

Høringsbrev N06 – B/N01

Sist endret: 01.02.2021

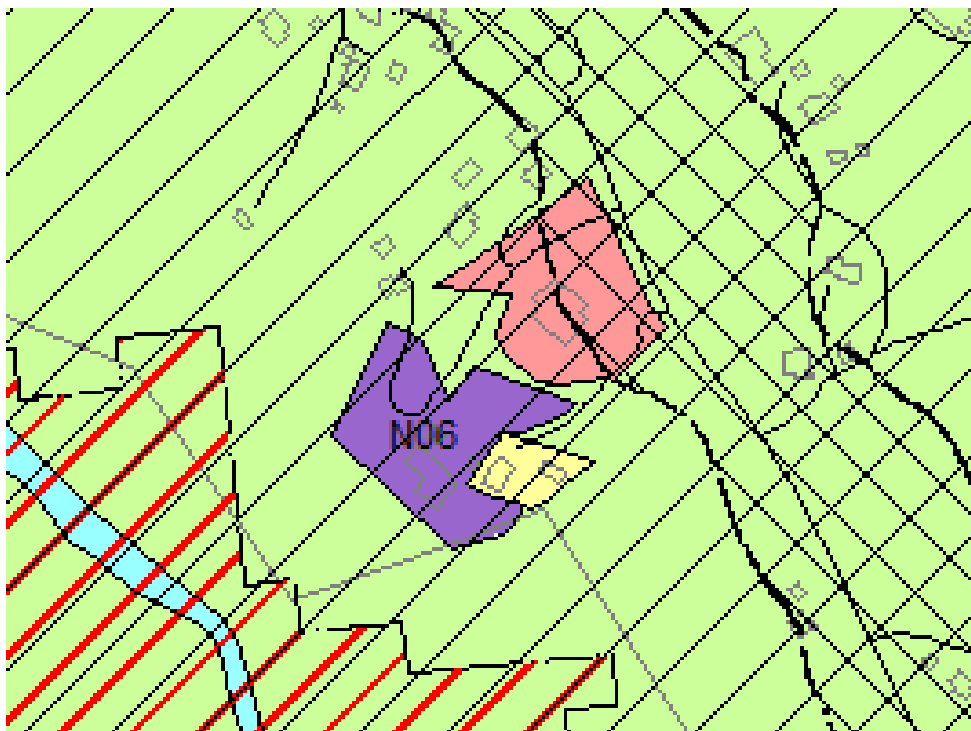
Bakgrunn for saken

Kommunen har i lengre tid arbeidet for å avhende bygningsmassen tilknyttet tidligere Myra skule og deretter Myra barnehage. Siden arealet er avsatt til allmennyttig formål i kommuneplanens arealdel (2006) ønsket kommunen å legge til rette for bruksendring av bygningsmassen før et salg på det åpne markedet. I 2016 ble det initiert et planarbeid for å endre arealformålet til bolig. Ved varsel om oppstart ble det fra Oppland fylkeskommune, nå Innlandet fylkeskommune framsatt merknad om at boligformål/ nye boliger med høy utnyttelse her ikke er i tråd med RPR for samordnet bolig- areal og transportplanlegging, ut fra at området har lav kollektivdekning og ville være bilbasert og ikke bygger opp under senterstrukturen i kommunen. Statens vegvesen forutsatte opparbeidelse av kollektivholdeplass for busser i nordgående retning på fylkesvegen. Kommunen så seg ikke tjent med å gå videre med dette reguleringsplanarbeidet. Opplysningsvesenets fond framsatte også merknad til varsel om oppstart i brev datert 12.04.2019.

På bakgrunn av at det ikke var fruktbart å legge til rette for flere boliger i denne grenda, ble det ved 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel fremmet forslag om å avsette et naturlig avgrenset areal til næring, med bestemmelse om at 2. etasje i skolebygningen kunne nyttes (bruksendres) til boenheter, mens 1.etasje var forbeholdt næring. Ved vesentlig ombygging eller utvidelser ble det satt plankrav i bestemmelsen.

Vi ser nå at avgrensning og formål foreslått ved 2. gangs høring av KPA ikke tok nok hensyn til merknaden fra Opplysningsvesenets fond (OVF) i brev av 12.04.2019. OVF påpekte at det i forhandlinger om deling av festearealet forutsettes at det er boligformål den østlige delen av 213/1/F9 skal nyttes til, og at den vestlige delen ikke inngår i forhandlingene. Resten av festetomta, i hovedsak dyrka mark, faller tilbake til OVF (213/1).

