

Beskrivelse av endring av plan

Furutangen hytteområder

planID 20150200

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	PLANPROSESS	3
3	PLANSTATUS	4
4	BESKRIVELSE AV ENDRING	4
5	VURDERING AV KONSEKVENSER	6
6	RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING AV ENDRING.....	7
7	OPPSUMMERING.....	8

1 BAKGRUNN

Første detaljregulering for Furutangen ble vedtatt i 2005. Gjeldene reguleringsplan for Furutangen hytteområder ble vedtatt i 2016. Det er oppgjennom gjort flere mindre endringer av planen.

Gjeldende søknad om endring omfatter område F1 som er på 18 daa, og som bla. omfatter det gamle gårdsbruket kalt «Gamle Furutangen» som siden 2011 er benyttet til serverings- og samlingssted for hytteeiere og tilreisende. Området er regulert til forretning i gjeldende reguleringsplan. Det er behov for å videreutvikle området og ønskelig å åpne opp for at det innenfor planformålet også kan tilrettelegges for mindre leiligheter/rom for utleie, eller varme senger som er benevnelsen som benyttes i turistnæringen.



Figur 1. Oversiktsbilde over område F1 og Gamle Furutangen. Foto: Furutangen.no

2 PLANPROSESS

2.1 Forenklet prosess

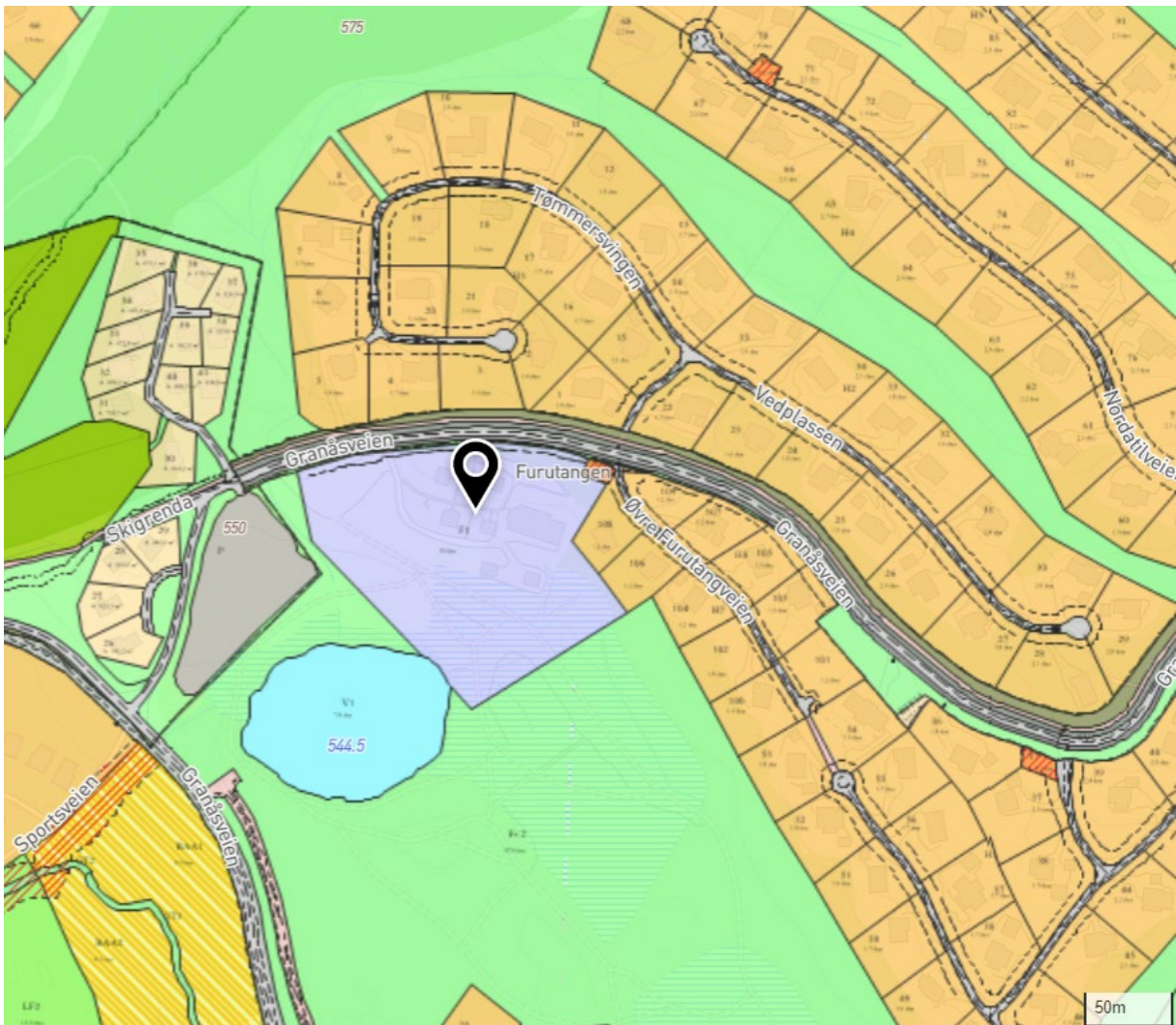
De omtalte endringene i reguleringsplanene søkes gjennomført som en forenklet prosess. Det vurderes at de foreslåtte endringene er i tråd med føringene i pbl. §12-14, 2. ledd.

