
Forslag til endring av reguleringsplan

DETALJREGULERING FOR ENGE- OG MYHRE SETER

Endringsbeskrivelse

Produsent Areal+ AS, www.areaspluss.no

Utskriftsdato, 4. mai 2023



Planid: L12.173

Dato: 15.11.2023



Innholdsfortegnelse

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET	4
BELIGGENHET	5
BEHANDLINGSMÅTE.....	6
MERKNADER OG INNSPILL	6
REGULERINGSENDRINGER.....	7
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE	10
PLANKONSULENTENS VURDERING	10

Oppdragsgiver: Stephan L Jervell

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for deler av Enge- og Myhre seter

Plan-id: L12.173

Dato: 04.05.2023

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av tomtestørrelse og fradeling av nye tomter

Prosjektnr: 12739

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Endringsbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Andreas Lindheim

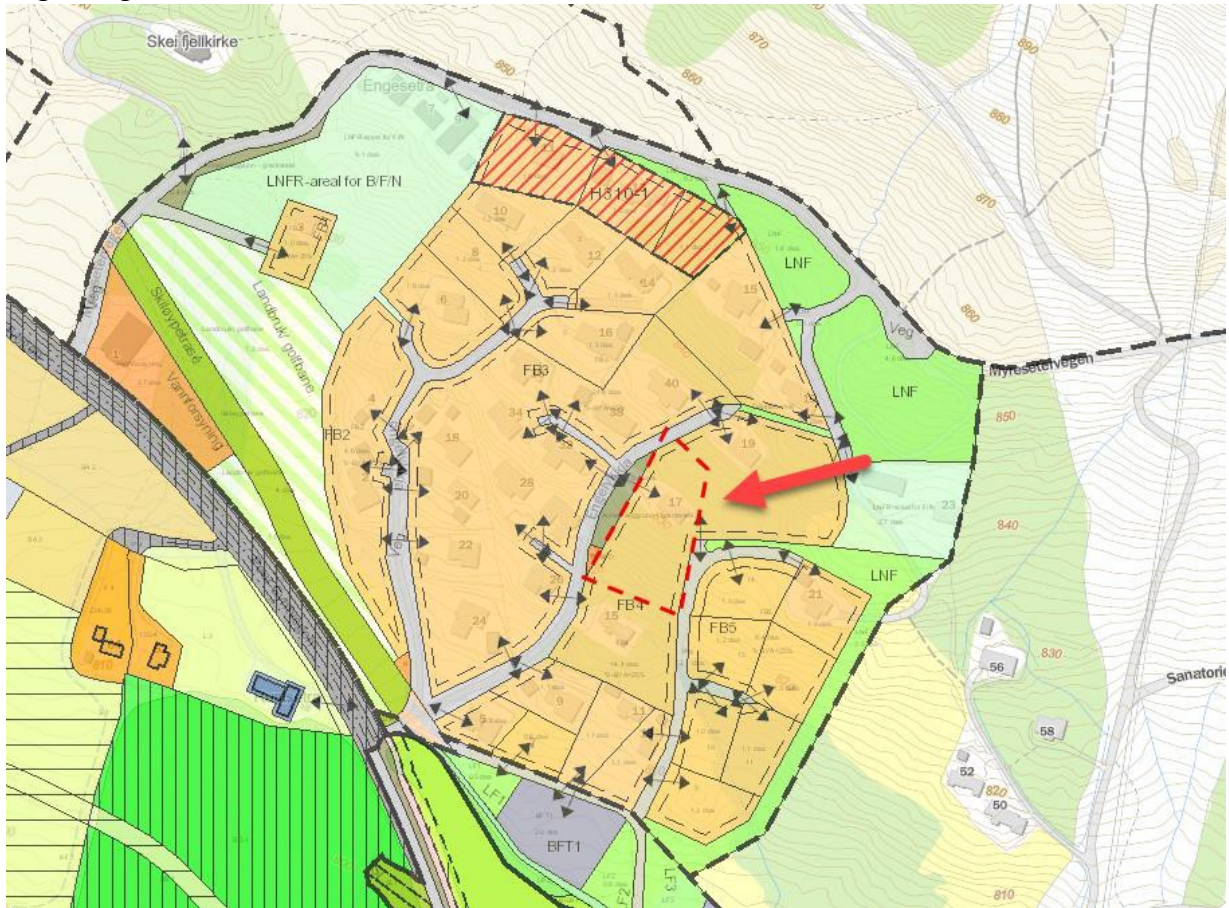
Areal+ AS, www.arealpluss.no



1.1 HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Forslagstiller Stephan L Jervell disponerer i dag gnr./bnr.:155/9. Arealet er i planen avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse og forslagstiller ønsker nå å fradele eiendommen til to separate tomter. I forbindelse med arbeidet med fradeling er det avdekket behov for å gjøre endringer i gjeldende reguleringsplan. Endringen medfører ingen økning av tomteutnyttelse innenfor området FB4 i planområdet og det planlegges heller ingen justering av nåværende byggegrenser. Det legges videre opp til etablering av ny adkomst inn til eiendommen for å sikre adkomst til den fradelte tomten.

Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med rød stiplet linje i kartet nedenfor. Reguleringsbestemmelsene endres ikke.



