



## INNHold

INNLEDNING .....	3
HENSIKTEN MED PLANARBEIDET .....	3
PLANER SOM BLIR BERØRT AV ENDRINGENE .....	3
BELIGGENHET .....	3
EKSISTERENDE SITUASJON .....	3
LEVE HYTTER – VY.....	7
ENDRINGER REGULERINGSBESTEMMELSER.....	10
Møneretning (3.1.1.5) .....	10
Utforming (3.1.1.6).....	10
ENDRING I PLANKARTET .....	11
PLANKONSULENTENS VURDERING.....	12
BEHANDLINGSMÅTE.....	12
MERKNADER / INNSPILL .....	12

**Oppdragsgiver:** Jegeir K. Trøim

**Rapportnavn:** Forslag til endring av reguleringsplan for Nyørk II

**Plan-id:** 2019001

**Dato:** 23.01.2024

**Oppdragsbeskrivelse:** Nyørk II Justering av plankart og reguleringsbestemmelser.

**Prosjektnr:** 380237

**Oppdragsleder:** Bjørn Erik Bondlid

**Planbeskrivelse:** Erik Sollien

**Kvalitetskontroll:** Bjørn Erik Bondlid

Areal+ AS, [www.arenalpluss.no](http://www.arenalpluss.no)



## INNLEDNING

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 ønskes endring etter forenklet prosess/mindre endring av reguleringsplan Nyørk II i Hemsedal kommune. Planarbeidet utføres av Areal+ AS på vegne av Jegeir K. Trøim.

## HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet er:

1. Åpner for alternative bygningstyper.
  - a. Åpne for variasjon i møneretningen (på langs/tvers av høydekotene) (tidligere pkt. 3.1.1.5)
    - i. Bidra til et mer variert uttrykk sett fra omgivelsene.
    - ii. Gi flere alternative bygningstyper – ønskelig i et mer krevende fritidsmarked.
    - iii. Som i volum og møneretninger gir bedre terrengtilpasning, gir mindre inngrep og mindre bruk av betong (CO2).
  - b. Øke største tillatte bygningsbredde fra 6,0 – 7,5 meter (tidligere pkt. 3.1.1.6) for inntil 2 etasjes bebyggelse
    - i. Tillatt utkraging på smalere bygg enn 6,0 meter videreføres, ikke på bygning med bredde mellom 6,0 - 7,5m
  - c. Redusere maks. lengde på bygg fra 16 til 14 meter. (tidligere pkt. 3.1.1.6)
  - d. Tillate utsjaktning inntil 2,0 meter fra fasade for inngangsparti/vindu i underetasje (tidligere pkt. 3.1.1.6).
  - e. Mulighet for bod under terreng, inntil 20m<sup>2</sup> BRA stor (tidligere pkt. 3.1.1.6).
  - f. Justere linjeføring atkomstveg mellom F16 og F17 – redusere terrenginngrep
  - g. Andre mindre justeringer vurderes.

