



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR 23/21	STYRE/RÅD/UTVALG: Planutvalget	MØTEDATO: 07.05.2021
-----------------------	--	--------------------------------

Ark.: L12

Lnr.: 9728/21

Arkivsaksnr.: 21/102-10

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - MINDRE ENDRING AV OMRÅDEPLAN FOR SKEI SØR (H4) - GNR/BNR 217/45 OG 64

Vedlegg:

1. Plankart, datert 29.04.2021
2. Søknad, datert 12.01.2021
3. Vedlegg til søknad
4. Situasjonsskart til søknad

SAMMENDRAG:

Det søkes om justering av tomtegrenser mellom grunneier og to fradelte fritidsboligtomter. Dette innebærer flytting av arealformål og eiendomsgrenser.

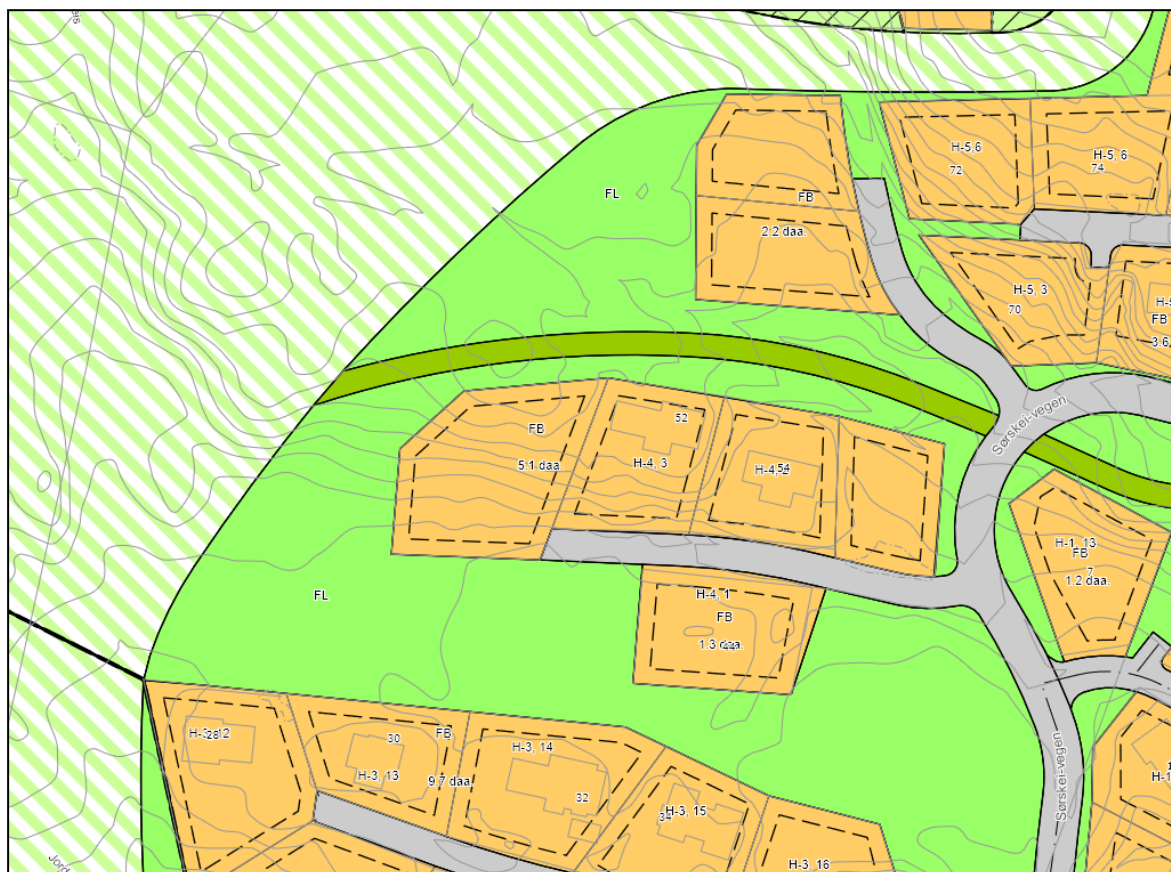
Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonene som ligger bak gjeldende reguleringsplan, og tilrår at endringen vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen har mottatt søknad fra grunneier gnr/bnr 217/1, Anders Sønstevold, om endring av reguleringsplan. Søknaden begrunnes med at man ved å justere grensene på gnr/bnr 217/64, vil tomta bli bedre egnet for bebyggelse da nedre deler av tomta er myrlendt. Samtidig endres grensene for nabotomta gnr/bnr 217/45 slik at begge disse tomtene får bedre tilpasset adkomst. Endringen medfører ikke endring i reguleringsbestemmelsene.