Myra – (N06) slik den var framstilt ved 2. gangs ettersyn av kommuneplanens arealdel:



Ved 2. gangs høring ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Innlandet, nå Statsforvalteren i Innlandet, i medhold av RPR for barn og unges interesser i planleggingen til N06. For å få et gyldig vedtak er kommunen avhengig av å utrede og eventuelt endre planforslaget slik at innsigelsen kan frafalles.

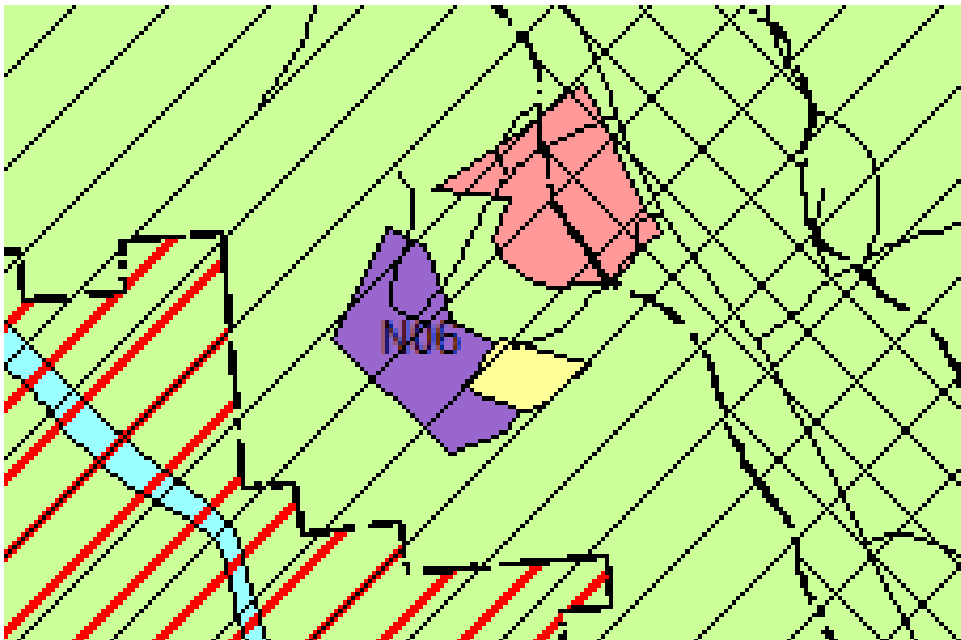
Planutvalget behandlet saken 27.11.2020 i sak 77/20 som del av sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel (innstilling til kommunestyrebehandling).

Myra – forslag til imøtekommelse av innsigelse – behandling i PU-sak 77/20

Vedtaks punkter relevant for dette området:

Punkt 3: Næringsområde N06 Myra opprettholdes i planforslaget, men arronderes jf. kartskisse side 7 i saksframlegget.

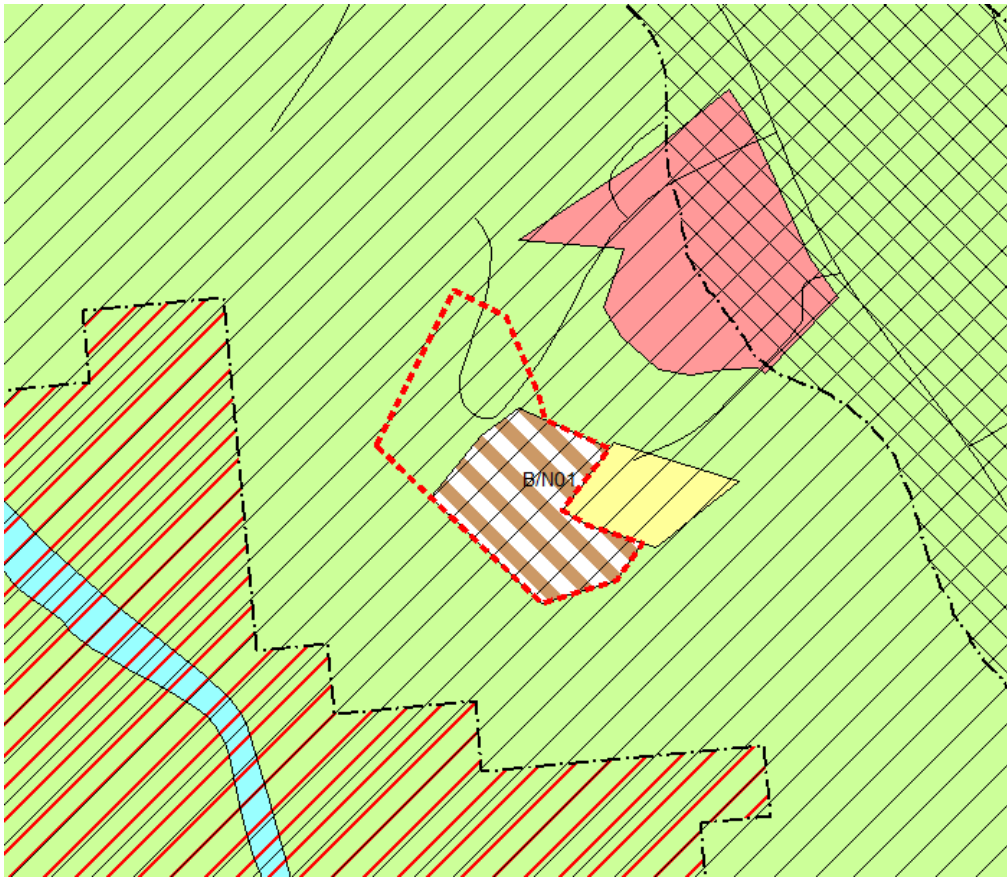
Punkt 14: Kommunedirektøren bes søke dialog med sektormyndighetene for frafall av innsigelsene. For innsigelser som ikke frafalles innen rimelig tid bes det om meklings for endelig avklaring.



