



# Nore og Uvdal kommune

Rødberg : 26.04.2012  
Arkiv : 10/13  
Saksmappe : 2010/809  
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk  
Saksbehandler : Målfrid Toeneiet

## SÆRUTSKRIFT

### Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2010009 Torsetlia

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	10.05.2012	35/12
Kommunestyret	21.05.2012	43/12

#### **Saken gjelder:**

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend.

#### **Fakta:**

Forslag til reguleringsplan Torsetlia ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn 16.06.11 i NMK-sak 36/11.

Torsetlia er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan fra 2000. I gjeldende reguleringsplan for Torsetlia vedtatt 28.06.99 er området regulert til "herberge og bevertningssted". I forslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2011 var byggeområdene foreslått regulert til "bebyggelse kombinert med andre hovedformål". Dette kombinerte formålet åpner for både hotell/leilighetsbygg og fritidsbebyggelse som kan fradeles og selges.

Planforslaget ble møtt av innsigelse fra Fylkesmannen på bakgrunn av foreslått endring av arealformål for turistbedriften. Fylkesmannen stilte også spørsmål ved hvilken reguleringsplan som var gjeldende for Torsetlia. Høsten 2011 var både brevutveksling og møte med Fylkesmannen i sakens anledning, og det ble lagt ned mye arbeid for å få trukket innsigelsen. I møte 08.03.12 vedtok hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk å endre planen i tråd med Fylkesmannens krav. Endringen innebærer at hovedbygningen på Torsetlia er endret fra "bebyggelse kombinert med andre hovedformål" til "næringsformål". Fylkesmannen trakk innsigelsen i brev av 13.04.12.

Før tomt 1-14 tillates 1 hytte pr tomt med et bruksareal på 150 m<sup>2</sup>, og 5 meter maksimal mønehøyde. Unntak er tomt 7, der eksisterende mønehøyde er 7 meter. Uthus tillates ikke. Maksimal mønehøyde for hovedbygningen er satt til 12 meter, og bygningen kan utvides i samsvar med linje vist på plankartet.

### **Saksbehandlers vurdering:**

I forslag til reguleringsplan Torsetlia er hyttene regulert til "bebyggelse kombinert med andre hovedformål", noe som åpner for at hyttene kan selges som fritidsboliger uten uleieklausul. Dette er i strid med kommuneplanens arealdel der området i sin helhet er avsatt til næring. Kommunestyret kan ikke delegere vedtak av planer i strid med gjeldende kommuneplan, jf plan- og bygningsloven § 12-12.

Gjeldende reguleringsplan på Torsetlia åpner for 16 enkelthytter. Nytt planforslag reduserer utnyttelsen av området til 14 hytter, og det nye planforslaget er betydelig bedre tilpasset landskapet.

Hensikten med omregulering av Torsetlia er å tilpasse planen til dagens marked og økonomiske utfordringer reiselivsbedriftene i fjellområder generelt har. For å opprettholde driften av Torsetlia kan det vise seg nødvendig å selge noen av hyttene som fritidsboliger, men dette er ikke hovedhensikten. Kommunen ser det som en viktig oppgave å støtte opp om reiselivsbedriftene som finnes i fjellet, og ønsker å trygge videre drift på Torsetlia med en fleksibel og framtidsrettet plan.

Det finnes flere eksempler på at områder som er regulert til næring seksjoneres og selges som fritidsboliger uten uleieklausul, noe som ikke er i tråd med reguleringen. Forslag til reguleringsplan Torsetlia er ryddig både for utbygger, kommune og eventuelle kjøpere av fritidsbolig.

Da saken ble lagt ut til offentlig ettersyn var det en forutsetning at avtale om avløpsløsning skulle forelegges kommunen før sluttbehandling. Underskrevet avtale er forelagt kommunen 27.04.12, og vilkåret er oppfylt.

Planforslaget vurderes ikke å ha negative virkninger på friluftsinnteresser. Dagsturister har stor glede av fjellstua sine fasiliteter. Torsetlia har tidligere hatt et skitrekk gjennom friområdet. Dette trekket er nå avvirket, og området gjøres tilgjengelig for allmennheten ved at området er foreslått regulerte til grønnstruktur.

Planområdet er undersøkt i DN sin naturbase og Artsdatabankens artskart. Det er registret trekkområde for villrein og flere rødlistede fuglearter i området. Området er ikke avsatt til villreinområde i regional delplan for Hardangervidda. Det er allikevel slik at naturmangfoldet på Dagalifjellet taler for en svært begrenset utbygging. Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldsloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt. Forslag til reguleringsplan Torsetlia innebærer reduksjon i antall fritidsboliger, samtidig som det åpnes for en moderat utvidelse av hovedbygningen. Den planlagte utviklingen vurderes å være i tråd med naturmangfoldslovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning). Naturmangfoldsloven §§ 11 og 12 vurderes mindre relevant for saken på bakgrunn av at anlegget allerede eksisterer.

Det ligger til rette for å sluttgodkjenne forslag til reguleringsplan Torsetlia fjellstue og hyttegrend.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend. Reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend erstatter reguleringsplan ID 2000 821 Torsetlia.

Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er datert 09.03.12.

### **Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 10.05.2012:**

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 10.05.2012:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend. Reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend erstatter reguleringsplan ID 2000 821 Torsetlia.

Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er datert 09.03.12.

### **Behandling Kommunestyret- 21.05.2012:**

Hans Beltesbrekke (Ap) ville ha sin habilitet vurdert, og ble vurdert inhabil. Ingen vara trådte inn, saken ble behandlet med 22 representanter.

#### **Følgende representanter hadde innlegg:**

**Andreas Jahren (Ap)**

Innstillingen fra hovedutvalget for NMK ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak Kommunestyret- 21.05.2012:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend. Reguleringsplan ID 2010 009 Torsetlia fjellstue og hyttegrend erstatter reguleringsplan ID 2000 821 Torsetlia.

Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart er datert 09.03.12.

#### Vedlegg:

Planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart datert 09.03.12

#### Saksdokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

**Rett utskrift**  
**Nore og Uvdal kommune**  
23/5-12 UW