



EIDFJORD KOMMUNE

# Søknad om reguleringsendring E9 Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1

Sist oppdatert 29.08.2022



akons

EIDE  
KONSULT

HYWER

## 1. Bakgrunn

Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 opnar for småkraftanlegg innanfor formålet Energianlegg. I føresegn til planen står det: *3.4.1 Energianlegg, merka E, kan oppførast i tråd med vedtak av konsesjonssøknad.*

Hyver AS har fått konsesjon for småkraftanlegg, men her er avvik mellom gjeldande reguleringsplan og prosjektert anlegg. Gjennomføring av utbygging krev difor dispensasjon frå reguleringsplanen, eller reguleringsendring. Kommunen har gjeve dispensasjon for midlertidig anleggsveg og justert røyrgate, men når det gjeld tilkomst til stasjonsbygg, plassering og tilrettelegging for returvann er det naturleg at det vert handsama som ei mindre endring.

Detaljplan Fet har satt av areal til energianlegg og legg soleis opp til stasjonsbygg der. Føremålet går dessverre ikkje heilt ned til elva noko som hindrar utslepp av returvann frå anlegget, ein vesentleg del av eit kraftanlegg. Det er heller ikkje noko tilkomstveg i planen, noko som og er naudsynt til slike bygg, sjølv om her ikkje vert mykje trafikk. Etter anleggsfasen reknar ein med ca. eit besøk i månaden, for service og vedlikehald. Vert det trong for større reperasjonar, er det og naudsynt å kunna kome til med lastebil.

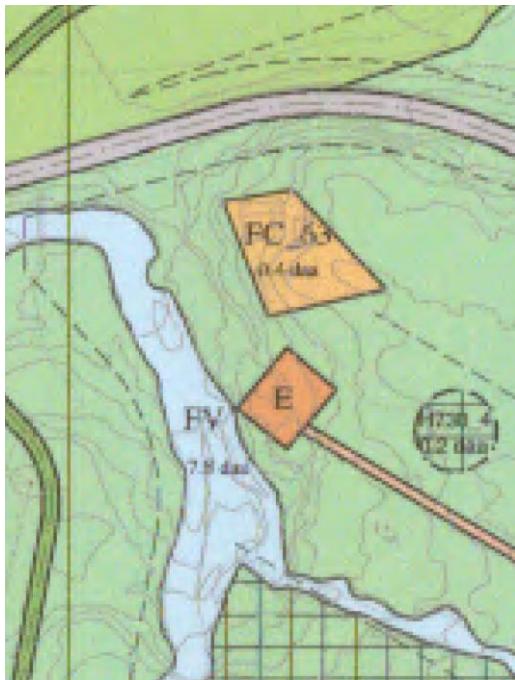
Formålet *Energianlegg* i eldre plan har ei noko uhensiktsmessig form, og sjølv om det hadde vert mogleg å tilpasse bygget til eksisterande føremål, vil ei endra plassering med rotering av bygget gje betre skjerming av omgjevnadane. Kraftstasjonen vert meir avlang enn det detaljplanen legg opp til, men kommer ikkje nærmare elv eller nærmaste nabo enn det dagens plan opnar for.

Det har tidlegare vore eit klekkjeri på tomten, med ei enkel tilkomstveg som i dag har preg av å vera ei gamal, gjengrodd traktorveg/sti. Tilkomstvegen ligg innanfor formål som i dag er regulert til LNF – friluftsformål, LF. Planendringa legg opp til ein permanent tilkomstveg i denne traseen.