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av reguleringsplan, men for noen endringer er det i loven lagt opp til en enklere prosess. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringer som ikke går utover hoveddrammene i planen, og som ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. For en nærmere beskrivelse av endringene vises det til kap. 4.

Det tas sikte på at reguleringsendringen kan vedtas før sommeren 2023.

3 PLANSTATUS

Området er i gjeldende detaljregulering avsatt til Forretninger (F1)
Utsnitt av gjeldende plankart er gjengitt nedenfor.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplankart.

4 BESKRIVELSE AV ENDRING

Den første bosetningen på Furutangen skriver seg tilbake til 1854. Det ble da etablert et enkelt bosted der tunet på Furutangen er i dag. Etter hvert utviklet dette seg til et lite bruk med uthus/låve og et enkelt dyrehold. På 1900-tallet ble Furutangen Øvre etablert, og det var bosetting på Furutangen fram 70-tallet.

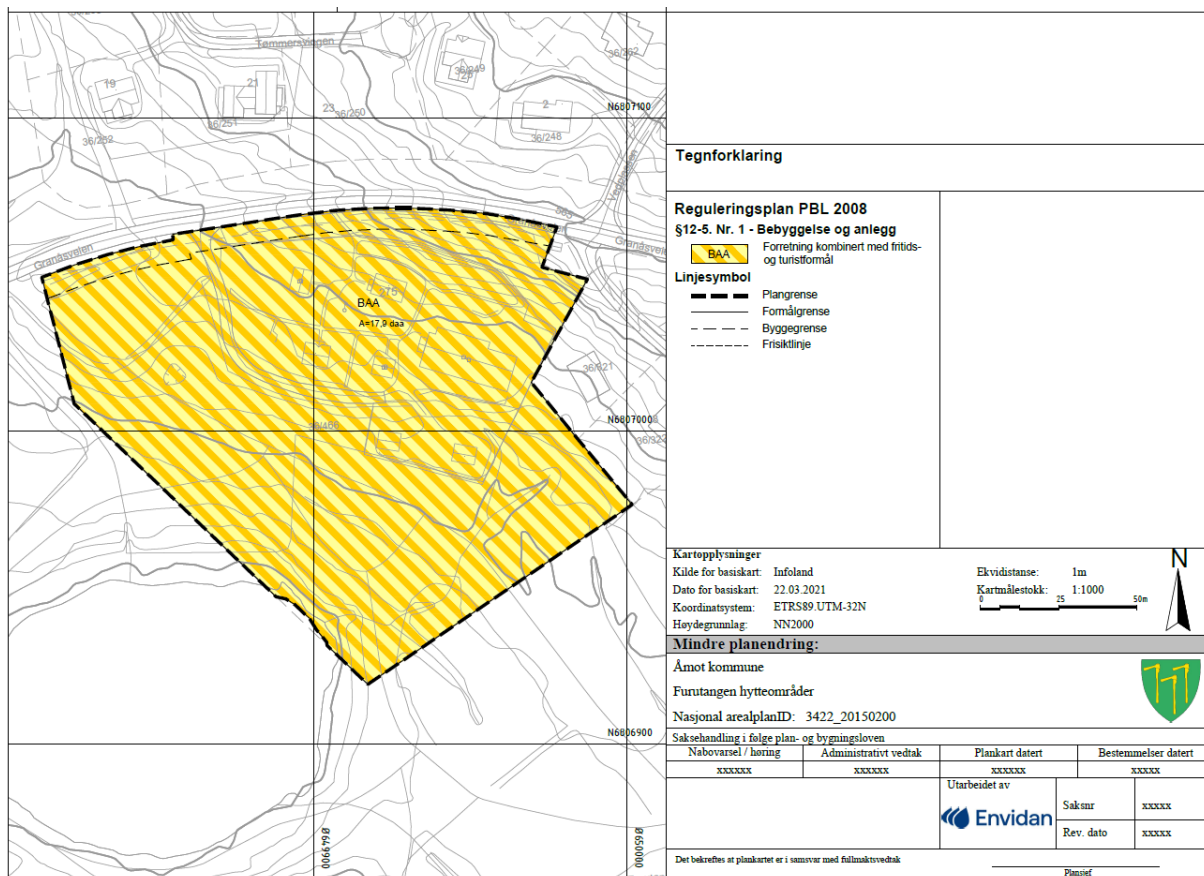
I 2011 ble det gamle tunet på Furutangen totalrestaurert og satt i stand til bruk for bespising, små og store selskaper og ikke minst en kulturplass og et samlingssted for området.

