

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
45/23	Planutvalget	24.11.2023

Ark.: L12

Lnr.: 20858/23

Arkivsaksnr.: 23/800-10

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - MINDRE ENDRING AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR SKEI SØR - GNR 180 BNR 1 - VEDTAK

Vedlegg:

- Vedlegg 1 – Kart med plassering av 5 nye tomter
- Vedlegg 2 – Endringsbeskrivelse
- Vedlegg 3 – ROS-analyse

SAMMENDRAG:

Det søkes om fortetting med 4 fritidsboligtomter på sør Skei, samt flytting av ei regulert ubebygde tomt – innenfor eiendommen gnr. 180 bnr. 1.

Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak områdeplanen for Skei sør og tilrår at endringen vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Stein Vasrud fremmet innspill til arbeidet med revisjon av kommunedelplan for Skei, med forslag om fortetting med flere tomter i sin teig. Noen av tomtene ble silt ut allerede i silingsfasen, mens noen ble tatt med videre i prosessen for nærmere vurdering.

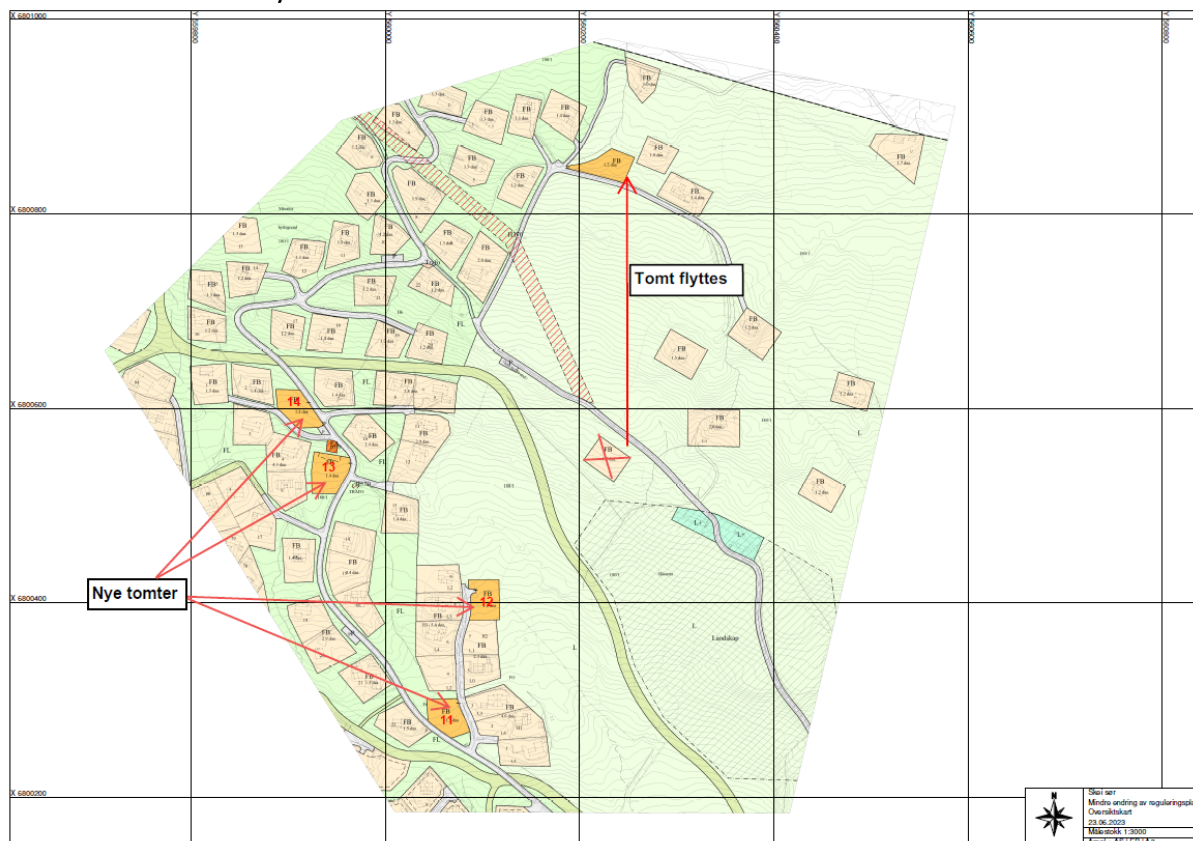
Plankonsulent ble i mellomtiden engasjert av tiltakshaver til å vurdere de tomtene som ble vurdert egnet til å tas med videre. Denne vurderingen var så detaljert at administrasjonen vurderte at disse tomtene kunne behandles direkte som en endring av gjeldende reguleringsplan, uten å avvente prosess og vedtak av kommunedelplan for Skei. Denne typen fortetting av eksisterende hytteområder har vi flere eksempler på – uten at de går vegen om avklaring i overordnet plan. Forslag til innregulering av fire nye tomter og flytting

av en ubebyggt tomt ble derfor sendt på høring som endring i medhold av pbl § 12-14 annet ledd; endring etter forenklet prosess.

Forslag til endring ble sendt fra plankonsulenten til naboer og fagmyndigheter i brev av 10.05.2023 med frist for merknader satt til 12.06.2023. Endringen ble annonsert i GD på samme tid.

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

De nye tomtene ligger inntil eksisterende veg og kan beskrives som en naturlig utnyttelse av areal i eksisterende hytteområde.