## PLANER SOM BLIR BERØRT AV ENDRINGENE

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

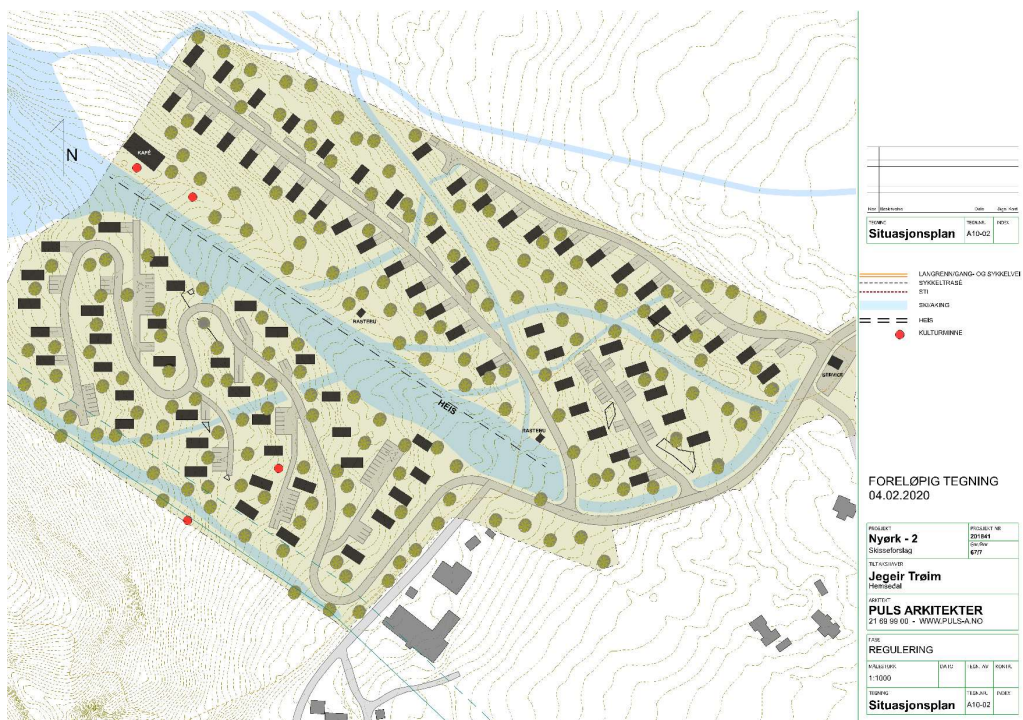
- 1.) Detaljregulering for Nyørk II, planid: 2019001, vedtatt 16.06.2021
- 2.) Mindre endring, vedtatt 16.05.2023

## BELIGGENHET

Planområdet har en størrelse på ca. 104 daa og ligger sør for FV 233 ca. 1,5 km fra Trøim sentrum i Hemsedal kommune.