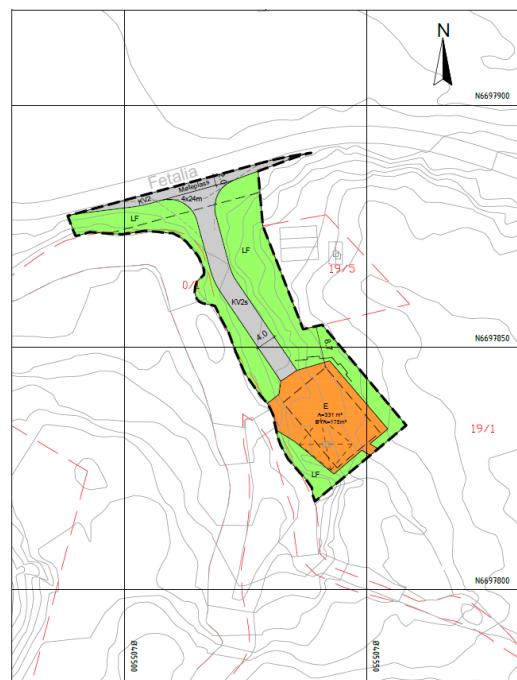
Formålet Energianlegg går ikkje heilt ned til elva. Det inneber at utslepp av returvann frå stasjonen må gå gjennom LF formålet i planen. Endringa legg opp til at byggeområde vert ført ned til elv, slik at det ikkje vert konflikt mellom formål i plankart og planlagt anlegg.

## 2. Samandrag av endringa

*Utsnitt av gjeldande plan:*



*Endringar i plankartet:*



Oppsummering av endringar:

1. Område for energianlegg er utvida, men har fått byggjegrense og utnyttingsgrad slik at det ikke kan byggast meir enn etter eldre plan.
2. Det er regulert veg fram til energianlegget tiltenkt vedlikehald og turgår som ønsker å sjå anlegget på nær hald.
3. Det er synt støyskerm mot nabo i nord innanfor LF formålet.
4. Det er regulert frisikt og møteplass ved veg.
5. Føresegn har fått med krav til tilkomstveg og stasjonsbygg.

## 2. Nøkkellopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	Gnr/bnr 19/1
Gjeldande planstatus (regulering)	Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 og 2 m/fl
Forslagstillar	Hyver AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	Tom Karsten Garen
Plankonsulent	Akons AS
Hovudformål med endringa	Tilpassa kart til gitt konsesjon for småkraftanlegg
Storlek på planområdet i daa	1,36 daa
Tal på nye bustadeiningar i endringa	Ingen
Aktuelle problemstillingar	Tilkomst
Oppstartsmøte for endringa, dato	Avklaringsmøte teams 13.07.2022
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	

## 3. Intensjonar og mål med endringa

### 3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Endringa skal sikra utbygging i samsvar med konsesjon, med betre plassering av stasjonsbygg.

Det vert regulert møteplass langs vegen på delvis opparbeida område, for å betre trafikktryggleiken.

### 3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Det har tidlegare vert gjort fleire mindre endringar i Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 og 2 m/fl, men ingen som gjeld dette området.

Tiltaket har vert handsama i konsesjonssøknad.

Det er gjeve dispensasjon for nokre avvik i trase 22.6.2022, men ikkje for plassering av kraftstasjon. (Sak 22/108.) Tilkomst og plassering av kraftstasjon skal no vurderast som ei mindre endring.

## 4. Planprosessen

### 4.1 Oppstartsmøte

Det har vore avklaringsmøte med Eidfjord kommune 14.07.2022. Ein drøfta bruk av dispensasjon eller mindre reguleringsendring. Kommunen kunne vurdera å gjennomføre dette som ein mindre endring.

