
Endring vedtatt 29.06.2021

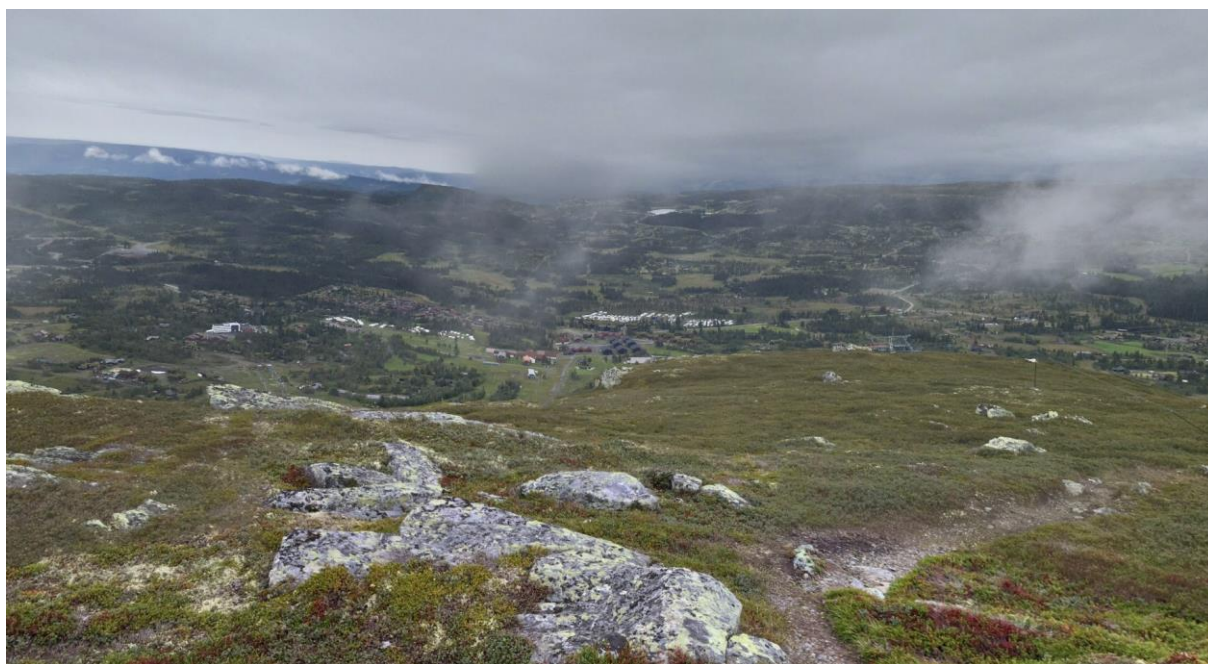
DETALJREGULERING - ENDRING AV DEL AV H27, SKEI SØR

GAUSDAL KOMMUNE

Planbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 29.06.2021



Planid: 201503004-1

Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	3
PLAN SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET	3
BELIGGENHET	4
BEHANDLINGSMÅTE	4
MERKNADER OG INNSPILL	5
REGULERINGSENDRINGER.....	5
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	8
PLANKONSULENTENS VURDERING	8
VEDTAK	8

Oppdragsgiver: Ola Idar Løkken

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33.

Plan-id: 201503004-1

Dato: 21.05.2021, revidert i medhold av delegert vedtak 29.06.2021 av Rigmor Myhre

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av tomtestørrelse, byggegrense og oppheving av eiendomsgrenser.

Prosjektnr: 12623

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Planbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Erik Sollien

Areal+ AS, www.arenalpluss.no



HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

I forbindelse med byggesaksbehandlingen er det avdekket behov for å øke gjeldene byggeareal for 3 av tomtene innenfor planområdet. Endringen gjelder derfor en økning i byggeareal, oppheving av eksisterende eiendomsgrenser samt økning av byggegrensen.

