



## SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

---

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
84/17	Planutvalget	01.12.2017
78/17	Kommunestyret	14.12.2017

---

Ark.:

Lnr.: 12699/17

Arkivsaksnr.: 17/512-22

---

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

### SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSENDRING SYNSTEGARDSETRA - 2 GANGS BEHANDLING

Vedlegg:       1. Plankart  
                  2. Planbestemmelser  
                  3. Planbeskrivelse

#### SAMMENDRAG:

Formålet med planarbeidet er å regulere inn tilleggsareal til eksisterende festetomter, samt oppdatere plankartet til dagens situasjon.

Rådmannen anbefaler at planforslaget «reguleringsendring for Synstegardssetra sør» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### NYTT SAMMENDRAG:

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra fylkeskommune, eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt.

Etter høringsrunden foreslås parkeringsareal langs Revsjøvegen ved Nedre seterveg tatt ut, og endret til LNF.

Detaljreguleringen for Synstgardsetra sør med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser anbefales godkjent.

#### SAKSOPPLYSNINGER:

Bakgrunnen for ønsket om å omregulere er at 12 tomtefestere har fått innløst sine festetomter, samtidig med innløsning har de gjennom en privat avtale med grunneier/bortfester Ole Stubberud (gnr. 102 bnr. 51) kjøpt et tilleggsareal på inntil 1 dekar hver.

Tiltakshaver for reguleringen er de nevnte 11 festerne, med Kjell Einar Bergsjordet som kontaktperson. Planområdet omfattes av tre grunneiere, samt eksisterende hytter innenfor området. Bergsjordet har fått en skriftlig godkjennelse av de tre grunneierne om at de kan foreta omreguleringen. Rambøll AS er tiltakshavers plankonsulent.

<b>Grunneiere:</b>	<b>Eiendom:</b>	<b>gnr/bnr</b>
Ole Asgeir Stubberud		102/51
Per Brumoen	Brumoen	98/18
Olaf Gustav Søntsegård	Sønstegaard	98/1

For å få fradelt og foreta hjemmelsovergangen av tilleggsarealet har kommunen krevd at det utarbeides reguleringsplan, da kommunen er av den oppfatning at tiltaket er for stort til å kunne gjennomføres som en dispensasjon. Eiendommen gnr. 102 bnr. 51 drives ikke i dag som en egen landbruksenhet etter at den ble delt fra hovedbølet når dette ble solgt i 2010. Omregulering vil også medføre at reguleringsplanen blir oppdatert til å vise dagens situasjon med tanke på veger, skiløyper, vannposter etc. Bestemmelsene beholdes i hovedsak uforandret.

#### *Gjeldende reguleringsplan for Synstegardsetra sør*

Reguleringsplanen for Synstegardsetra sør med bestemmelser ble vedtatt 13.02.2001.

#### *Gjeldende kommuneplanens arealdel*

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. I planbestemmelsene står det følgende om blant annet dette området:

*Innenfor disse områdene forutsettes konsentrert hyttebygging, graden av utnytting fastsettes i reguleringsplan.*

*I byggeområder for fritidsbebyggelse er det på plankartet påført to tall:*

- Første tall angir antall eksisterende hytter samt godkjente tomter i reguleringsplan.
- Tallet i parentes angir antall nye tomter som kan reguleres inn.

Området som gjelder for reguleringsplan for Syntegardsetra sør angir antall eksisterende hytter til 68 og det er ikke gitt rom for ytterligere utvidelse.

#### *Planprosess:*

Oppstartsmøte ble avholdt 07.11.2016. Kunngjøring om oppstart at planarbeidet ble annonsert i GD, og varslet med brev til berørte parter 14.03.2017. Frist for merknader ble satt til 20.04.2017. Det kom inn 2 innspill til varsel om oppstart. De innkomne innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

## NYE SAKSOPPLYSNIGER:

OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING 22.09.2017 – 15.11.2017

Det kom inn 4 merknader i høringsperioden, merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Merknad	Kommentar
<b>Eidsiva Nett AS, brev datert 03.10.2017, sak/dok.nr. 17/512-13.</b> Har ingen kommentarer til offentlig ettersyn og høring av planen.	Tas til etterretning.
<b>Statens vegvesen, e-post av 16.10.2017, sak/dok.nr. 17/512-14.</b> Vi har ingen merknader til reguleringsendringen.	Tas til etterretning.
<b>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 06.11.2017, sak/dok.nr. 17/512-15.</b> I perioder med store saksmengder har NVE Region Øst ikke alltid ressurser til å behandle alle arealplaner som sendes på høring. Denne planen er en av disse. NVE viser til PBL og TEK 17 sine sikkerhetskrav mot flom og skred ved ny utbygging. NVE har lagt ved en sjekklister som er knyttet til deres ansvarsområder som kan benyttes som hjelpemiddel i forbindelse med planarbeidet.	Tas til etterretning.
<b>Ole Stubberud, e-post av 08.11.2017, sak/dok.nr. 17/512-16.</b> Revsjøvegen og Nedre seterveg på Synstgardsetra danner en trekant som i reguleringsplanen er regulert til parkeringsareal. Dette arealet er på min eiendom og jeg ønsker at dette arealet skal bli omregulert tilbake til LNF område. Min begrunnelse for dette er at det ikke er behov for parkeringsareal så langt fra hyttene på Synstgardsetra sør feltet. Hytteeierne har parkert ved hyttene eller anlagt andre plasser. Jeg har ikke registrert at det noen gang har vært parkert biler her. I påsken og vinterferie er det den store parkeringsplassen på Fjelltitthaugen som	Rådmannen er enig i begrunnelsene til å ta ut parkeringsarealet som er regulert i planen. Denne plassen har ingen misjon, så lenge parkeringsplassen på Fjelltitthaugen ble etablert. Denne plassen har tilstrekkelig kapasitet også på de store utfartsdagene.  Merknaden tas til følge.

