



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

---

<b>SAKNR</b>	<b>STYRE/RÅD/UTVALG:</b>	<b>MØTEDATO:</b>
12/23	Planutvalget	14.04.2023

---

Ark.:

Lnr.: 7155/23

Arkivsaksnr.: 22/1498-9

---

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

### **SAMLET SAKSFREMSTILLING - VEDTAK - MINDRE ENDRING AV H4 OG H5 I OMRÅDEPLAN FOR SKEI SØR - FLYTTING AV 6 PUNKTFESTER**

Vedlegg:

1. Kartutsnitt med forslag til ny plassering av punktfester.
2. Kartutsnitt samlet
3. Bilde fra Idamyrvegen 1

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

#### **SAMMENDRAG:**

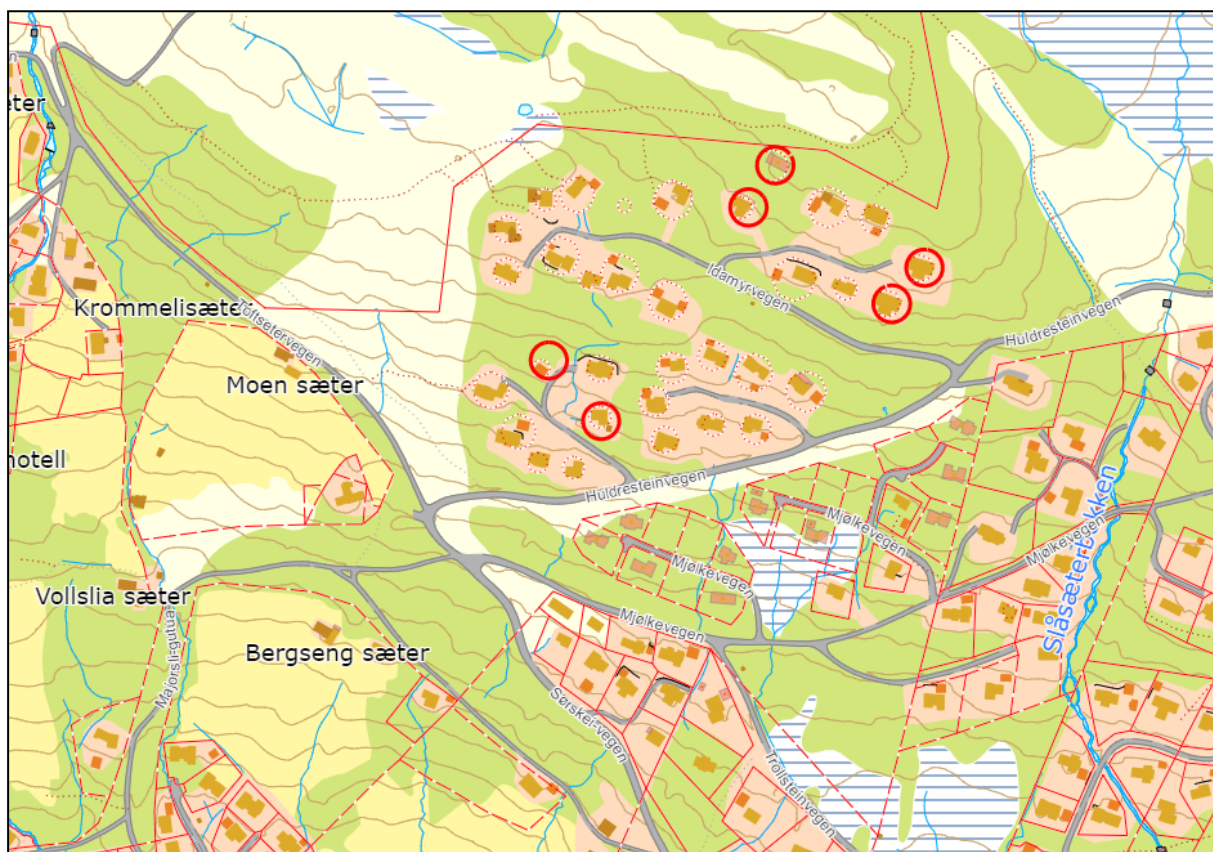
**Det søkes om justering av 5 punktfester innenfor område H4 og H5 i områdeplanen for Skei sør. I tillegg flyttes festenummer (fnr.) 16 til gjeldende plassering, innvilget som dispensasjon i 2010.**

**Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonene som ligger bak områdeplanen og tilrår at endringen vedtas.**

#### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Gausdal Eiendomsservice AS søker på vegne av Skei seterlags sameie og eierne av 5 punktfester innenfor områdeplan for Skei sør, om flytting av formålssirkelen for festene gnr. 236 bnr. 1 fnr. 52, 53, 4, 35 og 43. Bakgrunnen for justeringen er en oppdatering av plankartet så det stemmer overens med der bygningene faktisk er plassert, og å få en mer hensiktsmessig plassering av sirkelen slik at tilhørende bygninger og/eller utvidelser av hovedhytta kan plasseres innenfor det som er avsatt til fritidsboligformål i reguleringsplanen.

