



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
3/24	Planutvalget	02.02.2024
9/24	Kommunestyret	15.02.2024

Ark.: L12

Lnr.: 3668/24

Arkivsaksnr.: 23/180-25

Saksbehandler: Rigmor Myhre

### SAMLET SAKSFREMSTILLING - ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR NERSETRA - VEDTAK

Vedlegg: Høringsdokument datert 02.11.2023  
Andre saksdokumenter (ikke utsendt): referat fra oppstartsmøte.

#### SAMMENDRAG:

**Endringen omfatter endring av gjerdebestemmelsen (punkt 3.13) i gjeldende planbestemmelser til Reguleringsplan for Nersetra. Forslagsstiller er Skei Fjellgrend hytteforening. Endringen gjennomføres som ordinær planendring. Kommunedirektøren går inn for at planendringen (forslag til ny ordlyd i bestemmelse 3.13) vedtas.**

#### SAKSOPPLYSNINGER:

Endringen omfatter endring av gjerdebestemmelsen (punkt 3.13) i gjeldende planbestemmelser til Reguleringsplan for Nersetra. Forslag til endring av samme bestemmelse ble i 2021 sendt på høring som en planendring etter forenklet prosess (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, annet ledd). Regelverket sier at denne type endring ikke kan vedtas hvis berørte parter eller sektormyndigheter har vesentlige merknader til endringen. Statsforvalteren i Innlandet hadde vesentlig merknad til høringen i 2021. Endringsforslaget ble derfor ikke fremmet for politisk behandling som «mindre endring».

Forslagsstiller er Skei Fjellgrend hytteforening. Endringen gjennomføres nå som ordinær endring med offentlig ettersyn (jf. pbl § 12-8 og 12-10) for å sikre mulighet for en bredere medvirkning. Det ble gjennomført møte med tiltakshaver; representanter fra styret i Skei Fjellgrend hytteforening, den 6.12.2022. Dette møtet og avklaringer fastsatt i møtereferatet fungerer som oppstartsmøtereferat. Planinitiativ ble mottatt 20.02.2023. Gebyrfastssettelsen er avklart. Styret har innhentet mandat fra årsmøtet for en reguleringsendring som omfatter

endring av bestemmelsene. I og med at endringen kun initieres som en tekstlig endring fungerer planavdelingen som plankonsulent for endringen.

Kommunedirektøren vurderer at å åpne for å gjerde inn et begrenset areal på tomten ikke påvirker andre forhold i planen som for eksempel risiko og sårbarhet, samfunnssikkerhet (f.eks. flom), allmennhetens ferdsel - eller barn og unges interesser. Regler om inngjerding vil ikke føre til endring av regulert formål i plankartet. Det framstilles derfor ikke revidert plankart og ROS-analyse til denne endringen.

#### Varsel om oppstart

Brev med varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt 01.03.2023. Annonse i GD samme dag. Frist for innspill ble satt til 24.03.2023.

Det kom inn 5 innspill til endringen ved varsel om oppstart:

<b>j.nr</b>	<b>Innspill</b>	<b>Adm. vurdering</b>
6	<p><b>NVE, 14.03.2023</b>                      NVE sin oppfølging av planarbeidet                      Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. «<i>NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.</i>»                      Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.</p>	<p><i>Som vist til i varsel om oppstart vurderer kommunen at planendringen ikke får innvirkning på nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder. For å sikre at gjerder ikke endrer bekkens tilstand tas det inn et avstandskrav i bestemmelsen.</i></p>
7	<p><b>Kirsti Stilloff Løland, 15.03.2023</b>                      Vi, Kirsti Stilloff Løland og Ole Henrik Løland, ønsker en mulighet for å gjerde inn hele eller deler av vår eiendom.                      Vi ønsker å legge til rette for passasjer i grensen av tomten for dyr og mennesker.                      Vi ser at beitende kyr har endret seg i forhold til adferd og type. Det vi ser nå de siste årene er nervøse og til dels aggressive ammekyr med kalver. Disse oppleves som truende og farlige for barn og voksne med og uten hund i bånd. Disse beitedyrene har etter vårt syn, endret forutsetning for en eventuell rett til å sette beitedyr på en stadig tettere bebygd hyttefelt.                      Vi ser at beiteflokken virker nervøse og trives ikke like godt med hytter og folk rundt seg overalt. Vi ber om retten til å beskytte oss i det minste rundt vår egen hytte med en inngjerding.</p>	<p><i>«..hele eiendommen» tas ikke til følge.</i></p> <p><i>Hensikten med planendringen er at deler av eiendommene kan gjerdes inn. Gjeldende politikk og praksis gir ikke åpning for å gjerde inn hele eiendommer.</i></p>
10	<p><b>Statsforvalteren i Innlandet, 22.03.2023</b>                      Vi mener temaene må drøftes og utdypes nærmere når det gjelder følgende tema:                      - Når planen ble vedtatt vil vi anta at gjerdeforbudet var av vesentlig betydning, ellers hadde det ikke blitt tatt inn. Når kommunen nå ønsker å endre dette så kan det få betydning for mulighetene for bruken av området blant annet til beiting og muligheter for beitedyra til å trekke gjennom området.</p>	<p><i>De tre opplistede temaene gis en bredere vurdering i beskrivelsen av endringen.</i></p>

<p>- Vi legger til grunn at det i planprosessen gjøres særlige vurdering av tapt beiteareal, kartlegging av dyras ferdselsveger og vurdering av hvilken virkning gjerdning kan få for dyras bruk av både planområdet og området direkte utenfor planen.</p> <p>- Hvis kommunen vedtar reguleringsendring slik at inngjerdning blir tillatt, så vil inngjerdning i praksis likevel ikke kunne finne sted hvis det er i strid med bruksrettigheter (beiterett), jf. pbl. § 21-6.</p> <p>Ved høringen i 2021 pekte Statsforvalteren på at det ut fra kart ser ut til at det renner flere bekker gjennom og inntil planområdet, og det ligger fritidsboliger tett inntil disse. Ved en planendring ville det blant annet vært naturlig å oppdatere planen med hensyn til både overvann og flomfare.</p> <p>Selv om kommunen vurderer at kravet til ROS og plankart ikke slår inn ved planlagt endring så må kommunen sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.</p>	<p><i>Jf. også vår vurdering av innspill fra Skrivlien under.</i></p> <p><i>Angående §28-1: Det tas inn en presisering i bestemmelsen pkt. 1.0.</i></p> <p><i>Det tas inn et tillegg i bestemmelsen for å sikre at gjerder settes opp med avstand til bekker. Faren for flom skal dermed ikke øke som følge av endring av gjerdebestemmelsen.</i></p>
<p><b>Ola Skrivlien, 27.3.2023</b></p> <p>Bemerket at beiteretten ikke er innløst selv om denne endringen kommer inn i reguleringsplanen, forhåpentligvis kan vi komme frem til en slik løsning i fremtiden.</p> <p>Ved tilsyn og sanking av beitedyr i Nersetra og andre reguleringsområder på Skei ser vi mye gjerde der det er for trangt mellom nabogjerder. Det blir uoversiktlig både for folk og fe.</p> <p>Ønsker at nabogjerder minimum er 2m fra hverandre eller felles.</p>	<p><i>Privatrettslige servitutter går foran regulerings-bestemmelsene ved motstrid, jf. pbl. § 21-6.</i></p> <p><i>Regel om avstand til nabogjerde tas inn i bestemmelsen.</i></p> <p><i>Fellesinngjerdning av to eller flere fritidsboligeiendommer i dette området er ut fra størrelsesbegrensningen ikke ønskelig/ praktisk mulig gitt tomtenes størrelse.</i></p>
<p><b>Fylkeskommunen i Innlandet, 30.3.2023</b></p> <p>Bakgrunnen for planbestemmelsen bør tydeliggjøres og en eventuell endring av planbestemmelsen må ses i sammenheng med de andre hyttefeltene i området og hvilke føringer som gjelder der. Dette for å se planområdet i en helhetlig sammenheng.</p> <p>Viser til beitebruksplan for Gausdal kommune. Dersom det gis dispensasjon for inngjerdning av området må det komme tydelig frem av vurderingen at intensjonen i beitebruksplanen og beitebruksinteressene er ivaretatt.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p><i>Mer om bakgrunnen for gjeldende plan og beiteinteressene er tatt inn i beskrivelsen. Ønske om inngjerdning (som de andre planene på Skei har) er noe av bakgrunnen for endringen.</i></p> <p><i>Beitebruksplanen for Gausdal er ikke så spesifikk at det er til hinder for moderat inngjerdning av hyttetun i Nersetra.</i></p>

