



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

---

<b>SAKNR</b>	<b>STYRE/RÅD/UTVALG:</b>	<b>MØTEDATO:</b>
44/23	Planutvalget	24.11.2023

---

Ark.: L12

Lnr.: 20857/23

Arkivsaksnr.: 23/777-9

---

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

### **SAMLET SAKSFREMSTILLING - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR ENGE OG MYHRE SETER - VEDTAK**

Vedlegg:

1. Utsnitt av forslag til nytt plankart, datert 21.03.2023.
2. Endringsbeskrivelse, datert 15.11.2023.

#### **SAMMENDRAG:**

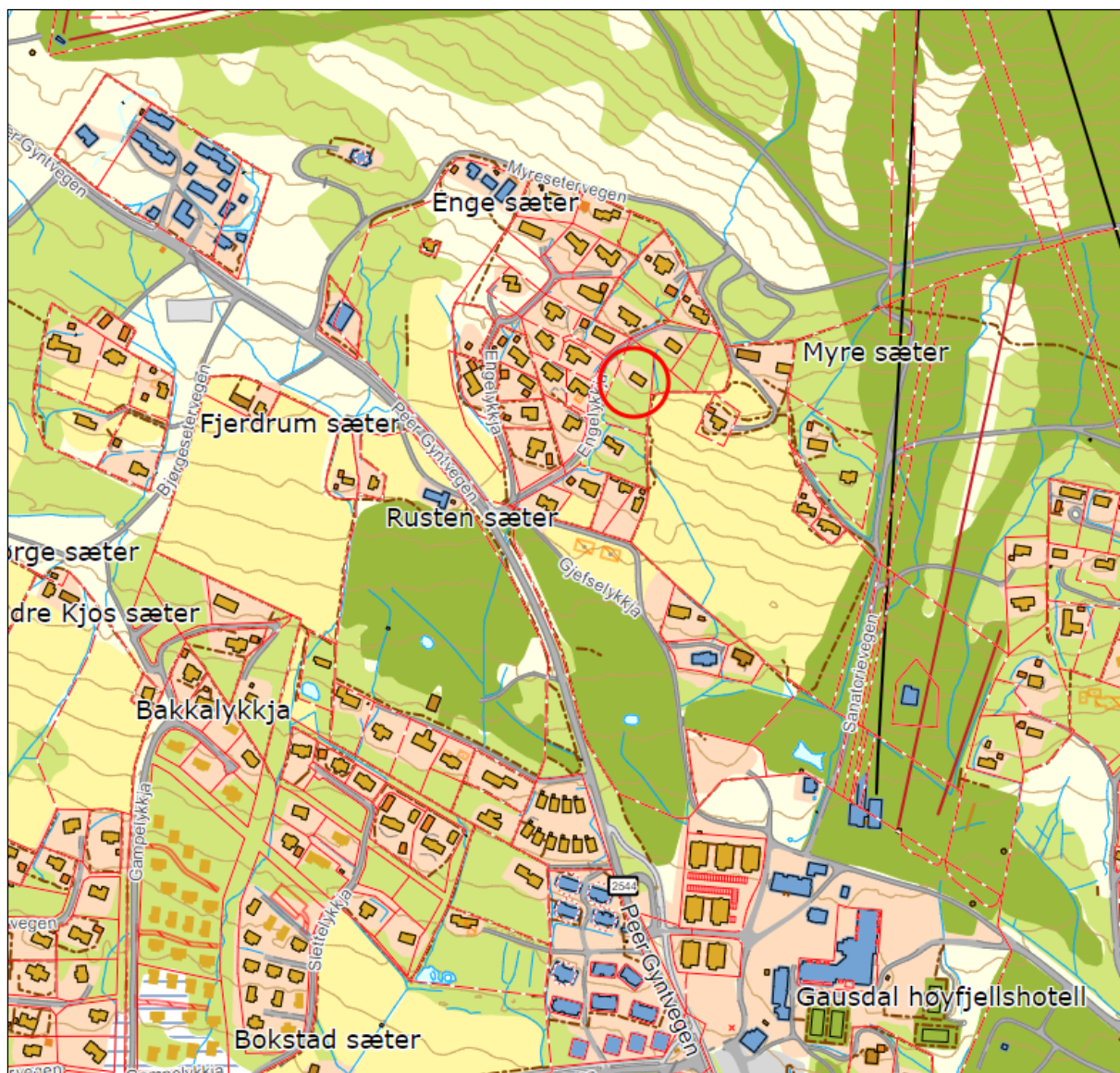
**Det søkes om oppdeling av bebygd fritidsboligeiendom innenfor reguleringsplanen for Enge- og Myhre seter. Eiendommen gnr. 155 bnr. 9 er i dag på ca. 2800m<sup>2</sup>. Etter planendringen vil det bli to ca. like store tomter.**

**Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak reguleringsplanen for Enge- og Myhre seter og tilrår at endringen vedtas.**

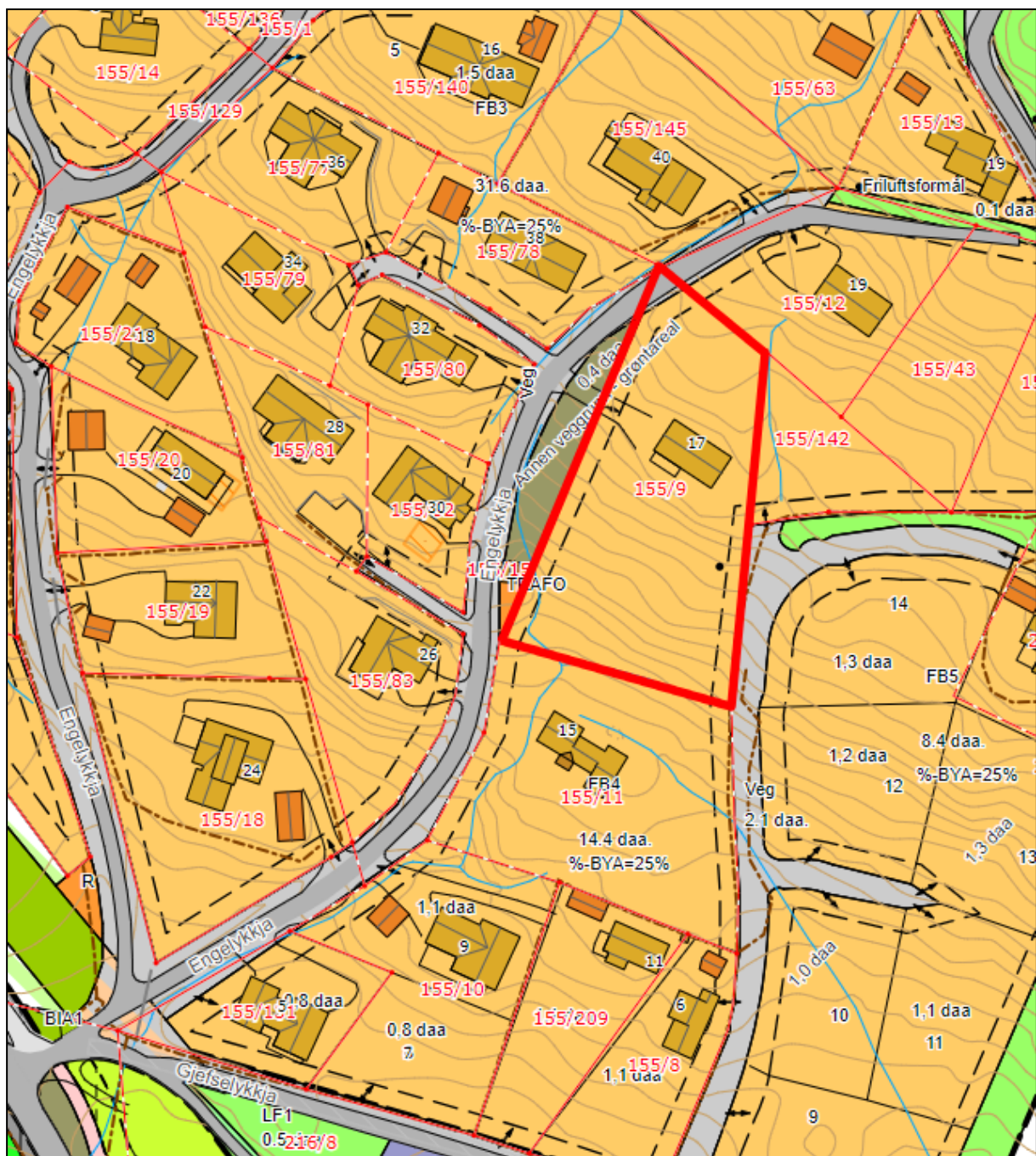
#### **SAKSOPPLYSNINGER:**

Areal+ AS har på vegne av eier av eiendommen gnr. 155 bnr. 9 – Engelykkja 17, Stephan Lange Jervell, søkt om endring etter forenklet prosess av gjeldende reguleringsplan for Enge- og Myhre seter, vedtatt 15.03.2011. Bakgrunn for søknaden er ønske om å dele opp eiendommen i to, slik at den nye tomte kan bebygges med en ny fritidsbolig. Eiendommen er i dag på 2875m<sup>2</sup> og bebygd med en mindre fritidsbolig. Tomta som søkes endret er i sin helhet regulert til fritidsbebyggelse i gjeldene plan, og endringen medfører dermed ikke formålsendring. Den nye tomte vil bli på 1367m<sup>2</sup> å få direkte adkomst fra Engelykkja. Vegrett må sikres i forbindelse med behandlingen av fradelingen av ny tomt. Endringen medfører ingen endringer i reguleringsbestemmelsene.

Forslag til endring ble sendt på høring fra plankonsulenten til naboer og fagmyndigheter i brev av 04.05.2023 med frist for merknader 05.06.2023. Endringen ble annonsert i GD på samme tid.



*Eiendommens beliggenhet markert med rød sirkel*



Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan, eiendommen gnr. 155 bnr. 9 er markert med rødt.

Det kom inn tre merknader under høringsperioden, disse er vurdert i tabellen under.

Merknad	Kommentar
<p>Innlandet Fylkeskommune, brev datert 05.06.2023, sak.dok.nr. 22/777-4.</p> <p>Varsel er sendt fra Areal+ som mener saken kan behandles i medhold av pbl.§ 12-14- forenklet prosess. Vi ønsker i utgangspunktet at saksgang</p>	<p>Kommunen vurderte at saken kunne behandles som endring etter forenklet prosess av vedtatt reguleringsplan. Dette ble kommunisert muntlig til</p>

<p>avklares med kommunen i forkant, og dersom det foreligger møtereferat eller liknende bør dette sendes som vedlegg til saken. Den aktuelle tomte ligger i et eksisterende fritidsboligområde og en deling gir mulighet for fortetting og en høyere utnyttelse av området. Fortetting av eksisterende fritidsboligområder kan være en god løsning fremfor å ta hull på nye områder, men fortetting må ses i sammenheng med tåleevnen til området som helhet. Fylkeskommunen har ingen merknader utover dette, men ber kommunen vurdere om det kan reguleres inn et grønt smett mellom tomtene for å tilrettelegge for en bilfri snarvei gjennom området og hekte seg på grøntdrag/LNF som vist i eksisterende plan. Ny tomt bør også vurderes med tanke på helningsgrad, terrenginngrep og egnethet for ny hyttebebyggelse.