



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

---

<b>SAKNR</b>	<b>STYRE/RÅD/UTVALG:</b>	<b>MØTEDATO:</b>
40/20	Planutvalget	26.06.2020

---

Ark.:

Lnr.: 10270/20

Arkivsaksnr.: 20/1146-3

---

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

### **SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJØPMANNSLETTA OG VÅRSETRA - UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Plankart, datert 15.06.2020
- Vedlegg 2 – Planbestemmelser, datert 28.05.2020
- Vedlegg 3 – Planbeskrivelse, datert 18.06.2020
- Vedlegg 4 – ROS- analyse, datert 18.06.2020
- Vedlegg 5 – Helningskart, datert 11.02.2020

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Tekniske tegninger

#### **SAMMENDRAG:**

**Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye hytter i tråd med kommunedelplanen for Nyseterkjølen og kjølen i Svatum, vedtatt 24.02.2011. Områdene som reguleres er i delplanen benevnt med F2-a og F2-b, til sammen 34 tomter.**

**Forslag til detaljreguleringsplan for Kjøpmannsletta og Vårsetra med plandokumenter foreslås lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.**

#### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Forslag til reguleringsplan for Kjøpmannsletta og Vårsetra fremmes for 1. gangs behandling i planutvalget. Forslaget fremmes av Structor Lillehammer AS på vegne av Nyseterkjølen Utbygging AS. Nyseterkjølen Utbygging AS består av 4 grunneiere, de ønsker å regulere områdene som i kommunedelplanen for Nyseterkjølen og kjølen i Svatum er benevnt med F1-a, F1-b, E1, F2-a og F2-b. Det ble avholdt felles oppstartsmøte for disse områdene. Disse

5 delområdene utgjør 3 selvstendige detaljreguleringsplaner, som får egne bestemmelser og plankart. Men felles planbeskrivelse og ROS-analyse.

Lars Trygve Skålenget gnr. 76 bnr. 1 og Erling Surnflødt gnr. 74 bnr. 1 er eiere for eiendommene som reguleres innenfor Kjøpmannsletta og Vårsetra. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse i samsvar med kommunedelplanen for Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum, vedtatt 24.02.2011.

#### *Gjeldene bestemmelser om regulering.*

Reguleringsplaner behandles etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 12. Det er opptil kommunestyret som øverste planmyndighet i kommunen, å avgjøre hvilke områder som skal reguleres og til hvilket formål områdene skal legges ut til. I henhold til § 12-4 er endelig vedtatt reguleringsplan bindende med hensyn til arealbruken.

#### *Overordna planstatus.*

Kommunedelplanen for Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum med bestemmelser ble vedtatt den 24.02.2011. Kommunedelplanen med de juridisk bindende bestemmelsene fastlegger rammene for reguleringsarbeidet.

#### *Planprosessen.*

Det ble avholdt oppstartsmøte 12.08.2014 etter dette lå saken i bero hos grunneierne. Når de høsten 2019 ønsket å komme i gang igjen med planarbeidet ble det avholdt nytt oppstartsmøte den 16.10.2019. Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med skriftlig varsel til regionale planmyndigheter og andre berørte parter, og med annonse i lokalavisen GD 09.12.2019. Planarbeidet ble vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, da administrasjonen mener virkningene er tilfredsstillende vurdert i overordnet plan.

Kulturarvenheten ved Oppland fylkeskommune befarte området den 24-25.10.2011. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid i området.

For innspill og kommentarer til varsel om oppstart vises det til kapittel 3 i planbeskrivelsen.

#### *Beskrivelse av planforslaget.*

Planområdet er på ca. 355 daa. Området ligger ca. 5 km fra fylkesvegen ved Helleberg sag, og ca. 2 km før setergrenda på Nyseterkjølen. Planområdet omhandler områdene som i delplanen for Nyseterkjølen og kjølen i Svatsum er benevnt med F2-a og F2-b, Tomtestørrelsen er fra 1,0 – 1,3 daa og de er tenkt som selveiertomter. Hyttene vil bli såkalt «lavstandard» uten innlagt vann, avløp og strøm. Det skal etableres tappeposter som sikrer godkjent drikkevann, det er ikke avsatt eget areal til dette formålet i plankartet. Endelig plassering fastsettes av fagperson ved detaljprosjektering av infrastrukturen. Det kan tillates vakuumpoletter etter søkand ut fra nærmere vurdering iht. kommunens retningslinjer for dette. For nærmere beskrivelse av planforslaget vises det til vedlagte planbeskrivelse og plankart.

Forslag til reguleringsplan foreslår at 18,3 dekar dyrkbart areal omreguleres til fritidsbebyggelse, veg og parkering. Den nasjonale jordvernpolitikken tilsier en restriktiv

forvaltning av dyrka og dyrkbart areal. Samtidig er det en erkjennelse at dette er høytliggende arealer med begrensa produksjonsmuligheter som dyrka arealer.

Relativt store arealer er i forslaget til reguleringsbestemmelser regulert til LNF-områder, Landbruk (L). I hovedsak er dette skogområder. Her skal det drives tradisjonelt jord- og skogbruk.