## EKSISTERENDE SITUASJON

I følge reguleringsbestemmelse 3.1.1.5 skal fritidsboligene innenfor området plasseres med lengde/møneretning på tvers av kotene. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen og vist i tilhørende situasjonsplan.



Situasjonsplan utarbeidet av PULS arkitekter AS – vedlagt vedtatt reguleringsplan

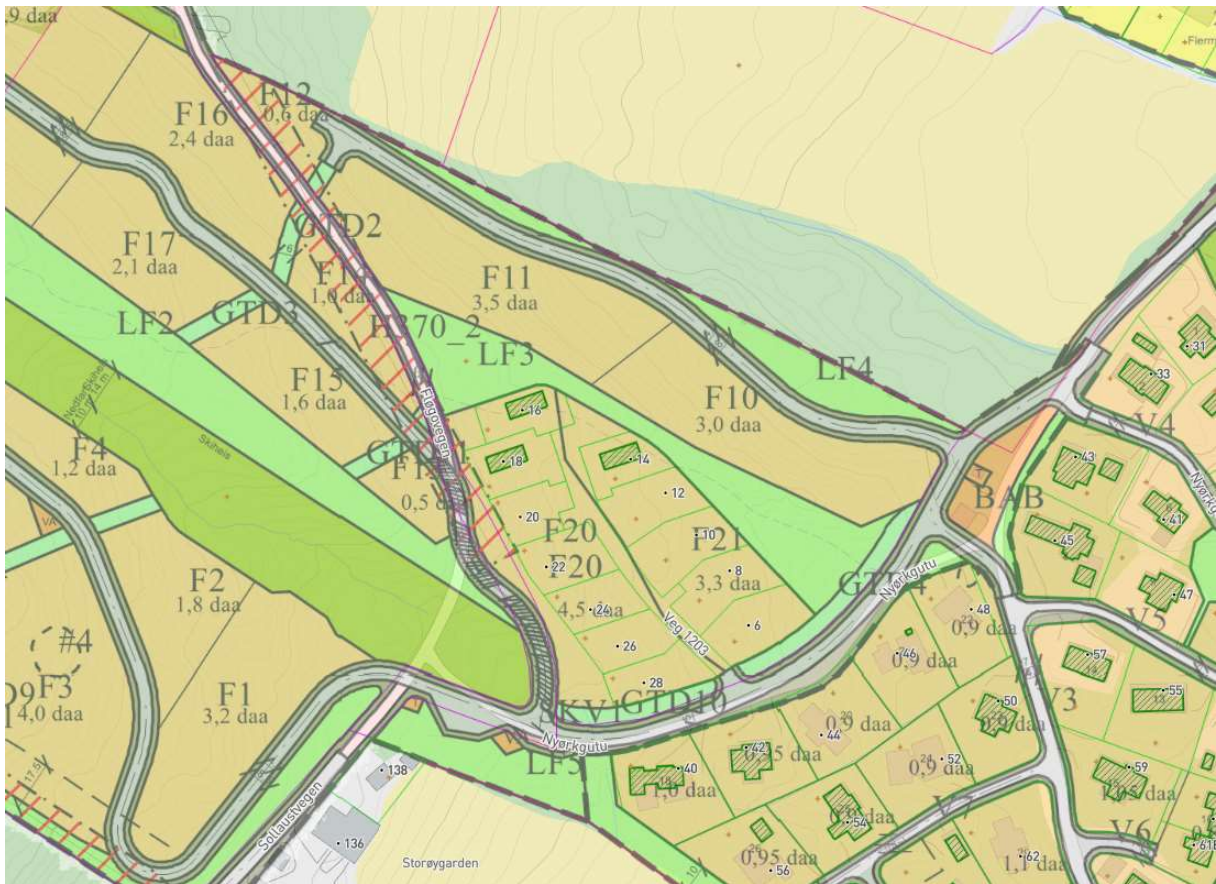
Det er foreløpig etablert 5 hytter i feltene F20 og F21 etter denne modellen. Utbygger er godt fornøyd med resultatet i dette delområdet.



