

ØSTRE GAUSDAL, 07.07.2020

Arkivkode

Vår ref. (oppgis ved svar)
20/1147-2

Deres ref.

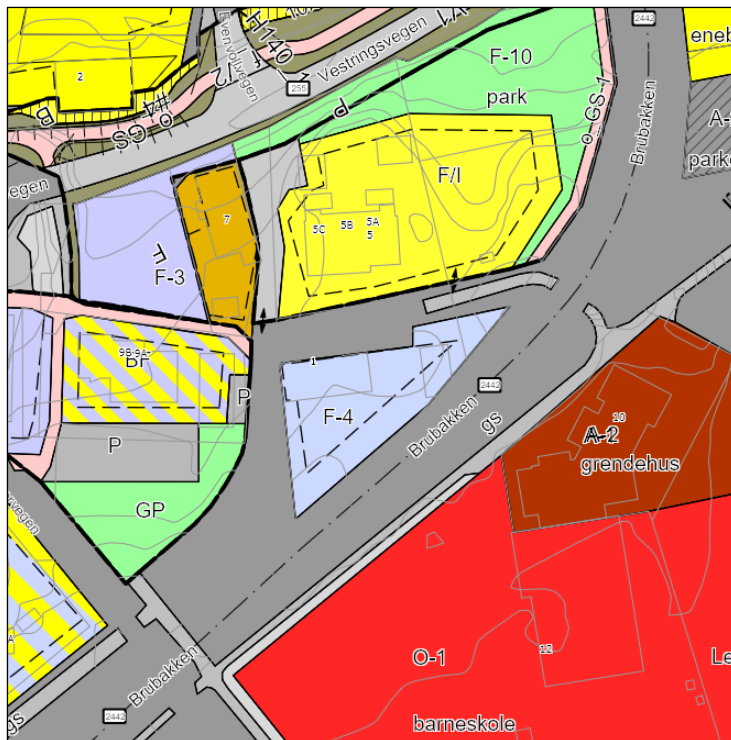
HØRINGSBREV - FORSET SENTRUM - MINDRE ENDRING - ENDRING AV FORMÅL MED BESTEMMELSER

Endringen som foreslås består i hovedsak av omregulering av formål for F-4 i vedtatt plan og arealbruken i det som vil være en naturlig del av den nye eiendommen ved avhending av kommunal grunn. Bestemmelsene oppdateres tilsvarende.

Bakgrunn for saken

Reguleringsplan for Forset sentrum ble vedtatt 27.03.2001.