Illustrasjon 1: Utsnitt av gjeldene reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor rød stiplet avgrensning.

2.1 PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- 1.) Detaljregulering for Enge- og Myhre seter , «planid: L12.173»

3.1 BELIGGENHET

Reguleringsplan for del av Enge- og Myhre seter ligger på 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, hotell og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 830 m.o.h i skillet mellom skog og høyfjell.



Illustrasjon 2: Reguleringsplan for Enge- og Myhre seter ligger med nærhet til Gausdal Hotell

4.1 BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14. 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 kom frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes slikt vedtak, forlegges planen ovenfor berørte myndigheter og eier, festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket samt andre berørte som påvirkes jfr plb §12-14.

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

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

5.1 MERKNADER OG INNSPILL

Omtalt endring som ble vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess. Naboer og berørte blir varslet pr. brev og offentlige instanser per epost.

Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert etter at endringsforslaget har vært ute på høring.

6.1 REGULERINGSENDRINGER

6.1.1 Endring av tomtestørrelse

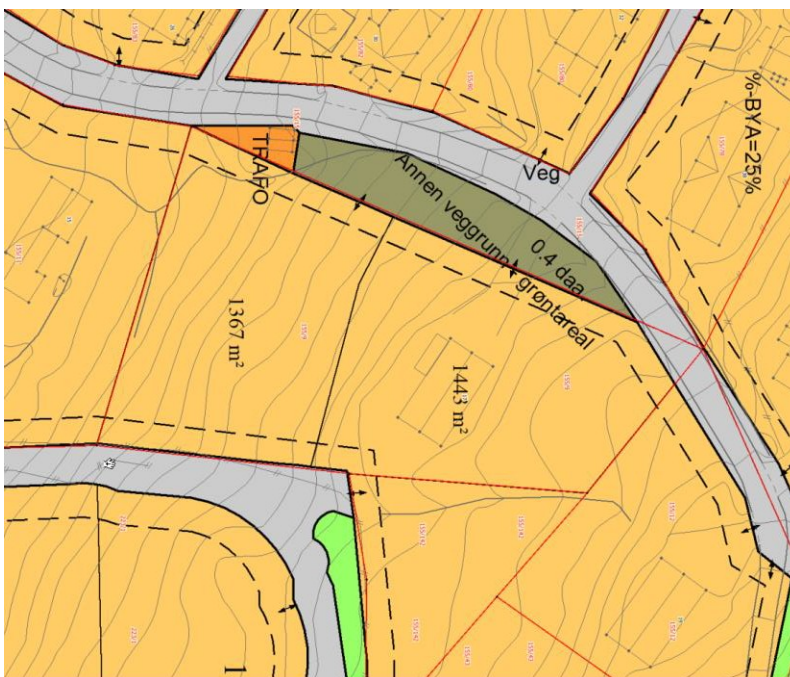
Forslaget til endring av tomtestrukturen er vist i revidert plankart nedenfor. Eiendommen gnr/bnr.:155/9 fradeles til to separate tomter på henholdsvis 1,3 og 1,4 daa.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjonen 3: Viser gjeldende planstatus for eiendommen

Forslag til endring:



Illustrasjonen 4: Viser justert plankart med ny tomtegrense samt adkomstpil inn til eiendommen.