Illustrasjonsbilde fra område F20/F21



Illustrasjonsbilde fra område F20/F21



Utsnitt fra Hemsedal kommune sitt kartinnsyn



Illustrasjon av planlagt bebyggelse F20/F21, 5 av disse enhetene er bygd (4 solgt).



*Fra illustrasjonsmaterialet til opprinnelig planforslag – oppriss av felt F20 og F21*

Hyttene i Nyørk er tegnet av PULS arkitekter AS. Hyttene har en gjennomtenkt utforming med lavt fotavtrykk og unik arkitektur. Møneretningen er lagt på tvers av høydekotene/terrenget. Løsningene er moderne og godt gjennomarbeidet og vil fortsatt være aktuell bygningstype i Nyørk II.

Markedet responderer dessverre delt på grepet med lavt fotavtrykk og bruksareal over 3 etasjer. Vi mener at bygningsmønsteret gir et noe ensartet og kanskje monotont uttrykk til omgivelsene og avviker noe fra tradisjonell byggeskikk i Hemsedal og Hallingdal som opprinnelig er basert på tunbebyggelse rundt et felles gardsrom hvor bebyggelsen rundt varierer i volum og møneretningen.



*Eksempel på tunbebyggelse fra Nordre og Søre Finnset - Hemsedal*

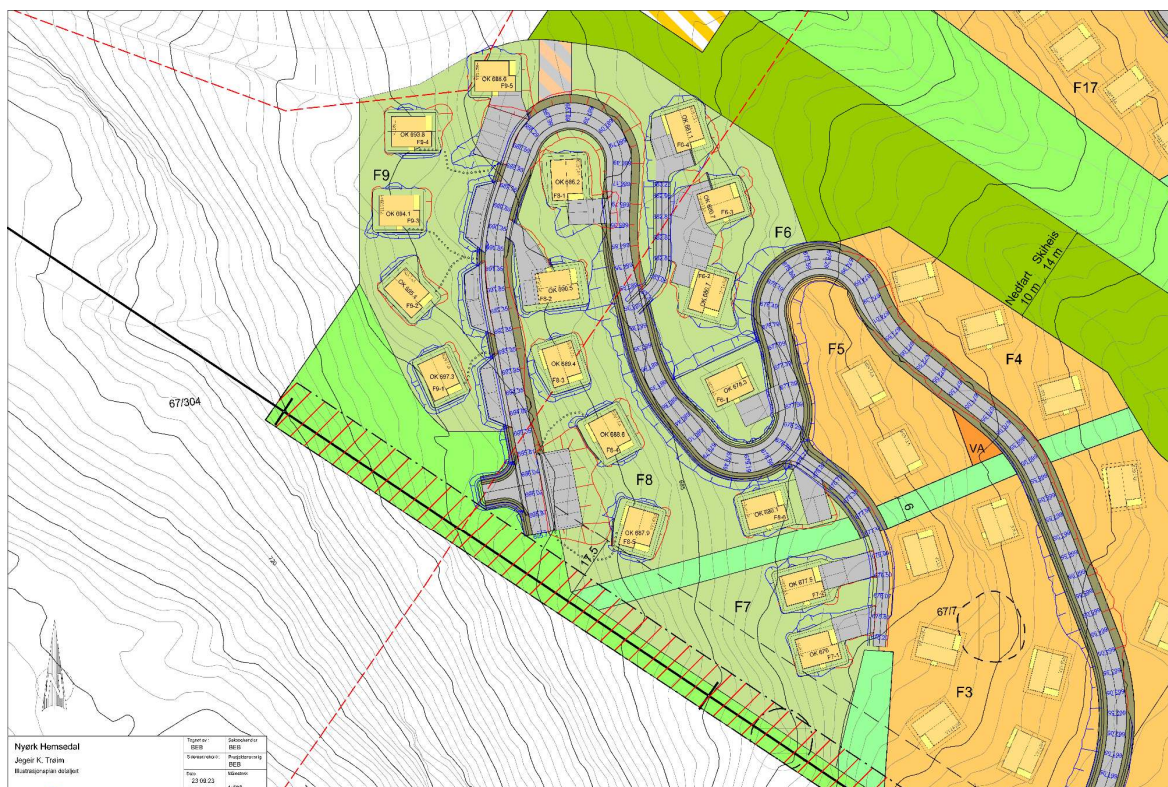
## LEVE HYTTER – VY

I samarbeid med Faun gruppen og Leve hytter har Trøim vurdert alternativ bygningsvolum som kan harmonere med hyttemodellen tegnet av PULS arkitekter AS. Leve Hytter sine hytteserie er tegnet av arkitekt Einar Jarmund i Jarmund/Vignæs arkitekter AS. VY-serien er tuftet på tradisjonell byggestil, men med moderne elementer og løsninger som er svært godt mottatt i markedet.



Hyttemarkedet er i endring og langt mer krevende nå enn for kort tid siden. For å møte nye forventninger og krav i markedet mener vi at det er viktig at Nyørk II kan tilby et noe bredere utvalg av hyttemodeller. Vi mener VY – hyttene vil harmonere og fungere godt i samspill med planlagt og oppført hytter tegnet av PULS arkitekter AS.

Mulig løsning med VY-hytter er illustrert i 3D for feltene F1-F9. Bygningstypen har sokkeletasje og er spesielt tilpasset skrått terreng. Det er utarbeidet illustrasjonsplan med forslag til parkering og bygningsplasseringer. Forslaget opprettholder vedtatt arealbruk fra gjeldende plan.

