av fritidsboliger i området. Det legges til grunn at dette kan behandles felles med med forslag om endring av reguleringsplan, jf. pbl. §12-15.

Med vennlig hilsen,

Søknadskonsulent/Økolog

**BERNT CHRISTIAN HELÉN**

Tlf. 91 611 473