Den nye tomtegrensen vil ikke komme i konflikt med regulert skiløype, da denne er planert og etablert lengre nord enn der den er regulert i plankartet.

I og med skiløypetrasen er etablert 20-30 meter lengre nord enn den er regulert, ønsker kommunen samtidig å justere skiløypetrasen slik at det blir overenskomst mellom plankart og det som faktisk kjøres.



Utsnitt av gjeldende områdeplan for Skei sør

Forslaget til endring har vært på høring til berørte myndigheter, naboer og andre berørte i perioden 01.03.2021 - 22.03.2021. Det kom inn fire uttalelser.

Merknad	Kommentar
<p>Innlandet fylkeskommune, brev datert 16.03.2021, sak.dok.nr: 21/102-4. Det er positivt at bebyggelsen trekkes bort fra myr. Planendringen vurderes for øvrig ikke å berøre regional eller nasjonale interesser og fylkeskommunen har ingen merknader til endringen.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p>Vegar Forberg, e-post av 20.03.2021, sak.dok.nr: 21/102-5.</p>	

<p>1. Forslaget til nytt plankart ivaretar søknaden og det er positivt. Det er imidlertid satt en byggegrense på 217/64 sin vestlige side basert på følgende vurdering og med henvisning til kartutsnitt fra skisporet.no: «Det er registrert dyp myr i nordvestre hjørnet av ønsket tilleggsareal. For å ivareta denne i mest mulig grad, er byggegrensen satt på utsiden av det som er registrert som myr».</p> <p>Her samsvarer imidlertid ikke kart og terreng. Befaringer som er foretatt av undertegnende, fremtidig kjøper og grunneier forut for søknaden viste ingen tegn på dyp myr. Vegetasjonen består av grantrær, småkratt, lyng og gress. Det KAN ha vært myr i området på et tidligere tidspunkt, men i dag er ikke dette tilfelle. En forklaring kan være at veien som ble anlagt for lenge siden på oversiden av området, og som vises på situasjonsplanen, har drenert området nedenfor veien.</p> <p>2. For gbnr217/45 er ikke byggegrense endret i tråd med ny grenselinje i nord. Dersom dette ikke er et resultat av forglemmelse/feil og det eksisterer en begrunnelse for å ikke endre byggegrensen OG denne er til hinder for oppføring av uthus/garasje 1m fra eiendomsgrense ref «REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING SKEI SØR» kapittel 2.17, så betyr det at opprettholdelse av mulighet for oppføring av uthus/garasje på egen tomt ikke vil være innfridd. Det bes derfor om at evt. begrunnelse fremkommer eksplisitt i vurderingen, slik at det gis anledning til å trekke søknaden før politisk sluttbehandling (vedtak) av planendringen. Dersom byggegrensen ikke er endret som følge av forglemmelse/feil, bes det at denne settes iht reguleringsplanens krav på 4m.</p>	<p>En nærmere sjekk mot kartet viser at kartdatalaget AR5 (arealressurskart) som administrasjonen sjekket mot, viser at datafangstdataen for myr er 04.07.1976. NIBIO skriver på sine hjemmesider at dataene om myr er hentet fra digitalt markslagskart (DMK) slik det var ved overgangen til AR5 i 2008. Kartlaget er ikke vasket mot endringer som har skjedd etter det, som for eksempel oppdyrking eller utbygging. Det har vært mye utbygging på oversiden og rundt de omsøkte arealet siden 1976 og etter 2008 som har påvirket myrområdene.</p> <p>Byggegrenser justeres slik at den blir 4 meter. 4 meters byggegrense er ikke til hinder for at det kan settes opp uthus/garasje 1 meter fra eiendomsgrensen jf. bestemmelsene pkt. 2.17</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p>Anders Sønstevoid, e-post av 19.03.2021, sak.dok.nr: 21/102-7.</p> <p>3. Forslaget til nytt plankart ivaretar søknaden og det er positivt. Det er imidlertid satt en byggegrense på 217/64 sin vestlige side</p>	<p>En nærmere sjekk mot kartet viser at kartdatalaget AR5 (arealressurskart) som</p>