### 4.2 Undervegsmøte

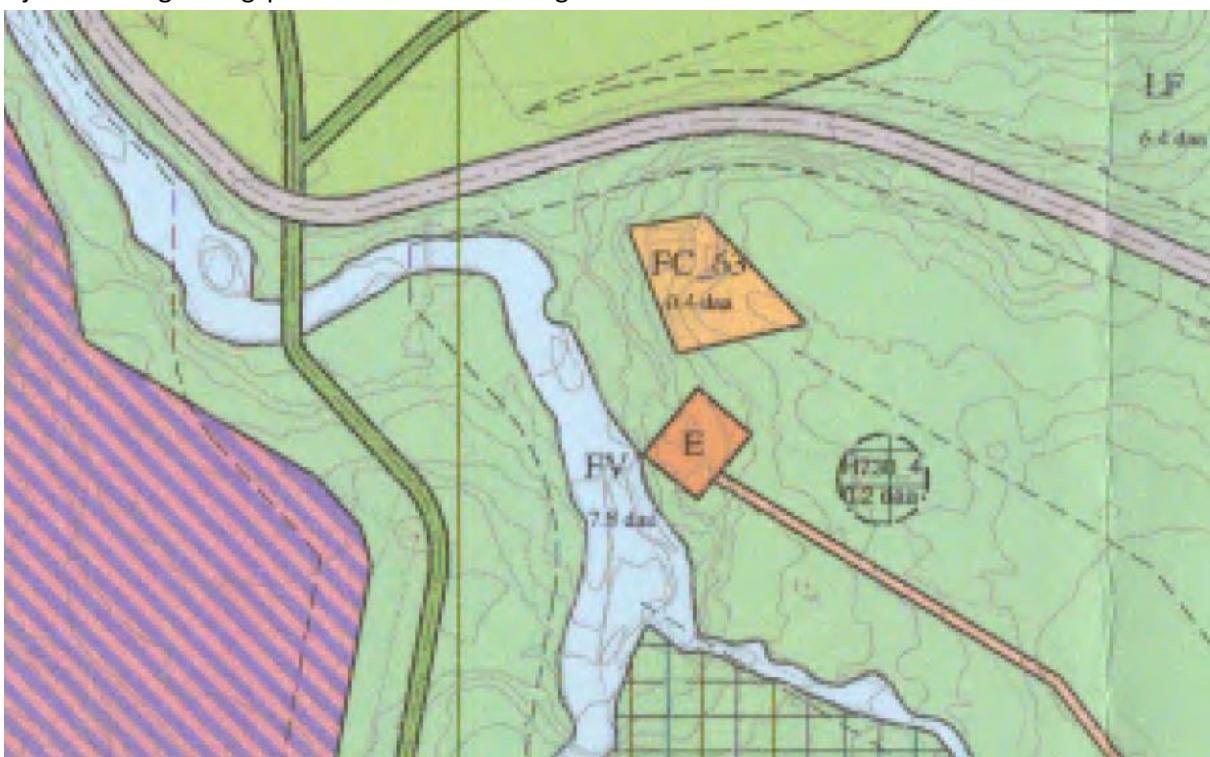
Det har ikkje vore undervegsmøte.

## 5. Gjeldande reguleringsplan

Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 og 2 m/fl vedteke 23.06.2015



Gjeldande reguleringsplan. Område for endring er markert med raudt.



Kartutsnitt gjeldande reguleringsplan

## 5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har tidlegare vore gjennomført 8 endringar av planen:

Vedtaksdato	Saksår / sekvensnr	Saksnr info	Endrings-type	Beskrivelse av endring	Myndighet
16.02.2016	2015 / 883	15/883-3		Forskyving av tomt T103.	
16.01.2017	2016 / 745	16/45-4		Mindre endring for tomt FC_211	
03.09.2018	2018 / 362		Kun innhold	Illustrert bygningsplassering er fjerna.	Formannskapet
04.02.2019	2016 / 597		Kun innhold	Deling av 5 tomter for fritidsbustad: gnr/bnr 19/171, 19/193, 19/213, 19/214 og 19/215.	Formannskapet
18.11.2019	2019 / 681		Kun innhold	Utviding av byggeområde for tomta i sørleg retning, medan nordleg del vert omregulert til friluftsformål.	Planutvalget
03.06.2021	2021 / 181		Kun innhold	Det er regulert inn ei tomtegrense på gbnr. 19/77 slik at tomta no kan delast i to.	Formannskapet
16.12.2021	2021 / 802		Kun innhold	Endring av føremål for mindre område fra parkering til fritidsbustad, og justering av regulert tomtegrense.	Formannskapet
04.05.2022	2021 / 345	21/345	Kun innhold	Forlenging av veg frå tomt T28-T29. Byggegrense mot veg lagt inn på dei same tomtene.	Formannskapet

## 6. Skildring av planområdet



Flyfoto frå 2020 til venstre, og frå 2006 til høgre.