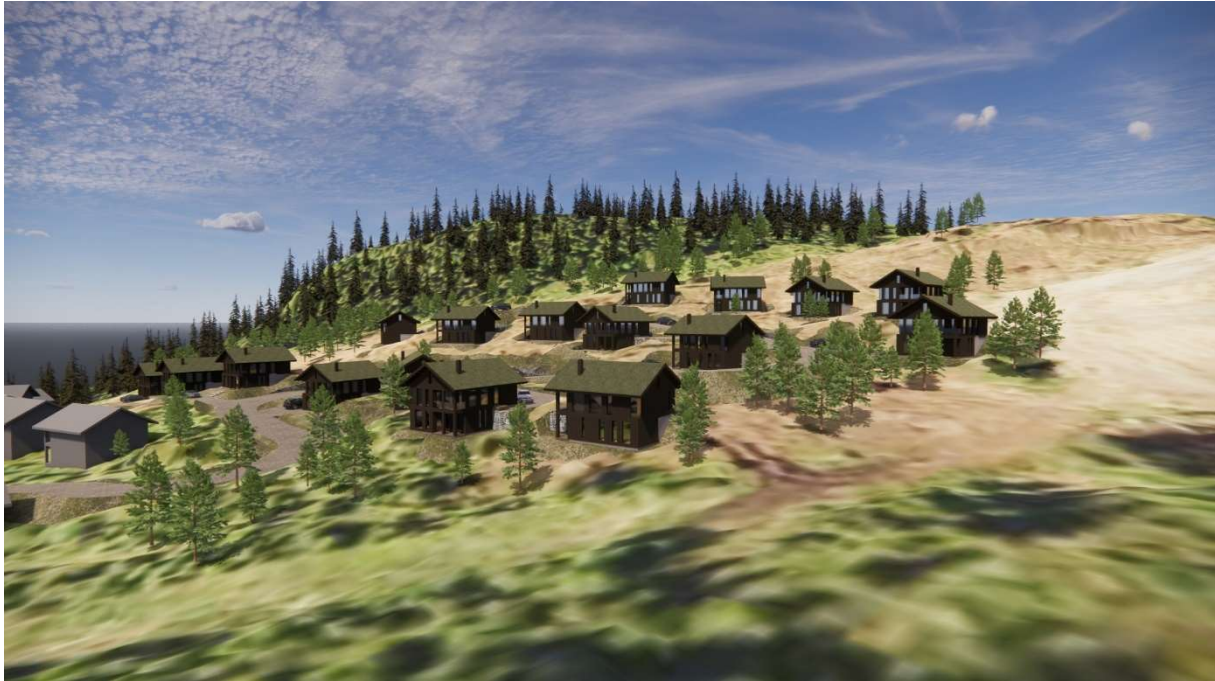


Illustrasjonsplan – mulig bygg-plassering VY-hytter



Utsnitt av 3D-modell for felt F5 – F9. Utsnittet viser Felt 4 i høyre bildekant. Sett mot nordvest





*Utsnitt av 3D-modell for felt F5 – F9. Utsnittet viser Felt F5 i venstre bildekant. Sett mot sørvest*

## ENDRINGER REGULERINGSBESTEMMELSER

(Rød tekst – forslag til tekst som strykes. Blå tekst – angir ny tekst)

Vi har foreløpig slike forslag til slike endringer i reguleringsbestemmelsene.

### Møneretning (tidligere 3.1.1.5)

For å åpne for møneretning langs høydekotene foreslås reguleringsbestemmelse 3.1.1.5

strøket: ~~Fritidsboligene innenfor området skal plasseres med lengde/møneretning på tvers av kotene.~~

### Utforming (tidligere 3.1.1.6)

#### Bredde

I henhold til vedtatt plan skal bygningsbredden ikke overstige 6,0 meter. I tillegg tillates utkraging på inntil 0,7 meter på hver side på maksimalt 2/3-del av byggets lengde i byggets øverste etasje.

Hovedregelen videreføres for bebyggelse smalere enn 6,0 meter.

I forslag til endring foreslås i tillegg bebyggelse med bygningsbredder inntil 7,5 m. Utkraging på slik bebyggelse er ikke tillatt. Forslag til endret reguleringsbestemmelse er slik:

*Bygningsbredde skal ikke overstige ~~6,0~~ 7,5 meter. På bebyggelsestyper med bygningsbredde smalere enn 6,0 meter tillates i tillegg 0,7 meter utkraging på begge sider i byggets øverste etasje. Utkraging - på bygg smalere enn 6,0 meter - kan maksimalt være to tredjedeler av byggets lengde og må være inntrukket minimum 1,5 ganger utkragingens dybde fra byggets hjørner.*

#### Lengde

For 2 etasjes bebyggelse er VY sin modell mest aktuell og 14 meter lengde er tilstrekkelig. Nyørk sin opprinnelig bygningsmodell over 3 etasjer (14 meters lengde) videreføres.

*Maksimal lengde på ~~2-etasjes~~ bygg er ~~16-14~~ m og maksimal lengde på ~~3-etasjes~~ bygg er ~~14~~ m.*

#### Konstruksjon på oversiden av byggene

Regler om konstruksjoner på oversiden av bebyggelsen opprettholdes, men konsekvensene av fri møneretning (langs med eller på tvers) av kotene gjør at ordlyden «utenfor byggenes kortfasade» strykes:

*På oversiden av byggene ~~utenfor byggenes kortfasader~~ tillates konstruksjoner og terrenginngrep som støttemurer, plattinger, levegger, fyllinger og skjæringer innenfor bygget bredde og inntil 6,0 meter ut fra fasaden.*