</p> <p>Områderegulering for Skei er under utarbeidelse og fortetting må ses i sammenheng med føringer i denne planen. Vi har ingen planmessige merknader utover dette.</p> <p>Samferdsel: Ingen samferdselsfaglige interesser.</p> <p><b>Samlet vurdering</b> Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader, men stiller spørsmål til saksgang.</p>	<p>plankonsulent i Areal+. Ut fra høringssvarene fra regionale myndigheter burde dette kommet tydeligere fram i høringsbrevet.</p> <p>Fortetting av eksisterende områder er vektlagt både i kommuneplanens samfunnsdel og i planprogrammet for revisjon av KDP Skei.</p> <p>Helningskart er utarbeidet, se side 9 i vedlagt endringsbeskrivelse, og viser helning mellom 1:4 – 1:6. «Rettleier om planlegging av fritidsbustader» sier at slike områder kan bygges ut med bygningstyper som tar spesielle hensyn til terrenget. Vi forutsetter at dette følges opp ved byggesaken. Helningsgraden er temmelig lik som for tidligere etablert fritidsbebyggelse i samme område.</p> <p>Det pågår ingen prosess med områdeplan for Skei, men kommunedelplan for Skei er i prosess. Den er riktignok ikke kommet så langt at det lagt noen framtidige føringer for denne type saker eller eksisterende bebyggelse.</p> <p><b>Merknaden tas til etterretning</b></p>
<p><b>Statsforvalteren innlandet, brev datert, 10.05.2023, sak.dok.nr. 23/777-2.</b></p> <p>Slik vi forstår saken, mener forslagsstiller saken kan behandles som en forenklet prosess jf. pbl § 12- 14 dersom det ikke kommer vesentlige merknader i saken. Hensikten med oversendelse til berørte parter er å avklare om det vil komme merknader, slik at endringen må gjennomføres som en ordinær plansak. Som regel mottar Statsforvalteren slike saker fra kommunene etter at det er vurdert om saken kan behandles etter forenklet prosess etter pbl § 12-14. I dette tilfellet forstår vi det slik at forslagsstiller ønsker å få avklart dette i forkant av møte med kommunen.</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 en fortetting av et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Tomten er i utgangspunktet svært stor, slik at en høyere</p>	<p>Kommunen vurderte at saken kunne behandles som endring etter forenklet prosess av vedtatt reguleringsplan. Dette ble kommunisert muntlig til plankonsulent i Areal+, ut fra høringssvarene fra regionale myndigheter burde dette kommet tydeligere fram i høringsbrevet.</p> <p>Fortetting av eksisterende områder er vektlagt både i kommuneplanens samfunnsdel og i planprogrammet for revisjon av KDP Skei.</p>