6.1.2 Etablering av tomtegrenser

Som et ledd i justeringen av byggeområdet for eiendom gnr/bnr.:155/9 justeres tomtegrenser for nåværende eiendom. Eksisterende bygg på eiendom gnr/bnr.: 155/9 planlegges revet og det ønskes å sette opp to nye hytter på de to tomtene. Tomtegrenser justeres derfor for å sikre to separate tomter på henholdsvis 1,3 og 1,4 daa.

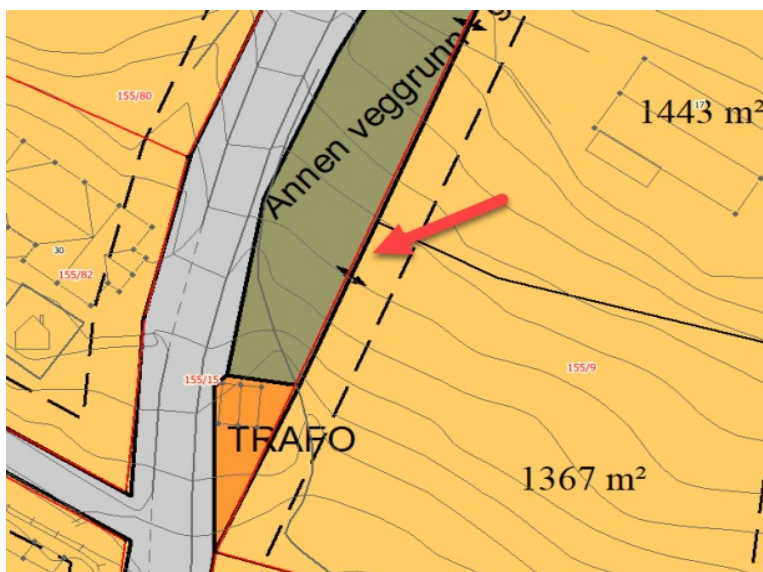
Forslag til endring:



Illustrasjon 5: viser tomtegrenser som deler eiendommen i to

6.1.3 Etablering av adkomst pil

I sammenheng med at eiendommen nå fradeles til to separate tomter får den nedre tomten en egen adkomst. Det er derfor etablert adkomst pil i plankartet for å sikre sikker adkomst til tomta.