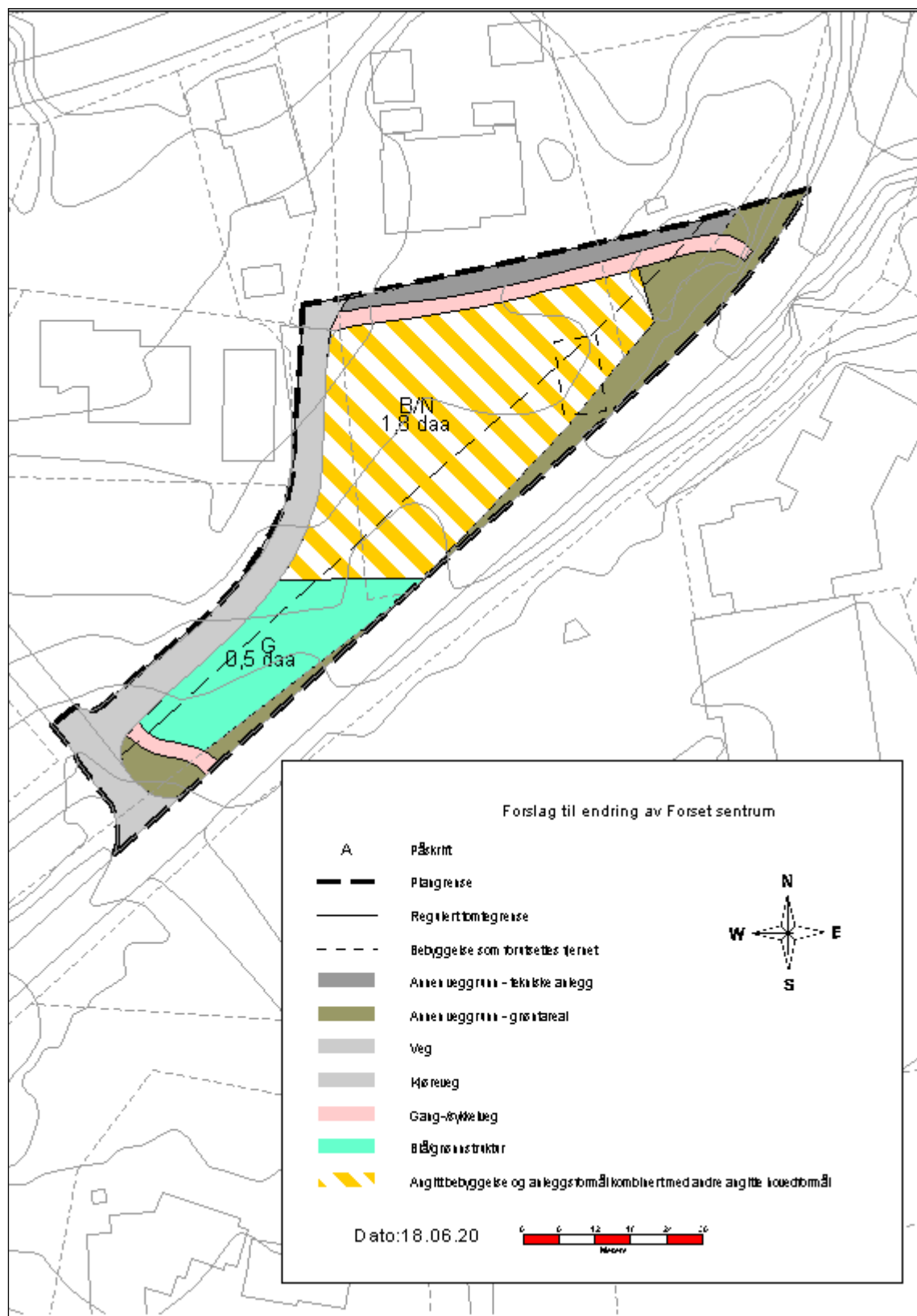
Endringen berører tre kommunale eiendommer 32/35, 32/37 og 32/84. Av disse eiendommene er kun 32/37 bebygd pr. i dag. Dette huset er kjent som «Herredshuset» og er i gjeldende plan regulert til forretningsformål (F-4). Kommunen ønsker å tilrettelegge for at bygningen/den nye eiendommen kan benyttes til bolig og/eller næring, herunder kontor, ved avhending av eiendommen.



Kartutsnitt av eksisterende reguleringsplan.

Endring i plankartet

Forslag til endringer i plankartet skal innarbeides som en del av reguleringsplanen for Forset sentrum etter vedtak, men er her vist som eget område for enklere å se hva den faktiske endringen består av.



Forslåtte endringer i reguleringsplanbestemmelser for Forset sentrum forklart og deretter vist i originalbestemmelsene med gul markering:

1. Nytt punkt i opplisting punkt 2.3:
B/N (Herredshuset)
BYA = 40 % Gesims: 8,0 m Møne: 11,0 m
2. F/I er omregulert i reguleringsplan for Mølleparken, vedtatt 27.09.2012. F/I tas ut fra opplisting i punkt 2.3.
3. Siden F-4 nå erstattes med kombinertformål B/N, F-3 tidligere er tatt med i reguleringsplan for Fv. 255 GS Statoil Forset- Forset sentrum (vedtatt 25.5.2014) og F-2 er omregulert i reguleringsplan for Del av Forset sentrumsområde (vedtatt 17.06.2010), tas «F-2 tom F-4» ut fra opplistingen i punkt 2.3.
4. I punkt 2.5 tilføyes regler for parkering/carport
5. Punkt 2.8 tas ut og erstattes med bestemmelse om støy.
6. Nytt punkt 2.9: Ved nybygg forutsettes minimum 50 % av bebyggelsen oppført som tilgjengelige boenheter.
7. Nytt pkt 2.10: Adkomst til B/N skal skje fra Jordmorvegen.