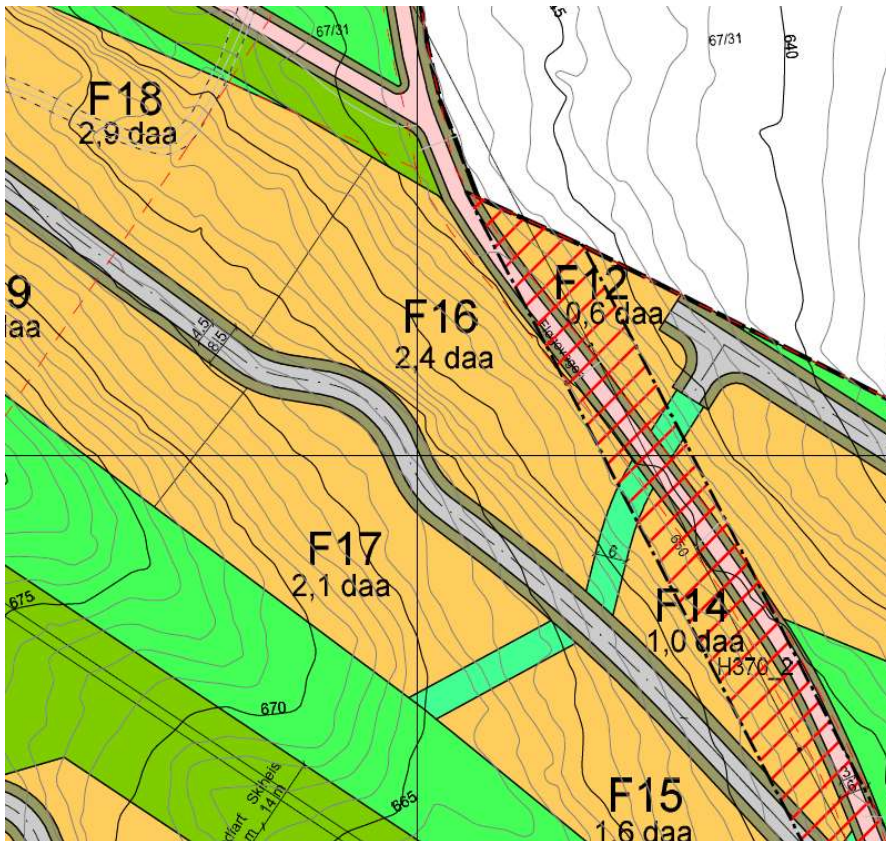
#### Konstruksjon langs byggenes øvrige fasader

VY sine hyttemodeller med underetasje har inngang i underetasjen langs byggets sidevegger. Se illustrasjonsbilder over. Slikt inngangsparti og/eller vindu i underetasjen forutsetter utsjaktning av terreng langs del av byggets fasade. Ev utsjaktet terreng er ønskelig å kunne overbygge med veranda/platting for privat uteoppholdsareal tilknyttet etasjen over.

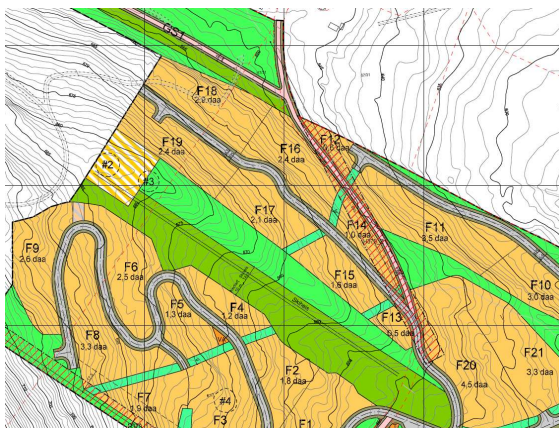
*Langs byggenes øvrige fasader tillates utsjaktning av terreng, inntil 2 meter ut fra fasadene for inngangsparti, vindu eller tilsvarende i underetasjen. Utsjaktet terreng kan overbygges med veranda/platting. I tilknytting til boenheten tillates konstruksjoner og terrenginngrep for gangadkomst og uteopphold som fyllinger og skjæringer med høyde på inntil 0,5 meter ~~inntil 2,0 meter ut fra fasaden.~~*