Det har de siste årene vært en avtagende bruk av Gamle Furutangen. Det er behov for å styrke driften blant annet med bakgrunn i fremtidig vedlikeholdsbehov. Etter en helhetlig vurdering er tilrettelegging med varme senger det som vurderes som den beste løsningen for å ivareta og videreutvikle Gamle Furutangen, og sikre fremtidig driftsgrunnlag. Dette er i tråd med planbeskrivelsen som ble utarbeidet ved opprinnelig regulering hvor det vises til at områdene for forretning er tiltenkt forskjellige kultur- og opplevelsestilbud samt mulighet for motell/overnatting/servering.

For å tilrettelegge for videreutvikling av området er det derfor ønskelig å endre på dagens reguleringsformål fra *Forretning* til kombinert formål *Forretning/Fritids- og turistformål*. Det er per nå ikke tatt stilling til type bebyggelse for overnatting/utleie innenfor området.

4.1 Endringer i plankartet

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til forretning (F1). Det foreslås å endre til forretning kombinert med fritids- og turistformål (BAA) for å inkludere mulighet for bygg til overnatting.



Figur 3. Forslag til endring av plankart for område F1

4.2 Endringer av planbestemmelse

Bestemmelse §2.8 omhandler det aktuelle området F1. Det er i hovedsak benevnelsen av området som endres, for å åpne for overnatting. Dette presiseres i ny bestemmelse 2.8.3. Endringen medfører ikke endring av gjeldende tekniske bestemmelser for området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder mv. videreføres.

§2.8 Område for forretning kombinert med fritids- og turistformål BAA.

§2.8.1 Utnyttelsesgrad er 15 % BYA, iht. NS 3940.

Bygninger kan oppføres i 2 etasjer.

§2.8.2 Bygningers høyde skal ikke overstige 6,5 m for gesims og 9 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 gr.

§2.8.3 Innenfor området tillates forretningsvirksomhet, overnatting, utleie og servering

5 VURDERING AV KONSEKVENSER

Det er gjort en konkret vurdering av konsekvensene ved foreslått endring med utgangspunkt i vedtatt reguleringsplan for Furutangen hytteområder.

5.1 Landskap og stedtilpasning

De tekniske rammene for området videreføres i sin helhet. En fremtidig utbygging vil ligge innenfor det handlingsrommet som ligger i reguleringsplanen i dag.

Ingen endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Området ligger innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg hvor hensyn til kulturminner og kulturmiljø er undersøkt og vurdert. Videre utvikling innenfor arealformålet vil være iht. vedtatt plan.

Ingen endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.3 Naturmangfold

Området ligger innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg hvor hensyn til biologisk mangfold og naturverdier er vurdert i forbindelse med regulering. Videre utvikling innenfor arealformålet vil være iht. vedtatt plan.

Ingen endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.4 Landbruk

Området ligger innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg hvor det i forbindelse med regulering er akseptert en omdisponering fra landbruksformål til utbygging. Videre utvikling innenfor arealformålet vil være iht. vedtatt plan.