Samtidig ser Gausdal kommune behov for å flytte fnr. 16 til dagens plassering. Slik at reguleringsplanen oppdateres mot de faktiske forhold. Fnr. 16 fikk 14.09.2010 dispensasjon til å flytte punktfestet ca. 20 meter nordover.



Kartutsnitt som viser hvor på Skei punktfestene ligger.



Kartutsnitt som viser forslag til ny plassering (røde sirkler) i forhold til gjeldende områdeplan for Skei sør.

Da «Områdeplan for Skei sør» ble vedtatt 25.09.2014 erstattet denne reguleringsplan for «sør Skei hyttefelt H4 og H5», vedtatt 10.05.1994. Områdene H4 og H5 er punktfester og utbyggingsarealet er regulert med en sirkel på 706,5m<sup>2</sup> i plankartet.

Endringen har vært hørt i perioden 05.12.2022 – 01.06.2023, det har kommet inn 3 merknader. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor:

Merknad	Kommentar
<p><b>Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 09.12.2022, sak.dok.nr: 22/1498-3.</b></p> <p>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. Det er her snakk om mindre justeringer av punktfester for eksisterende hytter i et område regulert til fritidsbebyggelse. Vi har derfor ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p>

**Innlandet fylkeskommune, brev datert 06.01.2023, sak.dok.nr: 22/1498-6.**

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling. Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.

Merknaden tas til etterretning.

**Fredrik Halvorsen, e-post av 04.01.2023, sak.dok.nr: 22/1498-5.**

Som eier av Idamyrveien 1 motsetter vi oss:

- 1) Flytting av punktfestene som beskrevet
- 2) Behandling av tiltaket under 'forenklet prosess'

Ref 1: Da Anne Britt og Bjørn Halvorsen valgte punktfeste og hytte var det vesentlige kriteriet for valg og kjøp av nettopp Idamyrveien 1 at området ikke ville kunne fortettes og utsikt mot Skeikampen forringes slik punktfestene var plassert.

Hytte på Gnr. 236-1 ble i strid med punktfestet bygget høyere opp i skråningen. Det ble likevel forsikret om at dette ikke ville få noen konsekvens i form av mulighet for bygging av anneksgarasje lengre ned på tomten.

Til tross for dette ble det forsøkt oppført garasje lengre ned på tomten til sjenanse for Idamyrveien 1.

Kommunen stoppet i sin tid dette tiltaket.

Etter å ha forhørt oss har det kommet frem at den forslåtte flyttingen av festepunkter vil muliggjøre bygging av garasjeanlegg og/eller anneksgarasje på den omtalte tomten, med en plassering som tidligere ble stoppet. Vi motsetter oss dette da det vil medføre økt trafikk og forringet utsikten mot Skeikampen fra Idamyrveien 1. Det spesifikke flyttet medfører ingen annen fordel for området, men vil være direkte negativt for eiendommen i Idamyrveien 1.

Ref 2: Tiltaket forslås behandlet etter forenklet prosess med bakgrunn i:

- a) Justeringene er små
- b) Tiltaket vil ikke påvirke området eller naboer negativt

Generell opplysning: Idamyrvegen 1 er festenummer 42.

Utsikt: Punktfeste 4 flyttes lengre nord-østover og dermed vil Idamyrvegen 1 være sikret at det ikke bygges noe mer i siktlinjen mot Skeikampen, noe også bildet i vedlegg 3 viser. Bildet er tatt fra portstolpen i Idamyrvegen 1 mot feste nr. 4, med Skeikampen i bakgrunnen.

Trafikkmengden vil ikke øke som følge av at punktfestene flyttes 4 til 10 meter. Da det ikke legges opp til nye hytter eller at vegger flyttes på. En evt. oppføring av anneksgarasje vil kunne gi en marginal økning i trafikkmengden.