Planområde er avgrensa av elv i vest, veg i nord, og ei hyttetomt mot aust. Sør i planområdet ligg eit bygg som har vert nytta til klekkjeri, og med ei delvis tilgrodd tilkomstveg. Mot veg er det opparbeida eit vegareal som har vert nytta til anlegg og parkering. Dette område vart opparbeidd før gjeldande plan vart vedteke. Her går også ei sti mot sør mellom fritidsbustaden og klekkjeriet. Etter at klekkjeriet vart nedlagt har ikkje området lenger nokon bruk. Eldre tilkomstveg og parkering er ikkje i samsvar med dagens plan. Opparbeidd område langs vegen nyttast til møteplass.

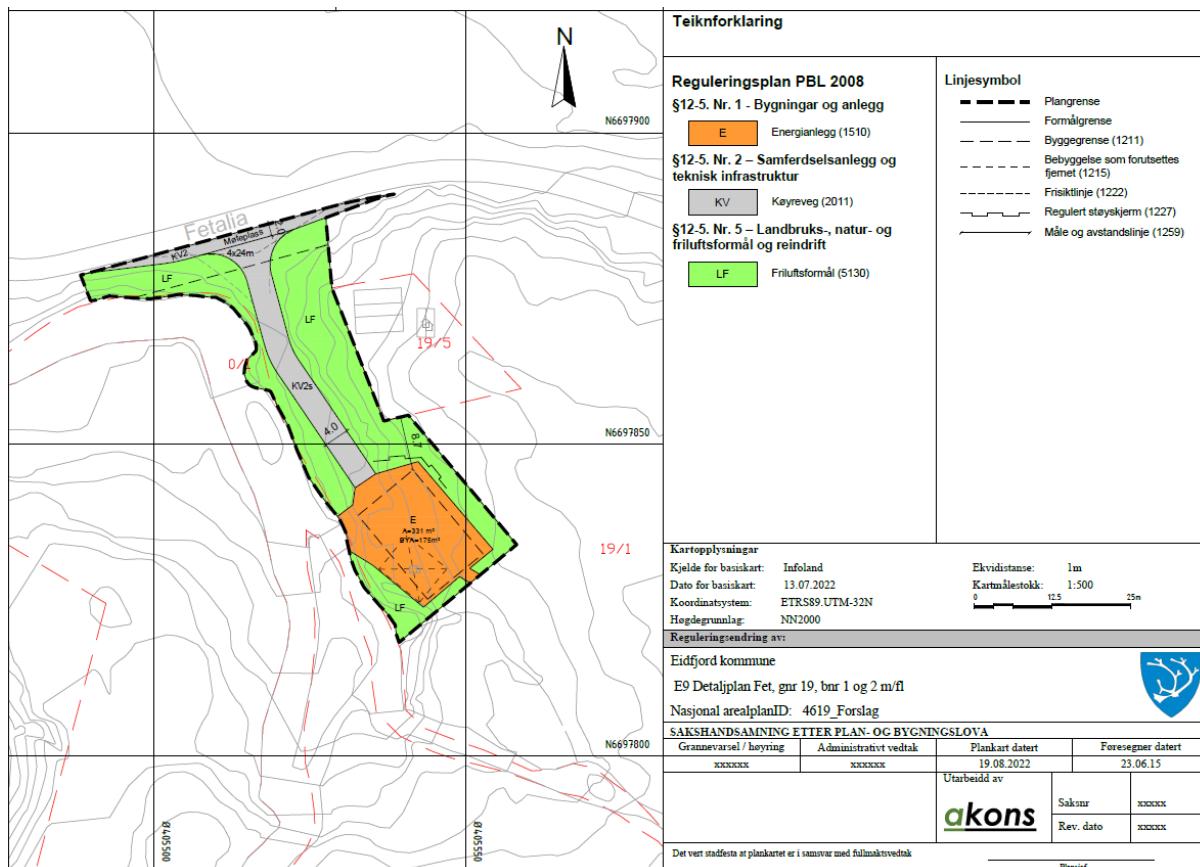
## 7. Skildring av reguleringsendringa

Viktigaste endringar er tilkomstveg og utviding av formål Energianlegg for å få til ei betre plassering av stasjonsbygg, og for å syna tilkomst til elv.