Ingen endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.5 Vann, avløp og overvann

Det er foretatt en gjennomgang av avløpssituasjonen på Furutangen i 2021/22. Godkjent felles utslippstillatelse fra 2022 dekker samtlige regulerte tomter på Furutangen, inkludert en mulig fortetting på inntil 100 tomter á 2,4 PE. Mulig utnyttning av de omsøkte arealene ligger godt innenfor disse grensene. Detaljer knyttet til teknisk infrastruktur følges opp i byggesøknad.

Ingen vesentlig endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.6 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Ved å åpne for overnatting vil trafikken kunne øke noe sammenlignet med dagens situasjon. I forbindelse med regulering av nytt hytteområde Tjennstuåsen er det planlagt en oppgradering av Granåsveien bla. med gang- og sykkelveg på strekningen forbi område F1 som vil være positivt for trafikkavvikling og trafiksikkerhet forbi Gamle Furutangen.

Ingen vesentlig endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.7 Barn og unge

Forslag til endring påvirker ikke områder avsatt til grønnstruktur/ friområder eller områder som brukes til aktivitet av barn og unge. Som påpekt ovenfor vil tilrettelegging for overnattingsmulighet kunne medføre noe økt trafikk. Gjennom nylig vedtatt reguleringsplan for Tjennstuåsen er det regulert inn gang- og sykkelveg som bidrar til bedre trafikksikkerhet i området.

Ingen vesentlig endring i konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

6 RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING AV ENDRING

Uønskede hendelser er vurdert i forbindelse med utarbeidelse av opprinnelig reguleringsplan for Furutangen hytteområder. Det ble ikke funnet forhold som gir sannsynlighet for negative hendelser.

For endring av plan gjelder de samme bestemmelsene som for utarbeiding av ny plan, jf. PBL §12-14, første ledd. Det er i den forbindelse krav om at risiko- og sårbarhet vurderes også ved endring av reguleringsplan iht. PBL § 4-3. I dette tilfellet endres et område regulert til bebyggelse og anlegg fra *forretning (F1) til forretning kombinert med fritids- og turistformål (BAA)*.

Det er for forslag til endring gjort en vurdering av risiko og sårbarhet basert på at arealformålet nå også skal omfatte overnatting. Hendelser som vurderes å få endret risiko som følge av endret arealformål er omtalt nedenfor.

Hendelse	Aktuelt?	Sannsynlig.	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Er området utsatt for, eller kan tiltaket medføre risiko for:					
1. Radongass	Ja	lav	små		Det er registrert moderat til lav radonfare. Ivaretas gjennom TEK17
Naturgitte forhold, inkl. klimapåvirkning					
2. Urban flom/overvann på avveie som følge av klimaendringer	Nei				Flere tette flater øker sannsynligheten for overvann på avveie. Forslag til endring medfører ikke høyere utnyttelse enn dagens reguleringsplan. Overvann skal håndteres lokalt. Løsning for overvannshåndtering vil fremgå av byggesøknad
Forurensning. Medfører planen;					
3. Fare for forurensning	Nei				Nye tiltak skal kobles på eksisterende avløpsanlegg.
4. Støv og støy fra trafikk el andre kilder	Nei				Tilrettelegging for overnatting kan medføre noe økt trafikk som er viktigste kilde til støv og støyplager. Søknad om endring medfører ikke høyere utnyttelse av området og utbyggingen vil være begrenset slik at situasjonen vil bli tilnærmet som i dag.
Trafikksikkerhet. Er det risiko for;					
5. Ulykke med gående og syklende	Ja	lav	middels		Tilrettelegging for overnatting vil kunne føre til noe mer trafikk. Det er regulert inn gang- og sykkelveg forbi området og Granåsvegen skal oppgraderes slik at trafikksikkerheten vurderes ivarettatt.

Vurdering av risiko av foreslått endring viser at det er liten risiko knyttet til endringsforslaget. Det vurderes at risikoen kan håndteres og sikres gjennom nasjonale krav og forskrifter.

7 OPPSUMMERING

Det legges vekt på at foreslått endring er begrenset og ikke bryter med hovedformålet i gjeldende reguleringsplan som er tilrettelegging for hytter og overnatting, med tilhørende aktivitetsområder og infrastruktur. Det vurderes at forslag til endring utgjør en utfylling og presisering innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan. Det vises i den forbindelse til at overnatting også var en del av beskrivelsen av innhold i arealformål forretning i opprinnelige reguleringsplan.

Endringen påvirker i første rekke interne forhold innenfor vedtatt reguleringsplan for Furutangen hytteområder. Nasjonale eller viktige regionale interesser blir ikke berørt.