<p>utnyttelse kan være positivt. <b>Vi har derfor ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</b></p> <p>Vi er kjent med at det pågår en prosess med områderegulering for Skei. Dersom denne prosessen har kommet så langt at det er lagt føringer for utnyttelse mv. ber vi om at det ses hen til denne. Dette for å sikre at endringen skjer i samsvar med føringer og prinsipper i det pågående planarbeidet.</p>	<p>Det pågår ingen prosess med områdeplan for Skei, men kommunedelplan for Skei er i prosess. Den er riktignok ikke kommet så langt at det lagt noen framtidige føringer for denne type saker eller eksisterende bebyggelse.</p> <p><b>Merknaden tas til etterretning.</b></p>
<p><b>Norges vassdrags og energidirektorat, brev datert 11.05.2023, sak.dok.nr. 23/777-3.</b></p> <p>NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.</p>	<p><b>Merknaden tas til etterretning.</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 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:

«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 i planen inneholder 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:**

Forenklet prosess:

Kommunen vurderte at saken kunne behandles som endring etter forenklet prosess av vedtatt reguleringsplan. Dette ble kommunisert muntlig til plankonsulent i Areal+. Ut fra høringssvarene fra regionale myndigheter burde dette kommet tydeligere fram i høringsbrevet. Det ble likevel ikke framsatt vesentlige merknader fra fagmyndigheter eller berørte parter som ville være til hinder for gjennomføring av endringen i medhold av pbl § 12-14 annet ledd.

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12:

Naturbase sjekket 14.11.2023 viser ingen treff i, eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Området er omdisponert til fritidsboligformål i gjeldende plan. Vi kan ikke se at endring fra en til to enheter på dette arealet vil få annen virkning for naturmangfoldet enn en utbygging med en fritidsbolig.

Utbyggingsområdet ligger i et allerede godt utbygd område sentralt på Skei, infrastrukturen er etablert og en god utnyttelse av disse arealene er ønskelig framfor at man tar i bruk andre uberørte arealer.

En tettere utbygging vil noen ganger gi en annen fjernvirkning enn om området hadde blitt bebyggt som i gjeldende plan. Terrenget heller noe og slik tomteavgrensningen foreslås muliggjør dette en tettere utbygging uten at det går nevneverdig ut over utsyn for de enkelte hyttene rundt eiendommen. Vi mener en tettere utbygging i dette avgrensede området ikke får vesentlig endret fjernvirkning. Vi ser derfor ingen vesentlige momenter som taler imot endringen.

**Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

**vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av reguleringsplan for Enge- og Myhre seter. jf. vedlagt plankart, datert 21.02.2023

**Planutvalget behandlet saken den 24.11.2023 sak 44/23**

**Behandling:**

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av reguleringsplan for Enge- og Myhre seter. jf. vedlagt plankart, datert 21.02.2023