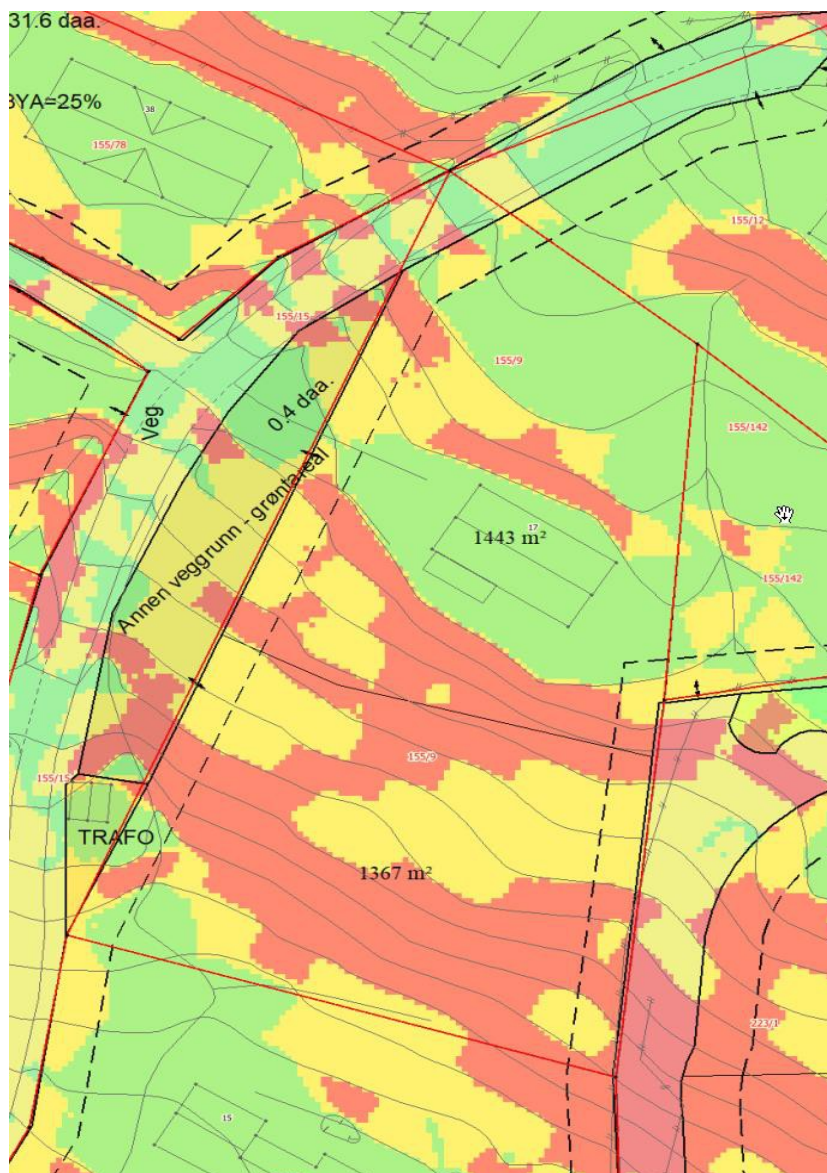
Illustrasjon 6: Viser etablert adkomst pil til den fradelte eiendommen.

6.1.4 Landskapsvirkning og helningskart

Eiendommen er delvis bratt ved enkelte steder av tomta. Grunnlaget for plassering av nye hyttetomter er med bakgrunn i akseptabelt terreng for utbygging i skråføring er for å oppnå akseptable stigningsforhold. Terreng med brattere fall enn 1:4 (røde områder) kan bli svært eksponert og gi store terreng og vegetasjonsgrep og bør derfor ikke bygges ut. Terreng på 1:4 og 1:6 kan bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtillpassning med hensyn til bredde på bygningen. Terreng slakere enn 1:6 anses som akseptabelt terreng for utbygging, men veger må gis skråføring for å oppnå akseptabel stigning. Nedenfor ligger helningskart for vurdering av ny tomteplassering og vegføring for planområdet.

Det er i forbindelse med tomteplassering vegføring gjort vurderinger i helningskartet som baserer seg på stigningsforholdet mellom 1:4 og 1:6.

Det er vurdert at begge tomtene har et slakere parti som egner seg godt til etablering av ny fritidsboligtomt. Videre åpner bestemmelsene opp for at bebyggelsen innenfor planområdet kan bygges med sokkel for å kunne tilpasse hytta i terrenget og landskapet.



Illustrasjon 7: Viser helningskart for planområdet.

6.1.5 Arealregnskap

Justeringen av planen fører ikke til endring i arealformålene. Areal avsatt til fritidsbebyggelse forblir uendret. Landbruksformål, skiløypetraser og veger blir uforandret som en del av reguleringsendringen. Endringen i arealformålene anses ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for den endrede arealbruken.

7.1 ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil planforslaget bli justert slik som anvist og skissert i endringsbeskrivelsen. Endringene medfører derimot *ikke* til justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «reguleringsplan for Enge- og Myhre seter».

8.1 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.

Reguleringsendringene som innebærer nye tomtearrangeringer innenfor gjeldende planområdet for reguleringsplan for detaljregulering for endring av Enge- og Myhre seter er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området. Eiendommen er å anse som en mindre fortetting og beslaglegger ikke såkalt uberørt mark. Tomteforholdene er noe hellende, men er godt innenfor tidligere etablert fritidsbebyggelse i samme område med tilsvarende stigningsforhold.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med endringsbeskrivelse og plankart. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for «reguleringsplan for Enge- og Myhre seter».