Tilkomstvegen vert om lag 45 meter lang, og bruken i driftsfasen er erfarings messig ca. eit besøk i månaden. Det har vert drøfta kva som er rett formål for tilkomstvegen med så avgrensa bruk, men ein har valt formål køyreveg sidan dette er det primære formålet med etablering av vegen. Vegen blir bygd for å tote belasting tilsvarende BK10, og med naudsynt drenering.

Formålet Energianlegg er utvida, men det er vist byggegrense og definert utnyttingsgrad slik at det ikkje kan byggast meir enn det gjeldande plan opnar for. Formålet går nå ned til elven, for å sikre trase for utslepp av vann til elv. Byggegrense sikrar at bygg ikkje kan komme nærmare elv eller hytte på 19/5 enn i gjeldande plan. Utnyttingsgrad sikrar dermed at det ikkje kan byggjast større enn det som er tillate i gjeldande plan. Området vert tilgjengeleg, men utslepp og skrentar skal sikrast med gjerde i samsvar med vassdragsforskrifta. Bygget skal leggast i terreng slik at ein tilbakefyllar masser mot vegg i nordaust og søraust. Det vert da ei skrent nord for bygget kor ein foreslår å bygge sikringsgjerde som eit tett gjerde, slik at det og kan tene som støyskjerm mot nabo. Dette er ikkje naudsynt i høve til dei støyverdiane ein får, men ei gest for å betra tilhøva for 19/5.

På vegkart.atlas.vegvesen.no er Fetalia registrert som privat veg. I Detaljplan Fet er det i hovudsak ikkje regulert frisiktsoner. Det er vist frisikt mellom KV2 og KV3 med 4x24 meter, og vi har lagt inn frisikt i samsvar med dette.



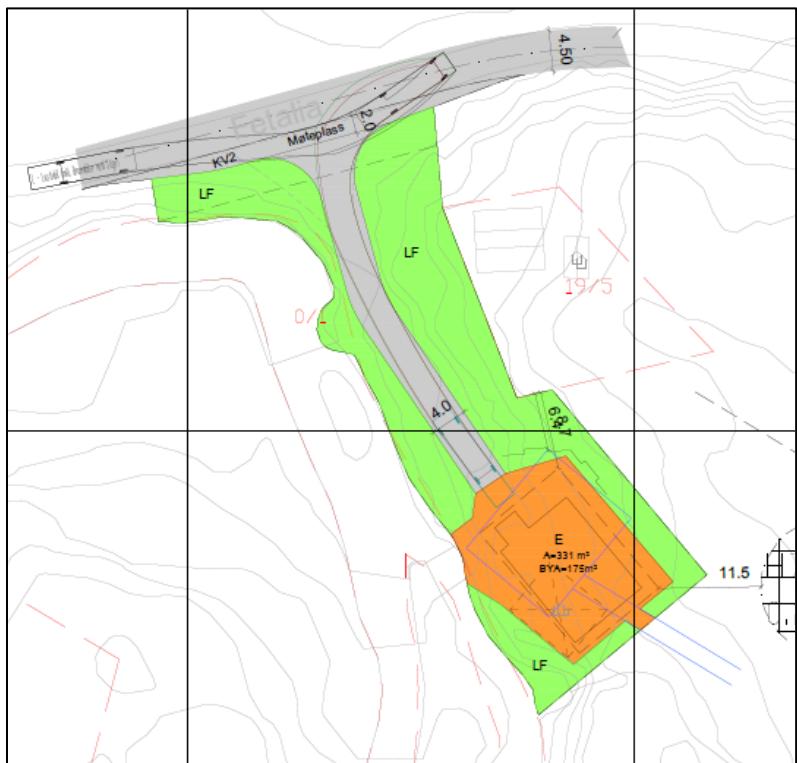
Framlegg til reguleringsendring datert 19.08.2022

