



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
44/19	Planutvalget	13.09.2019
84/19	Kommunestyret	26.09.2019

Ark.: L13

Lnr.: 12175/19

Arkivsaksnr.: 18/2007-18

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR VESLESETERVEGEN 592 - AUSTLID SETER - SLUTTBEHANDLING

- Vedlegg:
1. Plankart, datert 03.04.2019.
 2. Planbestemmelser, datert 03.04.2019
 3. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 29.01.2019.
 4. Samlet saksframlegg 1 gangs behandling, PU saknr. 21/19 dato 12.04.2019.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringen legger til rette for ombygging av eksisterende seterfjøs til fritidsbolig, som skal sammenknyttes med seterhuset på Austlid seter med svalgang. Det foreligger ikke merknader av betydning eller innsigelse til planen.

Rådmannen anbefaler at «Detaljreguleringsplan for Veslesetervegen 592 – Austlid seter» godkjennes.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forslagsstiller er grunneier Jørn Ørnlund Nilsen. Rambøll AS er plankonsulent og har utarbeidet planmateriale.

Planområdet ligger sørøst for Austlid Fjellstue og det er eiendommen gnr. 205 bnr. 94 (1,04daa) som reguleres.

Formålet med planarbeidet er å omregulere eiendommen fra friluftsmål slik det er regulert i gjeldende reguleringsplan for «Austlid – Glåmhaugen» til fritidsbebyggelse i henholdt til

kommunedelplanen for Veslesetra. Det er ønske om å bygge om den tidligere seterbebyggelsen ved å bruke grunnmuren til fjøset og bygge en struktur på denne som bygges sammen med dagens seterhus (hytte).

Dette medfører at det legges opptil en %-BYA = 35%. Dette vil gi høyere utnyttelse enn det som er vanlig i andre områder på Skei/Austlid, og det er over det kommunedelplanen åpner opp for.

Planforslaget var på offentlig ettersyn og høring i perioden 04.05.2019 til 20.06.2019.

Det kom inn totalt 4 merknader. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Kommentar
Statens vegvesen, e-post av 03.05.2019, sak/dok.nr. 18/2007-. Har ingen merknader til planforslaget.	Tas til etterretning.
Eidsiva Nett AS, e-post av 02.05.2019, sak/dok.nr. 18/2007-. Har ingen innvendinger til planforslaget.	Tas til etterretning.
Oppland fylkeskommune, brev datert 20.06.2019, sak/dok.nr.18/2007-. Fylkeskommunen har ikke noen merknader til selve omreguleringen da denne er i tråd med kommunedelplanen. Planforslaget imøteser til dels tidligere uttalelse til føringer om høy kvalitet i arkitektonisk utforming med hensyn til material- og fargebruk. Planområdet og planlagte tiltak grenser til kulturlandskapsområde, avmerket med hensynssone «bevaring kulturmiljø» i kommunedelplanen. Med bakgrunn i dette må fritidsbebyggelse ta hensyn til seterlandskapet på Austlid. Planforslaget åpner for høy utnyttelse av tomta og at den tillatte bebyggelsen kan oppføres som en bygning. Reguleringsplanen åpner for en % BYA=35. Dette gir et bruksareal på inntil 314m ² uten medregnet biloppstilling. I tillegg åpnes det for at dette kan bygges som et stort bygg. Den foreslåtte utnyttelsesgraden innebærer en økning av bruksareal som anses som betydelig. Til tross for at fritidsboligen vil ha noe tilsvarende form og høyde som dagens	

<p>bebyggelse , så mener fylkeskommunen at foreslåtte utnyttelsesgrad vil bryte med reguleringsplaner i nærheten og fritidsbebyggelse ellers i kommunen og gi et ulikt uttrykk i forhold til omgivelsene.</p> <p>Ved varsel om oppstart mente vi det burde gjøres vurderinger av tiltaket med hensyn til konsekvensene for landskapsbildet og nærmiljøet, som grunnlag for valg av utnyttelse. På bakgrunn av dette og at området grenser mot bevaringsverdig kulturmiljø, mener fylkeskommunen at det er uheldig at planforslaget legger opp til en svært høy utnyttelsesgrad for fritidsbebyggelse i dette området. Inntrykket av den høy utnyttelsesgraden forsterkes også ved at alt kan oppføres som en bygningsmasse. Vi mener også at dette kan være forhold som skaper en presedens for høyere utnyttelsesgrad for fritidsboligtomter.</p>	<p>I planbeskrivelsen side 16 og utover er det illustrasjoner som viser tiltakets plassering og omfang i forhold til dagens nærmiljø og omkringliggende landskap.</p> <p>Se under vurdering for vurdering av presedens.</p> <p>Merknaden er tatt til orientering.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 06.06.2019, sak/dok.nr. 18/2007-.</p>	
<p>NVE har gitt en generell uttalelse og viser til Plan- og bygningsloven og TEK 17 sine sikkerhetskrav mot flom og skred ved ny utbygging. NVE har lagt ved en liste over veiledere og oversikt over nyttige verktøy som er knyttet til deres ansvarsområder som kan benyttes som hjelpemiddel i forbindelse med oppstart av planarbeidet.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>

VURDERING:

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra fylkeskommunen, eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Presedens

Reguleringsplanen legger opptil en BYA% = 35. Bakgrunnen for såpass høy utnyttelse av eiendommen er ønsket om å opprettholde eksisterende bygningsmasser. Denne utnyttelsesgraden kan forsvares ved at det her ikke er snakk om vesentlig utvidelse utover dagens bygningsmasse på eiendommen, og vurderes derfor til ikke å ha presedens for nye fritidsboligtomter. Det er heller ikke stor fare for at det skal skape presedens for andre setrer i området eller i Gausdal for øvrig, da ombygging av seterfjøs/uthus vil måtte behandles som reguleringsplan med særskilt vurdering av særegne forholdene for hvert enkelt byggetiltak.

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12:

En sjekk mot tilgjengelige databaser viser ingen treff som tilsier at endringen vil komme i konflikt med naturmangfoldlovens §§8-12.

Samlet vurdering:

Bebyggelsen er i dag gammelt seteranlegg. Med sin beliggenhet, ligger den åpent og eksponert til, helt øverst på det som var tilhørende seterløkke. Det er viktig at tiltaket ikke skiller seg ut fra eksisterende bygningsmiljø og uttrykk. Utfra vedlagte illustrasjoner og bestemmelser vurderes det at dette er tilstrekkelig innfridd. Blant annet ved at det er den gamle grunnmuren til seterfjøset som skal benyttes, samt at mønehøyder og takvinkler mere eller mindre sammenfaller med dagens fjøs.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler Rådmannen at «*detaljregulering for Veslesetervegen 592 – Austlid seter*» vedtas.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 godkjennes foreliggende «detaljreguleringsplan for VESLESETERVEGEN 592 - AUSTLID SETER».

Planutvalget behandlet saken den 13.09.2019 sak 44/19

Behandling:

Enstemmig tiltrådt.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 godkjennes foreliggende «detaljreguleringsplan for VESLESETERVEGEN 592 - AUSTLID SETER».

Kommunestyret behandlet saken den 26.09.2019 sak 84/19

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 godkjennes foreliggende «detaljreguleringsplan for VESLESETERVEGEN 592 - AUSTLID SETER».