Myra – forslag til imøtekommelse av innsigelse – alternativt forslag:

Kommunedirektøren har nå sett nærmere på området og har vært i dialog med Statsforvalteren etter møtet i planutvalget. Som et alternativ foreslås det herved en ytterligere avgrensning av arealet, samt å endre formålet til kombinertformål bolig/næring. Fordelen med dette er at det blir større mulighet for gjenbruk av bygningsmassen, da det ikke vil være en «klausul» om at 1. etg. må nyttes til næring. Ved å avsette arealet til kombinertformål står erverver friere til en bruksendring tilpasset ønsket bruk av bygningsmassen. Bygningsmassen på Myra er stor, og planavdelingen mener det bør være grunnlag for at det åpnes for kombinertformål for å gi større fleksibilitet for kjøper/fester. Foreslått arealbruk vil gi en naturlig avgrenset tomt/hage (det arealet som er inngjerdet pr. i dag), som gir grunnlag for utskillelse av festearealet. Dette vil være mer i tråd med de faktorene som ligger til grunn for videre forhandling om festeforholdet med OVF ut fra deres brev datert 12.04.2019.

Kartutsnittet under viser denne alternative løsningen med rød skravert linje som viser avgrensningen jf. vedtak i planutvalgets sak 77/20. Arealet (vestre del av 213/1/F9) som ikke omfattes av B/N01 avsettes som LNF jf. utsnitt under.



Figur 3

Forslag til bestemmelser for området:

2.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, nr. 1)

2.9.1 B/N01

Arealformålet muliggjør bruksendring av bestående bygning til bolig og/eller næring.

- | |
|--|
| <p>A. Ved vesentlige bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan.</p> <p>B. Mindre nybygg/påbygg (<u>max.</u> utvidelse 100 m² BRA) kan gis unntak fra plankrav, såfremt tiltaket ikke faller inn under pkt. 1.2 bokstav C. Kulturminner er ikke undersøkt.</p> |
|--|