<p>Hensynet til friluftsliv, møteplasser, turmål, løype- og stinett i området, må også vurderes og synliggjøres. Et gjerde bør ikke være til hinder for fri ferdsel i området. Det bør også settes føringer for utførelse, høyde og materialbruk. I tillegg må sårbar natur, hensyn til bekker, kantvegetasjon ol. sikres. Viser til den nye veilederen for fritidsbebyggelse.</p>	<p><i>Øvrige hensyn angående utforming og plassering er allerede dekket eller tas inn.</i></p> <p><i>Momentene i fritidsboligveilederens kap. 12.12.2 er dekket.</i></p>
--	--

### Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene

**Ny bestemmelse pkt. 1.0:** Tiltak må sjekkes ut mot ny kunnskap. I nærhet av bekker må reell fare for flom utredes for å sikre trygg byggegrunn, jf. pbl § 28-1.

### **Planbestemmelsenes pkt. 3.13 foreslås endret til:**

«Det kan gjerdes inn inntil 400 m<sup>2</sup> ubebyggt areal pr tomt. Bebyggt areal beregnes ut fra målereglene i gjeldende byggt teknisk forskrift/ veilederen «Grad av utnytting». Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres i tre - for eksempel skigard - med en høyde på 1,2 meter. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne, grunder skal vende utover. Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper og bekker ikke stenges. Avstand fra gjerde til bekk skal være minimum 6 meter, og avstand til nabogjerde skal være minimum 3 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Med hensyn på snørydding og sikt langs veg, skal ikke gjerde settes opp nærmere enn angitt byggegrense mot veg.»

Retningslinje: «Angitte byggegrenser mot veg er juridisk bindende og gjelder for alle tiltak. Dette betyr at gjerde som ønskes satt opp utenfor byggegrensen mot veier er søknadspliktig og skal nabovarsles. Oppsetting av gjerde som forholder seg til bestemmelsen er ikke søknadspliktig tiltak.»

### **VURDERING:**

Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene har i perioden 27.11.2023 – 19.01.2024 vært på offentlig ettersyn. Eierne av fritidsboligeiendommene, gjenboere, bondeorganisasjoner, fagorganisasjoner og regionale myndigheter har blitt tilskrevet. I høringsperioden kom det inn 3 merknader:

j.nr	Merknad	Vurdering
17	<p><b>Fylkeskommunen i Innlandet, 20.12.2023</b></p> <p>Framsetter en generell betraktning om at bestemmelse om inngjerding kan gi utfordringer fordi tomtestørrrelsene er ulike og at det i enkelte områder trolig vil åpnes for fortetting i kommunedelplan for Skei. Bestemmelser om inngjerding bør vurderes i den enkelte plan ut fra at tomtestørrelsen er ulik. Ved eventuell fortetting av eksisterende hytteområder vil 400 kvadratmeter inngjerdet område trolig bety at arealet som ikke er inngjerdet blir svært lite. Anbefaler å avvende endring av</p>	<p>Det har ikke kommet innspill ved revidering av KDP om fortetting i denne reguleringsplanen. Ved en eventuell endring av reguleringsplanen for fortetting må bestemmelsen for inngjerding gjennomgå en vurdering ut fra ny tomtestruktur. KDP Skei vil kun ha retningslinje for inngjerding som grunnlag for reguleringsplanene. Bestemmelsene i den enkelte plan skal fortsatt vurderes ved vedtak av den</p>