Endringene synliggjort ved markering i originalbestemmelsene:

<u>2.3 (Utdrag)</u>		
<u>B-F</u>		
BYA = 28 %	Gesims: 7,0 m	Møne: 10,0 m
<u>B/N (Herredshuset)</u>		
BYA = 40 %	Gesims: 8,0 m	Møne: 11,0 m
<u>F/I</u>		
BYA: 50%	Gesims: 8,0 m	Møne: 11,0 m
<u>F-1</u>		
BYA = 50 %	Gesims: 8,0 m	Møne: 11,0 m
<u>F-2 tom F-4</u>		
BYA = 40 %	Gesims: 8,0 m	Møne: 11,0 m
<u>F-5</u>		
BYA = 30 %	Gesims: 7,0 m	Møne 11,0 m
<u>A-1 (grendehus):</u>		
BYA = 50 %	Gesims: 8,0 m	Møne: 12,0 m
<u>O-1 og O-2:</u>		
BYA = 20 %	Gesims: 10,0 m.	Møne: 15,0 m.
<u>O-3:</u>		
BYA = 25 %	Gesims: 7,0 m	Møne: 10,0 m
<u>O-4:</u>		
BYA = 30 %	Gesims: 10,0 m	Møne: 15,0 m

2.4 **Parkeringsareal** for den enkelte bolig skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

2.5 **Garasjer** kan ha inntil 50 m² bebygd areal. Garasjeloft kan nyttes som uthus, men ikke som rom til varig opphold (hoveddel). I B/N avsettes minimum 1 p-plass pr. leilighet og minimum 1 p-plass pr. 100 m² næring/kontor. Flateparkering beregnes med 18 m² i BYA. Det tillates oppført felles carportbygninger med utebod.

2.6 Normalt skal tomtene ha **gjerde mot veg**. Innhegningen skal være fra 0,8 – 1,2 m høy, utført i treverk med stående spiler/ bord. Hekk kan nyttes i stedet for gjerde. Åpning for innkjørsel på tomte skal ikke være bredere enn 6 meter.

2.7 I forbindelse med enebolig kan det innenfor rammen av tillatt bebygd areal på tomte, godkjennes en **ekstra boligenhet** på inntil 75 m² bruksareal i tillegg til hovedenheten. Arealet beregnes i henhold til NS 3940.

2.8 **Boliger kan tillates i områdene F-3 og F-4, men ikke i 1.etasje/ underetasje.**
Ny 2.8: Tiltak for å redusere støy ihht grenseverdier fastsatt i T-1442 må dokumenteres ved byggesøknad/ bruksendring når bebyggelsen er omfattet av gul støysone.

Ny 2.9: Ved nybygg med kun boliger forutsettes minimum 50 % av bebyggelsen oppført som tilgjengelige boenheter.

Ny 2.10: Adkomst til B/N skal skje fra Jordmorvegen.

§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Lovgrunnlag:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Fra rundskriv til endringer i plan- og bygningsloven, kommentaren til § 12-14 i PBL:

Med «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger i «ikke går utover hoveddrammene i planen» må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også vær mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må videre konkret i det enkelte tilfelle vurderes om endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig» En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen vil kunne falle utenfor. «heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke å være avgjørende, både små og store områder kan være viktige.

Vurdering

Endringen medfører at kravet til forretning i første etasje i Herredshuset faller bort. Det legges opp til kombinert formål bolig/næring uten krav til noen prosentvis fordeling av de ulike formålene. Eiendommen ligger godt plassert med tanke på avstand til butikk og kollektivtransport. Det er gang-/sykkelveg med planfri kryssing av fylkesvegene, og umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Det settes krav til at bruksendring av bestående bygg og evt. ny bebyggelse skal ha tilgjengelige boenheter og støytredning. Dette er med på å sikre et bedre bomiljø enn det som er tilfelle i dag. Vi vurderer at endringen ikke går ut over hoveddrømmene i eksisterende reguleringsplan og endringen kan høres og behandles i medhold av PBL §12-14.

Naturmangfoldloven

Sjekket naturbasen 03.07.2020, ingen registreringer. Endringen i bestemmelsene omfatter i hovedsak endringer i regelsettet for eksisterende bygning og mulighet for ny bygning på samme sted i et område som er vesentlig opparbeidet. Endringen vil således ikke ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Eventuelle merknader til endringsforslaget sendes **innen mandag 24. august** til:

Gausdal kommune

eller postmottak@gausdal.kommune.no

Vestringsvegen 8
2651 Østre Gausdal

Vedlegg: Kartutsnitt forslag til nytt plankart

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Lars Kristian Hatterud
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner, og sendes uten signatur.