

Saksframlegg

Ark.:

Lnr.: 1079/22

Arkivsaksnr.: 21/2669-5

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

MINDRE ENDRING AV OMRÅDEPLAN SKEI SØR - SKEI SETER - VEDTAK

Vedlegg:

1. Plankart, datert 09.10.2021.
2. Planbestemmelser, datert 09.10.2021.
3. Planbeskrivelse, datert 09.10.2021.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Oppstartsreferat

SAMMENDRAG:

Det søkes om endring fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse for fire eksisterende hytter på Skei seter (Blihovde seter). Hyttene får tomtegrenser og skal deles fra.

Det foreligger ikke merknader av betydning til endringen.

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

SAKSOPPLYSNINGER:

Endring av reguleringsplanen er utarbeidet av ARR arkitekter AS på vegne av grunneier og oppdragsgiver Arve Gudbrand Blihovde. Planforslaget er utarbeidet med sikte på forenklet prosess.

Reguleringsinitiativet er en detaljregulering som bygger på gjeldende reguleringsplan for Skei sør, vedtatt 25.09.2014. Initiativet gjelder for eiendommen gnr. 201 bnr. 2.

Planområdet har tidligere vært endret gjennom «Mindre endring av områdeplan Skei sør – Blihovde seter - planid 201501». Erstattes i sin helhet. I tillegg endres deler av «Mindre endring av områdeplan Skei sør – helårsveg deler av Torsdalsvegen – planid 201702».

Bakgrunnen for endringen er ønsket om å omregulere gjeldende arealformål fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse.

Eiendommen gnr. 201 bnr. 2 er i dag avsatt til fritids- og turistformål for utleie, næring og varme senger. På eiendommen er det fire bygninger som har stått i utleie. Bygningene er oppført på 1990-tallet og har behov for vedlikehold og oppussing. Det er dårlig økonomi i forhold til utleie av hytter og dermed et ønske om å endre arealformål til fritidsbebyggelse og salg av hyttene. Eier har signalisert at det kan være aktuelt å rive hyttene før salg.

Resterende seks eiendommer har arealformål fritidsbebyggelse. Disse er tatt med i planområdet for å få samsvar mellom oppmålte og regulerte eiendomsgrenser/formålsgrenser. Videre er det nødvendig med justeringer av formålsgrenser for veg og friluftformål i samsvar med gjeldende situasjon.

Det er ikke registrert bekker eller vassdrag med årssikker vannføring innenfor utbyggingsområdet.

Planendringen har vært på høring i perioden 23.12.2021 – 25.01.2022. Det kom inn to merknader. Merknadene er oppsummer og kommentert nedenfor:

Merknad	Kommentar
Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 17.01.2022, sak/dok.nr. 21/2669-4. Statsforvalteren har vurdert søknaden og ser at den ikke kommer i konflikt med registrerte landbruksverdier eller andre nasjonale eller regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.	Tas til etterretning.
Innlandet fylkeskommune, brev datert 21.01.2022, sak/dok.nr. 21/2669-5. Kulturarv: Ingen merknader. Samferdsel: Samferdselsavdelingen har ingen merknader til foreslåtte planendring. Den aktuelle endringen berører ingen vesentlige nasjonale eller regionale interesser som fylkeskommunen har ansvaret for. Det anses som positivt å ha lokal næringsvirksomhet med såkalte «varme senger», men dersom det ikke lar seg gjennomføre er omdisponering av arealformål en løsning. Fylkeskommunen har ingen merknader utover dette.	Tas til etterretning.

Lovgrunnlag:

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 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:

Kommunedirektøren vurderer at saken kan behandles som en sak etter forenklet prosess/mindre endring jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Regionale myndigheter har ikke innvendinger til at endringen kan behandles etter reglene etter forenklet prosess.

Endringen medfører at fire enheter som har stått i utleie mer eller mindre siden 1990-tallet blir fritidsboliger for salg. En kan ikke se at denne endringen får noen vesentlig virkninger på utleie markedet.

Endringen medfører ikke utvidelse av utbyggingsformål eller at antall enheter øker fra opprinnelig plan.

Bestemmelsene oppdateres blant annet med krav til overvannshåndtering og med tanke på lysforurensing. Utbygger har også inngått utbyggingsavtale med kommunen.

Naturmangfoldloven

Naturbasen sjekket 24.01.2022, og viser ingen registreringer. Vi kan ikke se at endringen vil få annen virkning for naturmangfold. Da området allerede er utbygget. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Kommunedirektøren mener at forslaget innebærer relativt små endringer i forhold til allerede godkjent utbygging. Forslaget til mindre endring foreslås vedtatt.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes endring etter forenklet prosess av del av «Områdeplan Skei sør – Skei seter – planid 201104-05», jf. vedleggene.