Arealformål reguleringsendring	Areal (m <sup>2</sup> ) Reguleringsendring	Areal (m <sup>2</sup> ) gjeldande plan
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg		
1510 - Energianlegg	331	175
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Køyreveg	259	0
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift		
5130 - Friluftsformål (3)	803	1218
Totalt alle kategoriar:	1393	1393

Tabellen synar at endringa utgjer 415 m<sup>2</sup> som vert omdisponert.

## 7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

1 Område for energianlegg er utvida frå 175 m <sup>2</sup> til 331 m <sup>2</sup> .	Arealet er økt for å gje rom for eit meir avlangt bygg. Nytt formål går og ned til elva for å sikre moglegheit for å etablera utslepp utan at det vert i konflikt med LF formålet. Ein har set utnyttingsgrad på BYA 175 m <sup>2</sup> i kartet for å sikra at det ikkje kan byggast meir enn etter eldre plan. Det er krav til at utforming av området skal være som i konsejonssøknaden.
2 Det er set inn byggjegrense for energianleggformålet.	Bygggrense sikrar at kraftstasjon ikkje kjem nærmare elv enn det som gjeld med dagens plan. Bygggrense sikrar også at bygget ikkje kjem nærmare 19/5 enn 8,7 meter, noko som er 2,3 meter lengre vekk enn det dagens plan opnar for.
3 Det er regulert køyreveg fram til energianlegget tiltenkt vedlikehald og turgårar som ønskjer å sjå anlegget på nær hald.	Køyreveg KV2s er tilpassa eksisterande veganlegg, og vert ei utbetring av eksisterande inngrep.
4 Det er synt støyskjerm mot nabo i nord innanfor LF formålet.	Anlegget vert godt isolert, og gjev lite støy, og det er ikkje krav til støyskjerm. Ein har likevel opna for å etablera sikringsgjerde som støyskjerm innanfor LF formålet mellom 19/5 og energianlegget der ein treng gjerde.
5 Det er regulert møteplass ved veg.	Her er eit opparbeidd område langs veg som har vore nytta som møteplass, men som ikkje vart regulert inn i gjeldande plan. Ein regulerer no dette området som møteplass med 20m lomme, og 15m overgang til begge sider i samsvar med vegnormal.
6 Frisikt	Det er vist frisikt ut mot vegen med 4x24m.



Kart til venstre synar reguleringsendring saman med regulert veg *Fetalia*.

Sporingsanalyse syner mogleg tilkomst for lastebil i anleggsfase.

Blå strek synar formålsgrænse i eksisterande plan.

Byggjegrænse sikrar min. 11,5m til omsynssone for kulturminne, og at bygg ikkje kan komme nærmare hytte på 19/5 enn i gjeldande plan.

Planlagt bygg er illustrert innanfor byggjegrænsen.



Anleggsveg fram til stasjonsbygg. Dette er ei oppgradering av eksisterande tilkomst i samsvar med dispensasjon, for å kunne bygge stasjon. Ein voner dette kan gjerast til permanent veg i samband med reguleringsendring. Foto 6 august 2022.