<p>basert på følgende vurdering og med henvisning til kartutsnitt fra skisporet.no: «Det er registrert dyp myr i nordvestre hjørnet av ønsket tilleggsareal. For å ivareta denne i mest mulig grad, er byggegrensen satt på utsiden av det som er registrert som myr».</p> <p>Her samsvarer imidlertid ikke kart og terreng. Befaringer som er foretatt av undertegnende, fremtidig kjøper og grunneier forut for søknaden viste ingen tegn på dyp myr. Vegetasjonen består av grantrær, småkratt, lyng og gress. Det KAN ha vært myr i området på et tidligere tidspunkt, men i dag er ikke dette tilfelle. En forklaring kan være at veien som ble anlagt for lenge siden på oversiden av området, og som vises på situasjonsplanen, har drenert området nedenfor veien.</p> <p>4. For gbnr217/45 er ikke byggegrense endret i tråd med ny grenselinje i nord. Dersom dette ikke er et resultat av forglemmelse/feil og det eksisterer en begrunnelse for å ikke endre byggegrensen OG denne er til hinder for oppføring av uthus/garasje 1m fra eiendomsgrense ref «REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING SKEI SØR» kapittel 2.17, så betyr det at opprettholdelse av mulighet for oppføring av uthus/garasje på egen tomt ikke vil være innfridd. Det bes derfor om at evt. begrunnelse fremkommer eksplisitt i vurderingen, slik at det gis anledning til å trekke søknaden før politisk sluttbehandling (vedtak) av planendringen. Dersom byggegrensen ikke er endret som følge av forglemmelse/feil, bes det at denne settes iht reguleringsplanens krav på 4m.</p>	<p>administrasjonen sjekket mot, viser at datafangstdatoen for myr er 04.07.1976. NIBIO skriver på sine hjemmesider at dataene om myr er hentet fra digitalt markslagskart (DMK) slik det var ved overgangen til AR5 i 2008. Kartlaget er ikke vasket mot endringer som har skjedd etter det, som for eksempel oppdyrking eller utbygging. Det har vært mye utbygging på oversiden og rundt de omsøkte arealet siden 1976 og etter 2008 som har påvirket myrområdene.</p> <p>Byggegrenser justeres slik at den blir 4 meter. 4 meters byggegrense er ikke til hinder for at det kan settes opp uthus/garasje 1 meter fra eiendomsgrensen jf. bestemmelsene pkt. 2.17</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p>Statsforvaltren i Innlandet, brev datert 07.04.2021, sak.dok.nr: 21/102-8.</p> <p>Statsforvalteren har ikke merknader til endringer eller at den gjennomføres etter ! 12-14 andre ledd, som såkalt mindre endring. Det er ellers positivt at en legger til rette for å unngå utbygging/drenering av myr.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>

§ 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.