Planendringen gjelder arrondering av areal innenfor H27 og tomtene 213/128, 213/129 og 213/130. Justeringene av tomtestrukturen vil ikke medføre endring av tilhørende atkomstveier, men vil endre areal avsatt til LNFR friluftsmål i liten grad. Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med rød stiplet linje i kartet nedenfor.



Utsnitt av gjeldene reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor rød stiplet avgrensning.

PLAN SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Detaljregulering for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33, PlanId: 201503004

BELIGGENHET

Reguleringsplan for del av H27 Skei sør ligger i nær tilknytning til Skeikampen i Gausdal Kommune. Skeikampen er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og over 600 km oppkjørte langrennsløyper vinterstid. Videre er Skeikampen kjent som et av Norges beste steder for stisykling i høyfjellet samt fritidstilbud som golf, bading, fiske og fjellturer. Området har et høyt aktivitetsnivå både sommer som vinter med nærbutikker, hoteller og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 730 m.o.h i skillet mellom skog og høyfjell med et unikt natur og dyreliv.



Reguleringsplan for del av H27 Skei Sør ligger nordøst for Skeisvegen.

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd. Dersom det ble framsatt vesentlige merknader til endringsforslaget, ville endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne veier og intern grønnstruktur (friluftsmål).

Planendringen vil gi en svært marginal endring. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget ikke berører skiløyper og turstier i området. Nye tomtestørrelser harmonerer også med omkringliggende tomtestørrelser.

MERKNADER OG INNSPILL

Endringen ble varslet med annonse i GD og brev til naboer og berørte sektormyndigheter 21.05.2021, med frist for uttalelse 18.06.2021. Det kom inn to merknader:

Statsforvalteren Innlandet

Dato: 16.06.2021

Det vises til oversending av brev den 21.05.2021. Planendringen som blir lagt frem er tiltenkt å kunne behandles etter §12-14 i plan og bygningsloven etter prinsippet mindre endring/forenklet prosess. Statsforvalteren stiller seg bak at endringene er små og ikke berører vesentlig hensyn som Statsforvalteren skal ivareta i planleggingen. Statsforvalteren har derfor ingen innvendinger verken til endringen eller behandlingsmåten.

Forslagstillers kommentar: Forslagstiller tar statsforvalterens vurderinger til etterretning og stiller seg bak av endringsforslaget nå kan behandles etter prinsippet for forenklet prosess/ mindre endring etter pbl § 12-14.

Innlandet Fylkeskommune

Dato: 01.06.2021

Det vises til at endringen område avsatt til LNFR friluftss formål endres til frittliggende fritidsbebyggelse samt en utvidelse av byggegrensene. 3 tomter blir større og vil harmonere mer med omkringliggende tomtestørrelser. Bestemmelsene endres ikke.

Det vises til at det ikke begrunnes i stor grad hvorfor byggegrensen og byggearealet økes i stor grad. Fylkeskommunen er derfor noe skeptisk til saken generelt. Det forutsettes at bestemmelsene ikke endres og at utnyttelsen samt bygningers plassering og størrelse sikres og følges opp igjennom dette.

Endring av arealformål går i utgangspunktet ikke innunder begrepet mindre endring, men planbeskrivelsen viser at endringen, slik fylkeskommunen vurderer det ikke medfører endringer iht til natur og friluftsområder som er viktige for området. Innlandet fylkeskommune støtter derfor at endringsforslaget kan behandles etter prinsippet for forenklet prosess i dette tilfellet.

Det vises for øvrig til §8 i kulturminneloven og varslingsplikten ved funn av arkeologiske forminner. Fylkeskommunen har ingen samferdselsfaglige merknader til endringen.

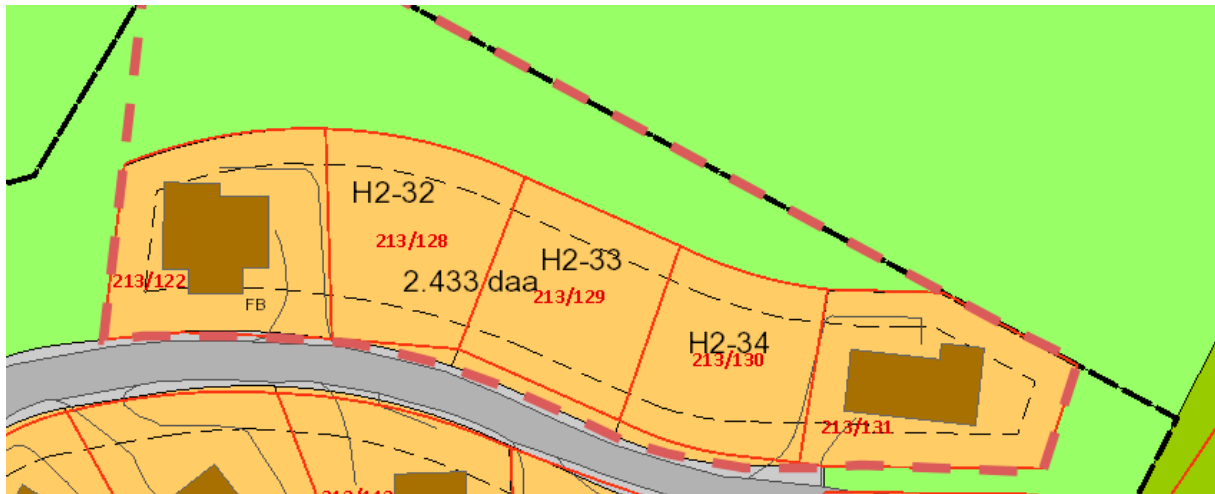
Forslagstillers kommentar: Forslagstiller tar statsforvalterens vurderinger til etterretning og stiller seg bak av endringsforslaget nå kan behandles etter prinsippet for forenklet prosess/ mindre endring etter pbl § 12-14.

REGULERINGSENDRINGER

Endring av tomtestørrelse

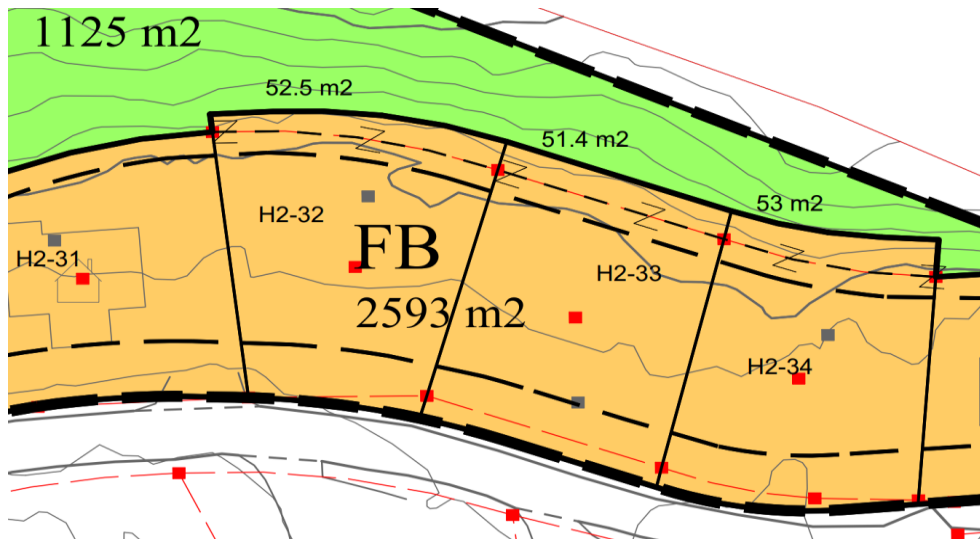
Forslaget til endring av tomtestrukturen er vist i revidert plankart nedenfor. Tomtene 213/128, 213/129 og 213/130 økes med henholdsvis 52,5, 51,4 og 53 m². Tomtearrondringen blir endret med utgangspunkt i dagens tomtestørrelser og kravet til maksimal utnyttelse ved BYA 25%.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjonen viser gjeldende plan og dagens tomtearronding.

Forslag til endring:

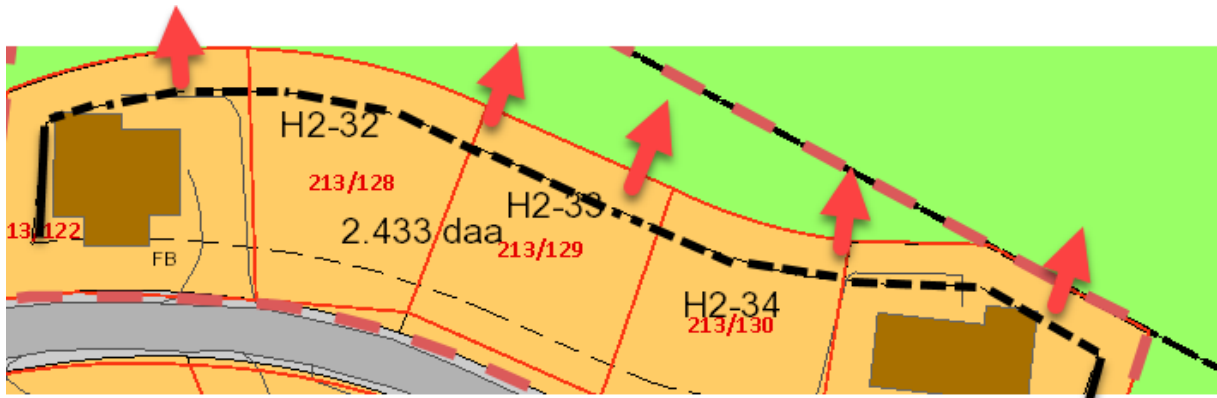


Illustrasjonene viser at tomtene 213/128, 213/129 og 213/130 økes med henholdsvis 52,5, 51,4 og 53 m².

Endring av byggegrense

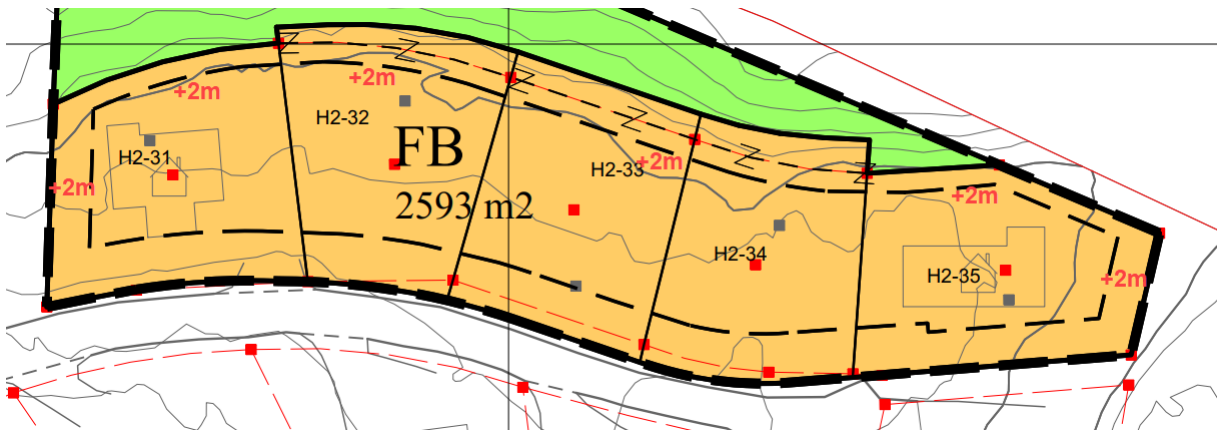
Som et ledd i justeringen av byggeområdet for eiendom gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 justeres også byggegrensen 2 meter opp i terrenget. Eksisterende bygg på eiendom gnr/bnr.: 213/122 og 213/131 ligger i dag i grenseland for dagens byggegrense. Byggegrensen justeres derfor i overkant av tomtene for å sikre at bebyggelsen blir plassert ihht til gjeldende plan nå som planen i denne delen av planområdet endres.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjonen viser gjeldende plan og dagens byggegrenser.

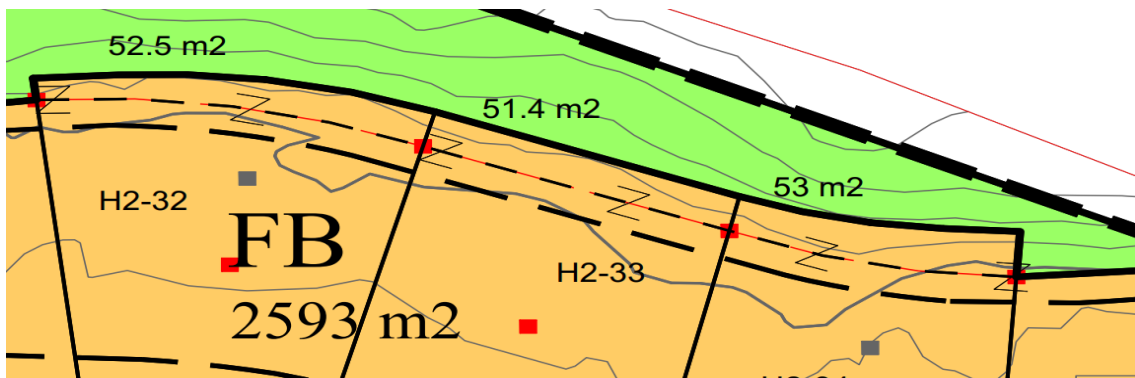
Forslag til endring:



Illustrasjonen viser at byggegrensen er økt med 2 meter

Oppheving av eiendomsgrenser

Som et ledd av endringen av byggearealet i øvre del av eiendommene gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 oppheves derfor oppmålte eiendomsgrense i øvre del av de 3 tomtene.



Illustrasjonen viser at dagens eiendomsgrenser i øvre del av gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 oppheves.

Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til fritidsbebyggelse går opp med 181 m². Tidligere regulert landbruksformål og Friluftformål går ned og erstattes av utvidelse av formålet for fritidsbebyggelse. Grønnstrukturen og endringen i arealformålene anses ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for den endrede arealbruken.

	Før endring:	Etter endring:	Endring:
Fritidsbebyggelse-frittliggende	2433 m ²	2593m ²	156,9 m ²
Friluftformål	1 284 m ²	1 125 m ²	-156,9 m ²
Totalt	3 717 m²	3 717 m²	0 m²

Utviklingen av arealregnskapet før og etter tomtearrondringen.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil planforslaget bli justert slik som anvist og skissert i planbeskrivelsen. Endringene medfører derimot **ikke** til justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «reguleringsplan for H16, S3,S2F, H27 og H33».

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Etter varsling av endringen kom det inn 2 merknader fra hennholdsvis Statsforvalteren og Innlandet fylkeskommune. Begge instanser var positive til at endringen kunne behandles etter forenklet prosess.

Reguleringsendringene som innebærer nye tomtearrondringer innenfor gjeldende planområdet for reguleringsplan for detaljregulering for endring av del av H27, Skei Sør er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med planbeskrivelse og plankart. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for «reguleringsplan for del av H27 Skei Sør».

VEDTAK

Endringen ble vedtatt i medhold av vedtak i PU-sak 45/21 (delegert fullmakt til planutvalgsleder) og plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd vedtas endring etter forenklet prosess den 29.06.2021.