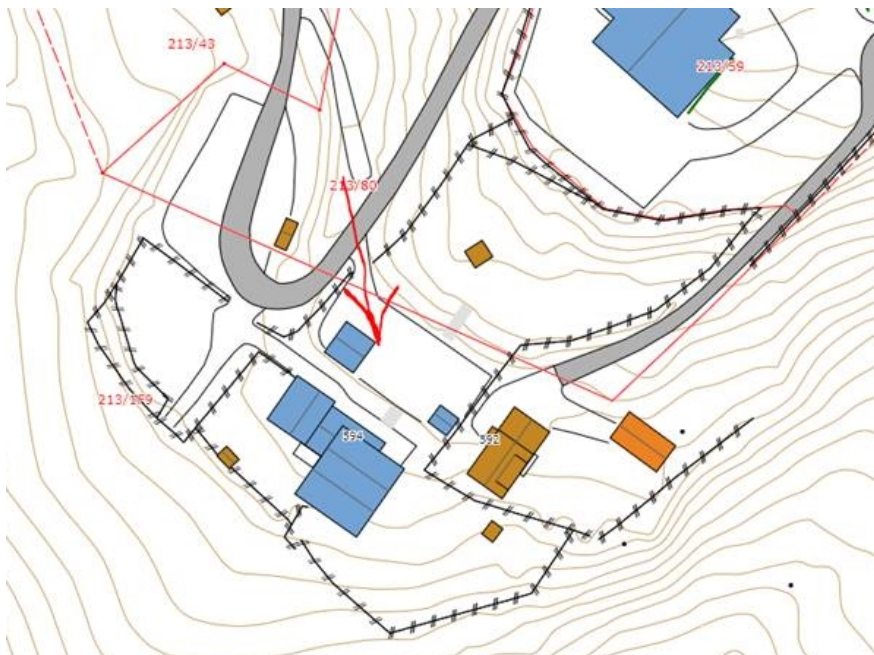
Figur 4

Adkomst og eiendomsgrenser:

Ved å benytte «øvre adkomst» vil eiendommen få adkomst over kommunal grunn uten å måtte ha vegrett over eiendommen til Opplysningsvesenets Fond.

Hjemmelshaver på gbnr 213/80 er Gausdal kommune.

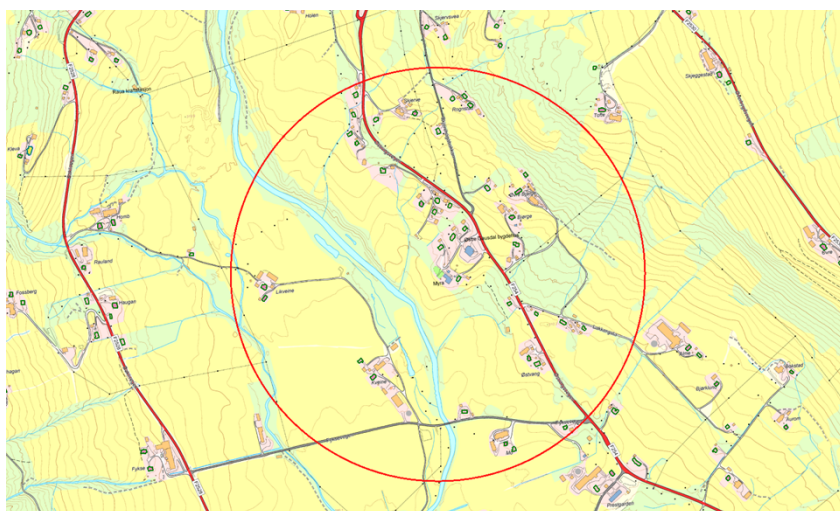
Hjemmelshaver på gbnr 213/1/F9 er Opplysningsvesenets Fond, fester er pr. i dag Gausdal kommune.



Barn/unges interesser i planleggingen.

Ny avgrensning av området medfører at skogsområde mellom Myra og forsamlingshuset blir LNF og dermed tilgjengelig for friluftsliv og uorganisert lek. Det er også god tilgang til en flate (asfaltert) for ball-lek ved forsamlingshuset, samt benker og grøntområde som fortsatt vil kunne fungere som møteplass for grenda. Kommunen har ikke hatt noen henvendelser fra innbyggere eller andre om at de ønsker å ta i bruk arealet som leke- eller aktivitetsområde etter at Myra barnehage ble lagt ned sommeren 2018. Alle brukbare lekeapparater ble da flyttet til Fjerdum barnehage.

Det er registrert 29 eneboliger og 9 våningshus innenfor en radius på 600 meter fra Myra. Barns egenbruk av området vil være begrenset da det ikke er G/S-veg langs fylkesvegen.



Kommunen har gjennom en større satsning etablert et nærmiljø- og aktivitetsanlegg ved Fjerdum skole, godt tilrettelagt og tilgjengelig for ulike typer lek/ samling. Tidligere Myra skolekrets inngår nå i Fjerdum skolekrets, og nærmiljøanlegget her vil være et naturlig samlingspunkt. At bygningsmassen med naturlig avgrenset areal omdisponeres til bolig/næring vurderes til ikke å utløse krav om erstatningsareal for barn og unges uteopphold, jf. RPR for barn og unges interesser i planleggingen.

Konklusjon

Kommunen mener at forslaget gir en mer fornuftig og nøktern arealbruk, samt at det opprettholdes gode arealer og lekemuligheter for barn og unge. Kommunen håper Statsforvalteren i Innlandet vurderer at RPR for barn og unges interesser i planleggingen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og derav frafaller innsigelser framsatt ved 2. gangs ettersyn. Vi ber om skriftlig tilbakemelding på dette.