Det er beitedyr i området, både sau og storfe. Utbygging vil medføre noe reduksjon i beitearealene, beite tettheten vurderes som liten for sau og middels høy for strofe. Kommunedelplanen åpner for at det kan inngjerdes et område på 200 m<sup>2</sup> i til hver hytte. Dersom beitedyr kommer innenfor et inngjerdet område på 200 m<sup>2</sup> og blir innesperret, kan det føre til en uheldig situasjoner for dyrene. Ut fra en risiko for dyrs lidelse, er denne reguleringsbestemmelsen uheldig i et område med mye beitedyr. Det er langt bedre at større arealer gjerdes inn, slik at dyr kan ha en viss næringstilgang om de havner innenfor gjerdet. Det er derfor åpnet opp i bestemmelsen for at det kan gjerdes inn større sammenhengende områder.

Administrasjonen vil minne om at det er tiltakshavers ansvar at så ikke skjer og det vises i den sammenheng til dyrevelfersloven § 15 som mellom anna lyder: «*Bygninger, gjerder og andre mindre innretninger skal utføres eller oppføres og holdes ved like slik at dyr ikke utsettes for fare for unødige påkjenninger og belastninger. Den som er ansvarlig for bygningen, gjerdet og innretningen, skal føre nødvendig tilsyn med disse og gjennomføre nødvendige tiltak for å kunne oppdage, forebygge og avhjelpe fare for unødige påkjenninger og belastninger.*»

Adkomsten til planområdet fra Fv. 255 er til dels noe bratt og svingete, vegen har god oppbygning og god standard med noen møteplasser. Vegene inntil planområdet er i dag adkomstveg til gardsbruk og setrene på Nyseterkjølen. Vegene benyttes til tømmertransport både sommer- og vinterstid.

## **VURDERING:**

### *Planforslaget*

Det legges opptil en nøktern standard på hyttene som er i overensbestemmelse med kommunedelplanens krav.

Det er laget et helningskart som viser de bratteste partiene. De bratteste partiene er ansett som ikke byggbare, og ikke regulert til hyttetomter. Enkelte bratte partier slår inn på noen tomter, men det er i bestemmelsene satt krav til bebyggelse på slike tomter for å blant annet unngå for store fyllinger og skjæringer (inngrep).

Planen med dens bestemmelser synes å være godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn som skal legges til grunn ved planlegging.

Adkomst:

Internveger er regulert med 5 metersbredde og stigningsforholdene er over ett par korte strekninger på ca. 12% i veg benevt som SVG1 i plankartet. På generelt grunnlag vurderes det at vegstandarden er tilfredsstillende nok.

#### Landbruk:

Det drives tradisjonelt skog og landbruk i området, og det er beites av sau og storfe. Tiltaket på 34 nye hytter med adkomstveg vurderes som til å ha marginale konsekvenser.

#### *Konsekvensutredning:*

Arealbruken er tidligere avklart gjennom kommunedeplanen. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl § 12-9, og at det således ikke settes krav om konsekvensutredning og planprogram.

#### *Naturmangfold*

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningen for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være tilfredsstillende jf. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet plan. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet.

Lokaliteten Flågåslettet – naturtype slåttemyr ligger innenfor planområdet, denne vurderes å ikke bli berørt som følge av tiltakene.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstagning etter naturmangfoldslovens §§ 8-12 synes derfor å være tilstrekkelig ivaretatt.

#### *Risiko- og sårbarhetsanalyse*

Tiltakshaver har gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, det er avdekket noen hendelser. Det er satt krav i bestemmelsene for å i vareta noen av disse. Det er videre konkludert med at det ikke er behov for særskilte risikoreduserende tiltak for å hindre andre uønskede hendelser. Det vises til vedlegg 4 for nærmere vurderinger.

Det er stasjonert brannbil ved Helleberg sag, noe som forkorter utrykningstid ved brann/akutt hjelp.

Det anbefales at reguleringsforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter på høring.

### **Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

#### **vedtak/innstilling:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget i Gausdal å legge «detaljreguleringsplan for Kjøpmannsletta og Vårsetra», ut til offentlig ettersyn og høring.

## **Planutvalget behandlet saken den 26.06.2020 sak 40/20**

### **Behandling:**

Representanten Ole Kristian Klåpbakken (Sp) tok opp spørsmålet om sin habilitet, da han er svoger til grunneier som også er aksjonær og nestleder i selskapet Nyseterkjølen Utbygging AS, som er forslagsstiller.

Representanten fratradte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, nestleder Eystein Fære Forseth (Sp) overtok som møteleder.

Planutvalget behandlet habilitetsspørsmålet med 6 medlemmer. Vurdering av habiliteten ble gjort og deretter votert over.

Votering over habilitet:

Planutvalget vedtok enstemmig at Ole Kristian Klåpbakken er inhabil.

Varamedlem Kenneth Skoglund Kolden (Frp/H/V) deltok ved behandling av denne saken.

Planutvalget behandlet saken med 7 medlemmer.

Votering i saken:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget i Gausdal å legge «*detaljreguleringsplan for Kjøpmannsletta og Vårsetra*», ut til offentlig ettersyn og høring.

Melding sendt: