

**SÆRUTSKRIFT**

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
57/21	Planutvalget	17.09.2021

Ark.: L12

Lnr.: 17455/21

Arkivsaksnr.: 21/1810-9

Saksbehandler: Jon Sylte

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSPLAN OTG SKEIKAMPEN - MINDRE ENDRING
15FF**

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart
3. Reguleringsbestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke utsendt): Særutskrift KS 32/19 den 20.06.2019

SAMMENDRAG:

Rambøll AS fremmer på vegne av grunneierne av gnr. 225 bnr. 165, 166 og 343 forslag om mindre endringa av reguleringsplanen OTG Skeikampen. Formålet endres fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål. Det innreguleres 4 tomter med utnyttelsesgrad 30%. Skiløype og gangveg ned mot kulverten under fylkesvegen justeres noe. Kommunedirektøren tilrår at forslaget godkjennes som mindre endring med hjemmel i pbl. § 12-14.

SAKSOPPLYSNINGER:Bakgrunn

Detaljreguleringsplan OTG Skeikampen ble første gang vedtatt av kommunestyret den 31.05.2018, sak 31/18. Etter klage ble en endra plan vedtatt den 20.06.2019, sak 32/19. En mindre endring av planen ble vedtatt av planutvalget i sak 14/21 den 12.02.2021 (flytting av flomveg).

Rambøll AS legger i brev den 19.08.2021 fram forslag om mindre endring av detaljreguleringsplan OTG Skeikampen. Forslaget fremmes på vegne av grunneierne av gnr. 225 bnr. 165, 166 og 343, og gjelder felt 15FF i opprinnelig reguleringsplan.

Endringer

Det foreslås følgende endringer:

Felt 15FF endres fra formål fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål. Utnyttelsesgrad økes fra 20% til 30%, og det økes fra 3 til 4 tomter. Skiløype på sørøstsida rettes noe ut og senkes ned mot kulverten under Skeisvegen, kombinert med justering av oppstigninga fra kulverten til gang- og sykkelveg langs Skeisvegen.

Forholdet til Plan- og bygningsloven

§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer 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 være 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.

Høringsuttalelser

Naboer og berørte ble varslet i brev den 18.06. 2021, og annonsert i GD den 21.06.2021. Det har kommet inn 7 uttalelser, som er gjengitt i planbeskrivelsen sammen med forslagsstillers kommentar. Her er en kort oppsummering:

<i>Sammendrag av uttalelsen</i>	<i>Administrasjonens kommentar</i>
Fylkesmannen i Innlandet, 17.07.2021): Endring til fritids- og turistformål i denne sentrale delen av Skei er fornuftig.	Tas til etterretning.
Innlandet fylkeskommune, samferdsel, 28.06.2021:	Reguleringsbestemmelsene er endra i samsvar med dette.

<p>Tiltak som berører fylkesvegen skal godkjennes av samferdselsavdelingen i fylkeskommunen, dette endres fra Statens vegvesen.</p>	
<p>Innlandet fylkeskommune, samferdselsutvikling, 28.06.2021: Ved bruk av fritids- og turistformål skal det være bestemmelser om utleieperiode på minst 9 måneder pr. år. Fylkeskommunen mener at de foreslåtte endringene kan vurderes som mindre.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene er endra i samsvar med dette.</p>
<p>Statens vegvesen, 20.07.2021: Tilsvarende kommentar som fra fylkeskommunen, samferdsel.</p>	<p>Reguleringsbestemmelsene er endra i samsvar med dette.</p>
<p>NVE, 30.06.2021: Endringene kommer ikke i konflikt med NVEs ansvarsområder. Hensynssone flom fra bekk øst for planområdet er ikke omtalt. De forutsetter at endringa ikke gir negative konsekvenser for sikkerhet og vassdragsmiljø.</p>	<p>Forslagsstiller viser til at det ikke skal gjøres terrengmessige endringer som vil påvirke vassdraget og flomfaren. Kommunen har ikke merknader til dette.</p>
<p>Olav Thon gruppen, 09.07.2021:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Endring av skiløypa vil gjøre at skiløpere kommer med høyere fart mot kulvert, noe som vurderes som uheldig/farlig med tanke på påkjørsel av kulvert og kollisjon inne i kulverten 2. Der løypa skal legges ligger snøanlegg til lysløype og lysanlegg i bakken. Høgspenkabel går gjennom kulvert og opp skråning mot trafo. 3. Bunnstasjon for tilbringerheisen er planlagt plassert i delen av skiløypa som snevres inn og på østsiden av løypa. Ved kø til heisen blir det økt risiko for kollisjoner mellom skiløpere og de som skal til heisen. 4. Arealet for av- og påstigning på den store p-plassen vil bli noe mindre, som følge av endra plassering av innkjøring til de fire tomtene. 5. Det må jobbes mer detaljer rundt utforming av løype, heistrase og gang- og sykkelveg før det eventuelt gis tillatelse til omregulering. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Etter godkjent reguleringsplan skal kulverten forlenges, slik at skiløypa må senkes uansett. Med en slakere sving blir hastigheten noe høyere, men det blir også mer oversiktlig. Tiltak for reduksjon av fart må vurderes ved detaljprosjektering. 2. Behov for omlegging av kabler må avklares ved detaljprosjektering, og vil være en del av anlegget ved gjennomføring. Dette anses å være gjennomførbart, og vedrører da ikke reguleringa. 3. Plankonsulentent presiserer at skiløypa har samme bredde etter endring av reguleringsplan. Forskyvning av skiløype er nedenfor bunnstasjonen i tilbringerheisen, og vil derfor ikke ha innvirkning på kø og kollisjonsfare. 4. Strekningen med fortau reduseres med 10 meter, slik at to biler mindre kan stoppe samtidig ved fortauet. Dette anses ikke avgjørende, da det er plass til å stoppe ellers på p-plassen.

	<p>5. Kommunen er enig i at det må jobbes detaljert med utforming og detaljprosjektering før oppstart av gjennomføringa. Vi ser ikke at disse forholdene medfører komplikasjoner som ikke lar seg løse ved gjennomføring av bygginga. Det er en forutsetning i reguleringsbestemmelsene at alt dette blir gjort før utbygging av den nærmeste tomta.</p>
<p>Kari og Svein Brookstad, 06.08.2021: De er av de nærmeste naboene (Fjellandsbyen 9b), og mener at så tett utbygging så tett på eksisterende kulvert/skiløype vil være u hensiktsmessig. De er også bekymret for byggehøyde. Bygging av utleieboliger vil kunne påføre naboene økt støy på kveld/nattestid i form av feststøy. Tomta er ikke egna for omregulering til fritids- og turistformål.</p>	<p>Slik skiløypa er plassert etter endringa så vil den ikke bli påverka av nye hytter her. Byggehøyden er ikke endra i forhold til eksisterende plan. Området bakenfor dette utbyggingsområdet har større byggehøyder. I et område der det ellers er så tett utbygging kan en ikke sjå at det blir så mye mer trafikk og støy fra disse få enhetene at det kan tillegges vekt.</p>

Utbyggingsavtale

I reguleringsbestemmelsene er det krav om utbyggingsavtale etter pbl. kap. 17. Det foreligger omforent utbyggingsavtale som er underskrevet av grunneierne.

VURDERING:

Mindre endring:

Kommunen vurderer at saken kan behandles som mindre endring av vedtatt reguleringsplan, i samsvar med pbl. § 12-14. Endringen i arealformål er i samsvar med ønske om «varme senger» i sentrum, og det må påregnes at også bygg på naboareal vil bli en del brukt i utleie. Endringa vil ikke påvirke gjennomføringen av planen i negativ retning, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, jfr. pbl. §12-14. Regionale myndigheter har ikke innvendinger til at den behandles som mindre endring.

Naturmangfold §§ 8-12:

Utbyggingsområdet endres ikke fra gjeldende reguleringsplan. Vi kan ikke se at endringen vil få annen virkning for naturmangfold enn da de opprinnelige utbyggingsplanene ble vurdert.

Høring

Fra private er det kommet noen innvendinger til planene. Dette går på bruk til utleieformål, fare for støy, og tekniske forhold med endring av skiløype. Det er allerede gjort relativt detaljerte vurderinger ved prosjektering, som viser at planen lar seg gjennomføre. Alle de tekniske krava

må på plass ved gjennomføring, men disse blir avklara ved detaljprosjektering. Vi kan ikke sjå at de er til hinder for godkjenning av planendringa.

Konklusjon

Kommunedirektøren mener at forslaget innebærer relativt små endringer av planen i et område som er godkjent for omfattende utbygging. Forslaget kan godkjennes som mindre endring av reguleringsplan OTG Skeikampen.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan OTG Skeikampen som omsøkt.

Planutvalget behandlet saken den 17.09.2021 sak 57/21

Behandling:

Representanten Marie Louise Lørken (Frp/H) tok opp spørsmålet om sin habilitet som leder i AS Høifjeldssanatoriet, som er en av oppdragsgiverne/grunneierne for forslaget.

Representanten fratrådte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 6 medlemmer. Vurdering av habiliteten ble gjort og deretter votert over.

Votering over habilitet:

Planutvalget vedtok enstemmig at Marie Louise Lørken er inhabil.

Planutvalget behandlet saken med 6 medlemmer.

Votering i saken:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan OTG Skeikampen som omsøkt.