Infrastruktur for vann og avløp ligger i vegtraseene, grønstruktur og i skiløype - og ligger klart for påkobling langs adkomstvegen til alle tomtene. Det gjøres ingen endringer på vegene i området da vegen anses å ha tilstrekkelig standard for å kunne betjene ytterligere fire nye enheter. Endringene medfører ikke endring av planbestemmelsene i gjeldende plan (Områderegeringsplan for Skei Sør).

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 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:

Merknader	Vurdering	Endring
<p>Statsforvalteren i Innlandet, dato 12.05.2023 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 med utgangspunkt i dette ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen, ut over at det må utarbeides en oppdatert ROS-analyse jf. pkt. 4.2. Statlige planretningslinjer for klima- og klimatilpasning.</p>	Tas til etterretning.	Oppdatert ROS-analyse er vedlagt i plan-materialet
<p>Innlandet fylkeskommune, dato 13.06.2023 Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader, men stiller spørsmål til saksgang (mhp revisjon av kommunedelplan for Skei).</p>	Fortetting av eksisterende områder er vektlagt både i kommuneplanens samfunnsdel og i planprogrammet for revisjon av KDP Skei.	
<p>Norges vassdrags og energidirektorat, dato 06.06.2023</p>		

<p>NVE kan ikke se at de foreslåtte endringene vil berøre våre interesser i vesentlig grad. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget. 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, uttalelse, eller innsigelse til saken.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>	
<p>Arne Norrud, dato: 11.06.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> Hva er risikoen for at det dukker opp nye tomter rundt oss i Elkjærveien 69? Ønsker bl.a. å knytte oss til offentlig vann og avløp. Vil det fremdeles være kapasitet til dette? Det er i dag en sårbar vei (særlig i teleløsningen) Hvordan vil en fremtidig veiløsning frem til hytta vår påvirkes av den foreslåtte nye tomten? Kan det gi noen nye muligheter for innkjøring for oss? Vi ønsker at godt forhold til både grunneier og nye naboer. Vi vil henstille til at en fremtidig hytte plasseres slik på tomten at minst mulig innsyn oppnås for begge parter. 	<p>I så fall vil det skje gjennom en planprosess med høring/medvirkning. Det er tilstrekkelig kapasitet til tilknytning til vann og avløp pr. i dag og det pågår utredningsarbeid for framtidig vannforsyning.</p> <p>Tilknytning vil være mulig i overkant av den nye tomten. Adkomst til eiendommen kan vurderes fra nedsiden av tomten eller på oversiden av ny tomt.</p> <p>Det er 4 meter byggegrense fra tomtegrensen, avstand til ny hytte vil relativt lik dagens situasjon mot hytte på sør-siden.</p> <p>Merknaden er tatt til orientering.</p>	<p>Byggegrense påføres plankart</p>
<p>Elvia, dato 05.06.2023</p> <p>Elvia har noe nettanlegg som kan bli berørt av endringen. På vedlagte kartskisse vises nettstasjon ENS03253 Slåsetra H7. Det må ikke oppføres bygning med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra nettstasjonen. Kravet om avstand gjelder også for terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at nye bygninger plasseres minimum 10 meter fra nettstasjon.</p> <p>Elvia har også kabler i området som kan bli berørt. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p>	<p>Trafostasjonen får eget formål og hensynssone, det legges inn byggegrense på 10 meter fra denne for å sikre tilstrekkelig avstand for fremtidig bebyggelse. I forbindelse med byggesaken må kabelpåvisning påregnes.</p> <p>Merknaden er tatt til følge.</p>	<p>Trafostasjonen får eget formål med hensynssone, og det legges inn byggegrense på 10 meter mot trafo på tomt T 202 i plankartet.</p>

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 høringsssvarene 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 15.11.2023 viser ingen treff i eller i umiddelbar nærheten til de nye tomtene. Det tyder på at det ikke befinner seg naturtyper eller arter i planområdet som krever spesielle tiltak. De miljømessige prinsipper i naturmangfoldloven §§ 8-12 som skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet og beslutningstaking vurderes å være oppfylt.

Flytting av tomt fra lykkja på Slåsetra (hvor den ligger på et område registrert som innmarksbeite) til utkanten av seterlykkja (uproduktiv skog i AR5) anses som positivt med tanke på landbrukshensyn og kulturlandskapet. Opprinnelig tomt tilbakeføres til formål – Landbruksformål – SOSI-kode 5110. De øvrige 4 nye tomtene ligger i et allerede godt utbygd område på sør-Skei, infrastrukturen er etablert, og en god utnyttelse av disse arealene er ønskelig framfor at man tar i bruk andre uberørte arealer. Fortetting av eksisterende områder er vektlagt både i kommuneplanens samfunnsdel og i planprogrammet for revisjon av KDP Skei.

En tettere utbygging vil noen ganger gi en annen fjernvirkning enn om området hadde blitt bebygd som i gjeldende plan. Terrenget heller svakt, og slik tomteavgrensningene foreslås muliggjør dette en tettere utbygging uten at det går nevneverdig ut over utsyn for de enkelte hyttene rundt. 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 områdeplan Skei sør for gnr. 180 bnr. 1. jf. vedleggene 1-3.

Planutvalget behandlet saken den 24.11.2023 sak 45/23

Behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av områdeplan Skei sør for gnr. 180 bnr. 1. jf. vedleggene 1-3.