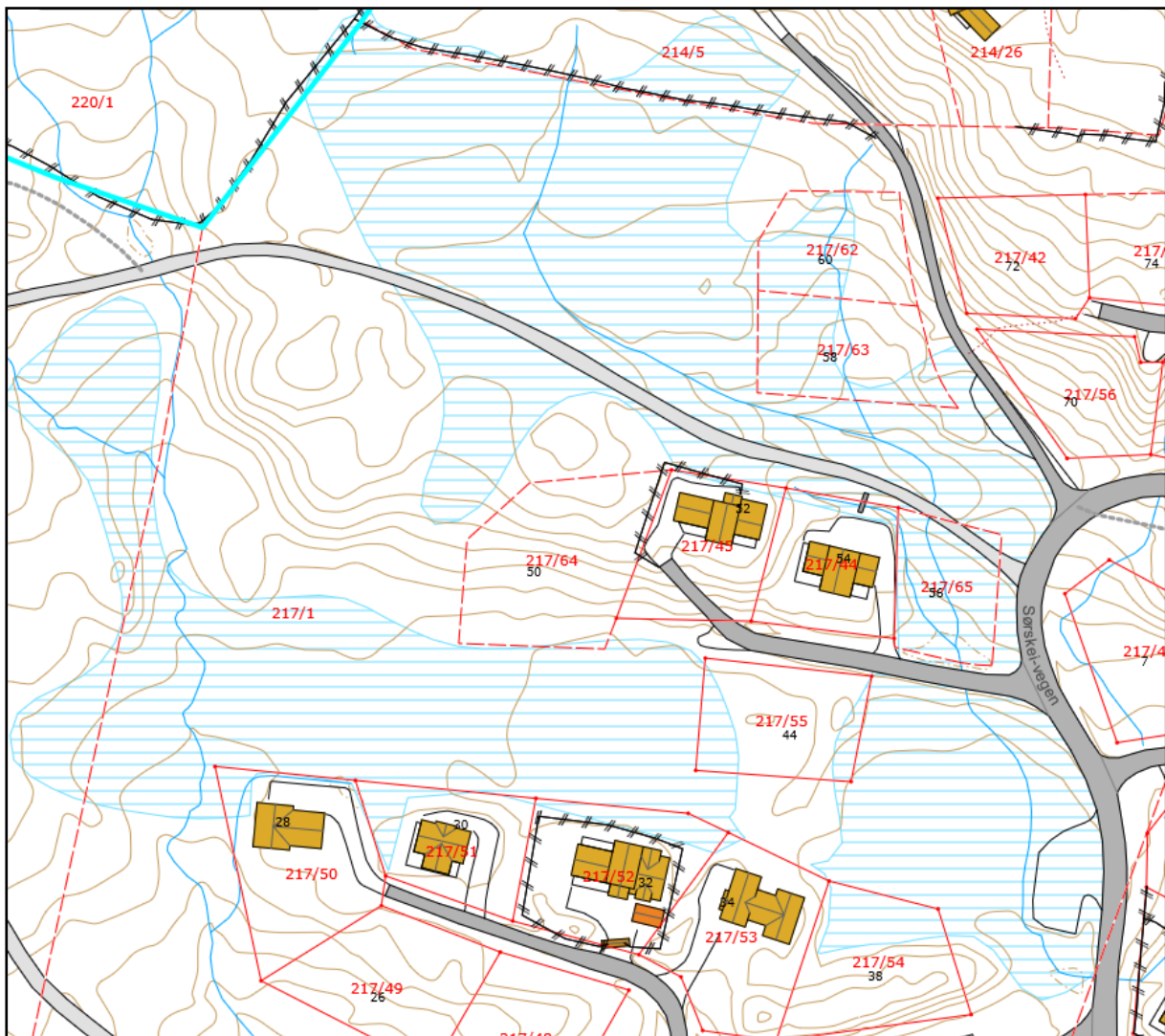
Fra rundskriv til endringer i plan- og bygningsloven, kommentaren til § 12-14 i PBL:

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. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

VURDERING:

Totalt omreguleres 315m² fra friluftsmål til fritidsbebyggelse, og 287m² omreguleres fra fritidsbebyggelse til friluftsmål, en differanse på 28m². Endringen vurderes til ikke å gå utover hoveddrammene i planen.

Det er i våre kartsystemer registrert dyp myr i nordvestre hjørnet av ønsket tilleggsareal. For å ivareta denne i mest mulig grad, ble byggegrensen satt på utsiden av det som er registrert som myr når saken ble sendt på høring (7 meter fra formåls grensen). Grunneier påpeker at det ikke er noen myr her i dag. En nærmere sjekk mot kartet viser at kartdatalaget AR5 (arealressurskart) som administrasjonen sjekket mot, viser at datafangstdatoen for myr er 04.07.1976. NIBIO skriver på sine hjemmesider at dataene om myr er hentet fra digitalt markslagskart (DMK) slik det var ved overgangen til AR5 i 2008. Kartlaget er ikke vasket mot endringer som har skjedd etter det, som for eksempel oppdyrking eller utbygging.



Det er anlagt en turveg på oversiden av tomtrekka, utfra kartet går det også en mindre vasstreng langs denne, å videre ut mot sør-Skei tjernet og ikke ned mot det som er registrert som myr. Dette kan være en medvirkende årsak til at området fremstår som tørrlagt i dag. Det har vært mye utbygging på oversiden og rundt de omsøkte arealet siden 1976 og etter 2008 som har påvirket myrområdene. Både i denne aktuelle saken og generelt på Skei. Med bakgrunn i dette mener administrasjonen at det ikke er konfliktfylt å sette byggegrensen til 4 meter som i eksisterende plan.

Naturmangfoldloven

Naturbasen sjekket 26.02.2021, og viser ingen registreringer. Endringen vil således ikke ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Justering av byggegrensen anses ikke å være av slik karakter at ny høringsrunde er nødvendig. Kommunedirektøren anbefaler at mindre endring av områdeplanen for Skei sør vedtas.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak/innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan områderegulering for Skei sør (H4) – Gnr/Bnr 217/45 og 217/64 jf. vedlagt plankart.

Planutvalget behandlet saken den 07.05.2021 sak 23/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan områderegulering for Skei sør (H4) – Gnr/Bnr 217/45 og 217/64 jf. vedlagt plankart.