	<p>planbestemmelsen til kommunedelplanen er ferdig.</p> <p>Fylkeskommunen har vurdert saken og vil ikke motsette seg forslag til endring, men forutsetter at merknader er hensyntatt og vurdert i plansaken.</p>	<p>enkelte plan ut fra tomtestørrelse og andre hensyn. Å avvente vedtak av KDP som grunnlag for denne endringen er således ikke hensiktsmessig.</p> <p>Tas til etterretning</p>
<b>18</b>	<p><b>NVE, 03.01.2024</b></p> <p>Kommunen har foreslått ny bestemmelse: «Tiltak må sjekkes ut mot ny kunnskap. I nærhet av bekker må reell fare for flom utredes for å sikre trygg byggegrunn, jf. pbl § 28-1».</p> <p>Slik NVE leser saken vil bestemmelsen gjelde for gjerder som ønskes plassert innenfor aktsomhetsområdet. Vi gir et faglig råd om at ordlyden i bestemmelsen endres, slik at den vil gjelde eksplisitt for oppføring av gjerder, og ikke andre tiltak.</p>	<p>Hensikten med bestemmelsen var å sikre at det blir tatt nødvendig hensyn til vassdrag og eventuell flomfare i byggetillatelser og dispensasjoner. Siden NVE ønsker at denne kun skal gjelde ved oppføring av gjerder tas den ut som egen bestemmelse, siden gjerdebestemmelsen angir et avstandskrav til bekker.</p>
<b>19</b>	<p><b>Statsforvalteren i Innlandet, 11.01.2024</b></p> <p>Vi mener kommunen har gjort en god drøfting av saken, og finner det positivt at kommunen har involvert både Gausdal Sau og Geit og Østre Gausdal sankelag i prosessen. Vi støtter det NVE skriver i sin uttalelse, om at ordlyden i bestemmelsen endres, slik at den eksplisitt gjelder for oppføring av gjerder, og ikke andre tiltak.</p>	<p>Tas til etterretning</p>

#### Kommunedirektørens helhetlige vurdering

Den ene bestemmelsen (pkt. 1.0), som var foreslått i høringsbrevet, utgår.

#### **Punkt 3.13 endres til følgende ordlyd:**

«Det kan gjerdes inn inntil 400 m<sup>2</sup> ubebygget areal pr tomt. Bebygget areal beregnes ut fra målereglene i gjeldende byggeteknisk forskrift/ veilederen «Grad av utnytting». Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres i tre - for eksempel skigard - med en høyde på 1,2 meter. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne, grunder skal vende utover. Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper og bekker ikke stenges. Avstand fra gjerde til bekk skal være minimum 6 meter, og avstand til nabogjerde skal være minimum 3 meter. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Med hensyn på snørydding og sikt langs veg, skal ikke gjerde settes opp nærmere enn angitt byggegrense mot veg.»

Retningslinje: «Angitte byggegrenser mot veg er juridisk bindende og gjelder for alle tiltak. Dette betyr at gjerde som ønskes satt opp utenfor byggegrensen mot veier er søknadspliktig og skal nabovarsles. Oppsetting av gjerde som forholder seg til bestemmelsen er ikke søknadspliktig tiltak.»

**Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende**

**vedtak:**

Forslag til endring av bestemmelsenes pkt. 3.13 i reguleringsplan for Nersetra, PlanId: L12.181 vedtas i medhold av pbl. § 12-12.

**Planutvalget behandlet saken, saksnr. 3/24 den 02.02.2024.**

**Behandling:**

Enstemmig tiltrådt.

**Innstilling:**

Forslag til endring av bestemmelsenes pkt. 3.13 i reguleringsplan for Nersetra, PlanId: L12.181 vedtas i medhold av pbl. § 12-12.

**Kommunestyret behandlet saken den 15.02.2024 sak 9/24**

**Behandling:**

Enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Forslag til endring av bestemmelsenes pkt. 3.13 i reguleringsplan for Nersetra, PlanId: L12.181 vedtas i medhold av pbl. § 12-12.