## 7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Gjeldande føresegn	Framlegg med kommentar
3.4 Energianlegg 3.4.1 Energianlegg, merka E, kan oppførast i tråd med vedtak av konsesjonssøknad	Justert føresegn: <i>3.4.1 Energianlegg, merka E, kan oppførast i tråd med vedtak av konsesjonssøknad, og med grad av utnytting BYAm<sup>2</sup> som går fram av kartet. Røyrgate for inntak og utslepp av vann inngår ikke i BYA.</i> Kommentar: Endring gjeld utnytting som er vist i kartet, og presisering av at røyrgate ikke er del av BYA.
§ 4.1 Køyreveg 4.1.1. Køyrevegar skal opparbeidast i samsvar med plankartet. 4.1.2. Køyrevegar skal kunne vinterbrøytast.	Framlegg til ny føresegn: Ingen endring. Kommentar: Vegen vert sideveg til KV2, og har fått nemninga KV2s, for å kunne oppretthalde nummerering fra gjeldande plan. Den er regulert med 4m breidde, av omsyn til leveranse av turbin.

## 7.3 Vurdering av endringa

Planavgrensing mot fritidsbustad 19/5, veg og elv er i samsvar med formåls grenser i gjeldande plan.

Føresegn til gjeldande plan opnar for at ein i konsesjonssøknaden skal avgjere kva som vert bygd innanfor formålet Energianlegg: «*3.4.1 Energianlegg, merka E, kan oppførast i tråd med vedtak av konsesjonssøknad.*»

Formålet *Energianlegg* er på 175 m<sup>2</sup> i gjeldande plan. Område er utvida til 331 m<sup>2</sup>, men plan har fått utnyttingsgrad som ikkje tillåt høgare utnytting enn BYA 175 m<sup>2</sup>. Utnyttinga er difor same som før.

Køyreveg og møteplass vert regulert der det allereie har vore inngrep i terrenget.

### Forenkla planprosess

Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd:

Plan- og bygningslova opnar for reguleringsendring etter forenkla planprosess «når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudramane i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.» Kva som ligg i at endringane "ikkje går utover hovudramane i planen" må vurderast konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mogleg å gjere endringar i arealformål.

Det må i vurderinga tas omsyn til kva slags tiltak det gjelder og kva slags interesser som blir berørt.

Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn, vil det ikkje være aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen. Dersom endringa får konsekvensar av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i en større samanheng, vil det heller ikkje være aktuelt å behandle den utan ordinær prosess.

## **Nedanfor er det gjort ein vurdering i høve til desse krava etter rundskriv H-6/17:**

Intensjon med gjeldande plan finn vi i planskildringa: «*Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for fortetting av eksisterande hytteområde, tilrettelegging av nytt hytteområde ved Bjørkehaugen og betring av eksisterande vegtilkomstar. I samband med dette har det vore stort fokus på regulerering av høveleg løypetrasèar og gjennomgåande grøntstrukturar.*»

Gjeldande plan er på 2.330 daa. Reguleringsendringa gjeld eit område på 1,36 daa. Av desse vert ca. 0,8 daa vidareført i samsvar med gjeldande plan.

Etablering av småkraftverk er i samsvar med plan. Endring gjeld utforming av stasjonsbygning med tilkomst. Føresegn er tilpassa endringa.

### **Gjennomføring av planen forøvrig**

Endringane er avgrensa til eit mindre område langs elv kor det tidlegare har vore klekkjeri med vegtilkomst. Endringa inneheld ikkje element som får konsekvensar for planen forøvrig. Bygg kjem ikkje nærmare veg eller fritidsbustad enn det gjeldande plan opnar for. Når det er regulert for småkraftanlegg er det og påregneleg at det skal ha ei form for tilkomst. Denne tilkomstvegen hindrar ikkje ferdsele som gjeld friluftsliv, og trafikken vert svært liten. Endring får difor ikkje konsekvensar for planen forøvrig.

Anlegget er handsama i konsesjonssøknad kor det er gjeve utale frå høyringsinstansar. Endring er ikkje i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

### **Hovudramane i planen**

Hovudramane i eldre plan er fritidsbustader, veg og skiløypar som alle er store inngrep. Endringa er ikkje i konflikt med dette. Hovudramane i planen vert difor ikkje endra.