## ENDRING I PLANKARTET

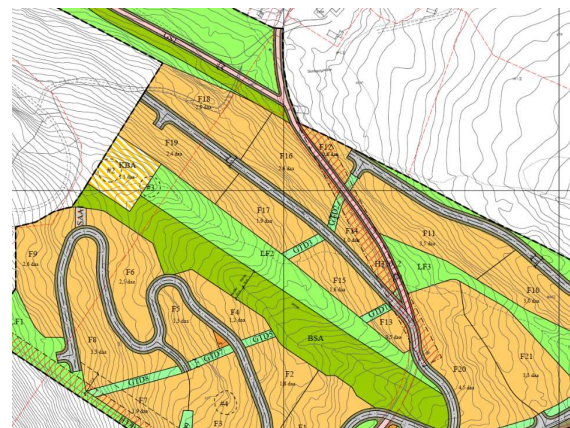
Atkomstveg til F13-F19 følger hovedsakelig terrenget/høydekotene fra nordvest til sørøst. Omtrent midtveis - mellom byggeområdene F16 og F17 - er det lagt inn en kurve. Kurven fører vegen nært et sidebratt parti og fører til uheldig terrenginngrep/fylling inn i F16. Kurven kompliserer videre atkomst til framtidig bebyggelse i F16. For å begrense terrenginngrepene anbefales det at vegen i større grad gis en rettere linjeføring som bedre følger terrengformasjonene og begrenser terrenginngrep/fylling ut i F16. Endringen i kartet er en omfordeling mellom områder regulert til 1) bebyggelse og anlegg og 2) Samferdselsanlegg. Endringen får ingen konsekvens for grønnstruktur eller friluftsområder for øvrig.



Utsnitt av vedtatt plankart



Utsnitt vedtatt plankart



Utsnitt forslag til justert vegtrase/linjeføring

## PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet over vurderes til å ikke ha negative konsekvenser for samfunn eller miljø. Endringene svekker heller ikke de muligheter/verdier som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Endringen foreslås for å sikre bedre løsninger enn hva gjeldende plan gir grunnlag for.

Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir gode løsninger for området og justeringer som ikke svekker intensjonen i gjeldende reguleringsplan. Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er beskrevet her.

Vi gjør oppmerksom på at forslaget til endringer i bestemmelsene vil gjelde hele planområdet, selv om det i dette notatet er illustrert gjennom situasjonskart og 3D-bilder for feltene F4-F9.

## BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er vurdert å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14, annet ledd. Bakgrunnen for valg av behandlingsmåte er at dette er marginale endringer. Vi mener at det fører til en bedre variasjon av bygningstyper innenfor området og gir en mindre ensartet eksponering av ny bebyggelsen mot omgivelsene. Justert forslag opprettholder opprinnelig arealdisponering.

## MERKNADER / INNSPILL

Naboer og berørte blir nabovarslet her og endringsforslaget blir forelagt regionale og statlig myndigheter for uttale.

Frist for merknad/innspill er: **15.02.2024**

Kommentarer eller innspill sendes skriftlig via Altinn/e-torget eller som e-post til Areal+ AS v/Erik Sollien: [erik.sollien@arealpluss.no](mailto:erik.sollien@arealpluss.no), ev. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer.

Kopi kan sendes til Hemsedal kommune, postmottak@hemsedal.kommune.no, ev. pr post til Hemsedalsvegen 2889, 3560 Hemsedal

Dette er et varsel om at planarbeidet er startet opp. Etter varslingsfristen vil endringsforslaget bli oversendt kommunen for videre behandling etter plan og bygningslovens regler. Vi tar forbehold at dersom planprosessen avdekker behov for ytterligere endringer blir disse vurdert innarbeidet i reguleringsplanen før / ev. under kommunens behandling av saken. Planendringen vil bli behandlet av kommunen etter plan- og bygningslovens regler etter merknadsfristens utløp.

Med vennlig hilsen



Erik Sollien  
arealplanlegger  
Tlf: 414 35 091

### Vedlegg:

- Forslag til justerte bestemmelser
- Justert plankart