nyttes som parkering for utfart og transport videre innover fjellet.	
<b>Fylkesmannen i Oppland, e-post av 20.11.2017, sak/dok.nr. 17/512-18.</b> Fylkesmannen etterlyst SOSI-data for planen, da dette ikke var sendt inn samtidig med høringsdokumentene. Endringene i selve reguleringsplanen er små, og Fylkesmannen har ingen vesentlige faglige merknader til planen.	Tatt til etterretning.
<b>Oppland fylkeskommune, e-post av 13.11.2017, sak/dok.nr. 17/512-19.</b> Regionalenheten, Kulturarvenheten og Opplandstrafikk har ikke merknader til planen.	Tatt til etterretning.

## **VURDERING:**

### *Konsekvensutredning:*

Følgende vurdering er gjort i forhold til forskrift om konsekvensutredninger:

Arealbruken er avklart tidligere gjennom kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener de påtenkte reguleringsendringene ikke vil få så vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl § 12-9, og at det således ikke settes krav om konsekvensutredning og planprogram.

### *Naturmangfold*

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningen for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være tilfredsstillende jfr. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet plan. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8 -12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt.

### *Barn og unge*

I henhold til plan- og bygningsloven skal planbeskrivelsen vise hvordan hensynet til barn- og unge er ivaretatt og hvordan medvirkningsprosessen er lagt til rette. For denne reguleringsendringen har representanten for barn og unge i kommunen mottatt varsel om oppstart. Reguleringen opprettholder tilgangen til grønnstruktur og turveger som ved dagens situasjon.

### *Planforslaget*

Planforslaget endrer arealformålet fra LNF til fritidsbebyggelse. Det medfører at det totalt omdisponeres 1.15 dekar dyrkbar jord.

En endring i arealformål fra LNF til fritidsboligformål slik som festerne her ønsker er i strid med gjeldende reguleringsplan. Endringen vil i ifølge tiltakshaver ikke medføre at det kan bygges nye hytter eller at eksisterende hytter blir større en det bestemmelsene legger opptil i dag. Planendring vil i praksis bli en stadfesting av eksisterende forhold.

Reguleringsendringen innebærer at 12 fritidsboligtomter får tomtegrenser fastsatt i planen. Tomtearealet ønskes økt fra 0,5 daa til 1,5 daa pr. eksisterende tomt. Plankartet viser de aktuelle tomtene med fritidsboligformål, noe som innebærer en omdisponering av 12 daa areal tidligere regulert til landbruksformål i gjeldende plan. Av dette arealet er 1,15 daa klassifisert som dyrkbar jord. Området er noe beitet, bestemmelser for inngjerding rundt hyttene holdes uforandret i forhold til vedtatt plan (200 m<sup>2</sup> tilknyttet hytte/hyttetun).

Bakgrunnen for at planforslaget åpner for tomter på 1,5 daa er en privatrettslig avtale mellom hjemmelshaverne og grunneier. Rådmannen mener at fritidsboligtomter normalt ikke bør overstige 1 daa. I forrige revidering av planen ble det regulert inn relativt store (1 -1,8 daa) fritidsboligtomter langs Torgerliuvegen. Mens de etablerte tomtene som ligger i tilknytning til Måsåvegen ble i hovedsak ikke endret og tomtestørrelsen ble regulert til 0,5 daa i henhold til festeavtalen.

Området er ikke utsatt for stort press i forhold til hyttebygging i dag, slik sett kan en tolerere noe større tomter her. I tillegg går det et regionalt viktig elgtrekk i området. En fortetting innenfor reguleringsplanen er derfor heller ikke nødvendigvis ønskelig.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget «reguleringsendring for Synstegardssetra sør» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Planutvalget behandlet saken den 15.09.2017 sak 56/17**

#### **Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak:**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget i Gausdal å legge reguleringsendring for «Synstgardsetra sør», ut til offentlig ettersyn og høring.

#### **NY VURDERING:**

#### **Innkommende merknader:**

Vurdering av de enkelte innkommende merknadene fremkommer av kommentarene over.

**Samlet vurdering:**

Å endre parkeringsplassen ved Nedre seterveg til LNF anses som kurant. Denne plassen har ikke lenger noen misjon, etter at parkeringsplassen på Fjelltitthaugen ble etablert. Parkeringsplassen på Fjelltitthaugen har mere enn tilstrekkelig kapasitet også på de store utfartsdagene.

Ved å endre parkering til LNF så går § 8 *Samferdselsanlegg parkeringsplasser* ut av bestemmelsene.

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra fylkeskommune, eller statlige planmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Endring av parkeringsplass til LNF anses som såpass kurant at det ikke utløser nytt krav til offentlig ettersyn og høring. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

**Rådmannen foreslår at det gjøres følgende****innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Synstgardsetra sør, som vist på plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmesler.

**Planutvalget behandlet saken den 01.12.2017 sak 84/17****Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig tiltrådt.

**Innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Synstgardsetra sør, som vist på plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmesler.

**Kommunestyret behandlet saken den 14.12.2017 sak 78/17****Behandling:**

Enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Synstgardsetra sør, som vist på plankart med tilhørende planbeskrivelse og planbestemmelser.