Avstanden mellom punktfestene 42 og 4 er i gjeldende reguleringsplan på ca. 60 meter. Denne avstanden vil ikke minke som følge av endringen. En slik avstand må være å anses som stor i et område som er regulert til forholdsvis konsentrert utbyggelse. Bestemmelsene for byggehøyder endres ikke. Det vurderes at utsikten

<p>Vi motsetter oss dette og mener det ville være en fordel for prosessen om konsekvensene av flyttingen av punktfestene ble belyst og kommunisert slik at konflikt kan unngås. Vi motsetter oss ikke flytting av punktfester for å lette/rette kartgrunnlaget. Dersom det kan bekreftes at punktfeste-flyttingen ikke vil medføre bygging til sjenanse for Idamyveien 1, har vi ingen innsigelser.</p>	<p>til Skeikampen for feste 42 ikke forsvinner som følge av endringen. Den endrede plasseringen anses ikke å komme i strid med de intensjoner som ligger bak reguleringen. Mer utfyllende om behandling etter forenklet prosess, se under vurdering i saksframlegget.</p> <p><b>Merknaden tas ikke til følge.</b></p>
---	---

## Lovgrunnlag

### § 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:

*«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. Størrelsen behøver i så måte ikke å være avgjørende, både små og store områder kan være viktige. Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.*

## **VURDERING:**

Kommunen vurderer at saken kan behandles som en endring etter forenklet prosess av vedtatt reguleringsplan. Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, jf. 12-14.

De 5 sirklene flyttes fra 4 – 10 meter. Feste nr. 16 flyttes ca. 20 meter jf. tidligere dispensasjonsbehandling. Arealene på sirklene blir uendret, så utbyggingsarealene blir like store etter flytting, som i dagens reguleringsplan. Konsekvensen av justeringene vurderes som følge av dette til å være små og anses ikke få negative konsekvenser for området og naboene rundt. Ny plassering kommer heller i konflikt med aktsomhetssoner eller bekker. Regionale myndigheter har ikke innvendinger til at endringen kan behandles etter reglene om forenklet prosess. Noe som er med på å underbygge kommunens vurdering av valgt saksbehandling.

#### Naturmangfoldloven

Naturbasen sjekket 30.11.2022. Vi kan ikke se at justeringen av plankartet vil kunne gi en negativ virkning for naturmangfoldet. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

#### Konklusjon

Det er ikke fremmet merknader til endringen fra overordnede myndigheter som er til hinder for at endringen kan vedtas. En nabo har merknad til prosess, trafikk og utsikt. Merknaden foreslås ikke tatt til følge.

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

Reguleringsplankartet vil endres i forbindelse med vedtak i denne saken. Reguleringsbestemmelsene endres ikke.

#### **Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

##### **vedtak/innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av H4 og H5 innenfor områdeplan for Skei sør, jf. vedlegg 1.

#### **Planutvalget behandlet saken den 14.04.2023 sak 12/23**

##### **Behandling:**

Representanten Marie Louise Lørken tok opp spørsmålet om sin habilitet.

Representanten fratradte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 6 medlemmer.

##### **Administrasjonens redegjørelse om regelverket:**

Gausdal Eiendomsservice AS søker på vegne av Skei seterlag sameie om en mindre endring av områdeplanen.

Lørken opplyser at hun sitter i styret i Skei seterlag sameie.

Som part i saken regnes den avgjørelsen direkte retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder.

Som søker, anses Skei seterlag for å være part i nevnte sak i henhold til forvaltningsloven § 2 bokstav e.

I henhold til forvaltningsloven § 6, 1. ledd bokstav e, er en offentlig tjenestemann automatisk inhabil når han er medlem av styret i et selskap som er part i saken.

Marie Louise Lørken vil således være automatisk inhabil til å behandle saken.

**Votering over habilitet:**

Planutvalget vedtok enstemmig at Marie Louise Lørken er inhabil.

Torild Stenersløkken tiltrådte planutvalget.

Planutvalget behandlet saken med 7 medlemmer.

**Votering i saken:**

Eystein Fære Forseth fremmet følgende tilleggsforslag: Tomtefestet for F16 justeres slik at vegetasjonsbeltet berøres i minst mulig grad.

Kommunedirektørens forslag med Forseths tillegg ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av H4 og H5 innenfor områdeplan for Skei sør, jf. vedlegg 1.

Tomtefestet for F16 justeres slik at vegetasjonsbeltet berøres i minst mulig grad.