### **Natur og friluftsområde**

Ny køyreveg kjem der det allereie er etablert tilkomst for klekkjeri. Klekkjeriet som ikkje har vore i drift på lang tid vert no reve. Køyreveg gjev betre tilkomst til område og eksisterande sti. Biltrafikken vert minimal. Endring har liten verknad for områdets bruk til friluftsformål i høve til gjeldande plan.

### **Samla vurdering av reguleringsendringa**

Endringane gjeld mindre tilpassingar av kart som sikrar gjennomføring av utbygging i samsvar med konsesjonssøknad utan trong for dispensasjon. Her vert ikkje økt utnytting. Ein legg køyreveg der det allereie er gjort inngrep.

Vi meiner desse endringane i planen kjem innanfor krava til kva som kan gjennomførast som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Vi kan ikkje sjå at endringane kjem i konflikt med offentlege interesser.

For 19/5 gjeld likevel at dei får ei veg nedanfor hytta på vestsida som ikkje er del av gjeldande plan. Vegen kjem 4-5 meter lågare enn denne eigedomene, og trafikken vert svært liten. Nabo får ikkje redusert sol eller utsikt.

## **8. Konsekvensar av reguleringsendringa**

### **8.1 Barn og unges interesser**

Her er ikkje kjent bruk av område for born og unge. Tilrettelegging med veg kan gjera område til eit lokalt turmål for fritidsbustader i området, noko som også er positivt for folkehelse og friluftsliv. I høve til dagens plan er endringa liten.

### **8.2 Terreng og landskap**

Reguleringsendringa opnar ikkje for store endringar i høve til gjeldande plan. Ny tilkomstveg vert likevel eit større inngrep enn i dagens situasjon, men vert etablert utan skjering eller høge fyllingar. Ny plassering av kraftstasjon kjem ikkje nærmare elv enn det dagens plan opnar for.

### **8.3 Folkehelse og friluftsliv**

Sjå 8.1, Barn og unges interesser ovanfor.

### **8.4 Kulturminne**

Kulturminna innanfor gjeldande plan vart vurdert ved regulering av området, og er sikra gjennom omsynssone med tilhøyrande føresegner. Reguleringsendringa gjeld ikkje for desse områda.

### **8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova**

Naturmangfaldet vert i liten grad påverka av endringa. Med bakgrunn i at naturmangfaldet vart vurdert ved behandling av gjeldande reguleringsplan, vil det ikkje vera naudsynt å foreta vurderingar etter miljøprinsippa i NML §9-12.

I samband med konsjonssøknad er det utarbeid ei eigen rapport for *Detaljplan for miljø og landskap Drøllstølsbekken kraftverk* (21.02.2022) Endringa er ikkje i konflikt med desse registreringane.

### **8.6 Trafikktryggleik**

Trafikktihøve vil ikkje endra seg som følgje av planendringa. Ved å regulere inn det opparbeida arealet langs veg til møteplass, vert det ei betring for trafikktryggleiken når møtande bilar slepper å rygge.

### **8.7 Anna**

Småkraftverket er handsama av NVE som gjev konsesjon. NVE godkjente detaljplan for miljø og landskap datert 28.12.2021 for bygging av Drøllstølsbekken kraftverk, Eidfjord kommune.

Bygget får no ei justert plassering i høve til det som er synt i detaljplan for miljø, og vris 90 grader for å få til ei bedre landskapstilpassing ved at det no følgjer kotene i terrenget og vert delvis nedsenka.

## **9. Varsel om oppstart og merknader til endringa**

Varsel om mindre reguleringsendring vart sendt til naboar den xx.xx.xxxx. Det kom inn x  
merknader/uttaler til varselet:

Følgjande vart varsle i brev:

Eigedom gnr. /bnr.	Namn	Adresse

### **9.1 Merknader frå naboar**

#### **1. Merknad frå xx, eigarar av gnr./bnr. x/x, datert xx.xx.xxxx**

Skriv ei kort oppsummering av merknaden

**Forslagstillar si vurdering av merknaden:** Vert merknaden innarbeidd i reguleringsendringa?

Kvifor/kvifor ikkje?