

NOTAT

Oppdrag **Endring av reguleringsplan for Synstgardsetra sør**
Kunde **Hytteiere v/ Kjell Bergsjordet**
Notat nr. **S-01, Rev-01**
Dato **2017/08/11**
Til **Gausdal kommune**

Utarbeidet av **Iver Reistad**

Bekrivelse av endring av reguleringsplan for Synstgardsetra sør

Dato 2017/08/11

1. Bakgrunn og målsetting

Tomteeierne innenfor planområdet som tidligere har hatt festetomter, har innløst sine tomter. Tomtene er opprinnelig 500 m², men festerne har i avtale med grunneier fått rett til å utvide tomten til et areal på 1,5 daa, i tråd med det som gjelder for eiertomter i området fra før. Etter en prosess mot Gausdal kommune er det enighet om at en slik endring av tomtestørrelsen krever revisjon av reguleringsplanen for området.

Målsettingen for planendringen er å endre planen slik at tidligere festetomter blir regulert med et areal på 1,5 daa pr tomt, i tråd med det som er vanlig for øvrige eiendomstomter i området.

2. Merknader ved varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet 4. mars 2017. Det kom tre merknader/innspill som følge av oppstartvarselet:

- Eidsiva Energi sendte informasjon om eksisterende elanlegg i planområdet, og viste til byggeforbud på minimum 5 meter fra nettstasjon/ trafo. Med bakgrunn i dette er det trafoen i området vist med formål og byggeforbudssone i planforslaget.
- Fylkesmannen i Oppland forventer at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i planarbeidet. De ber om at sosi-fil og pdf-fil av plankartet blir oversendt Statens kartverk det ved høring av planforslaget. I denne planbeskrivelsen er det gitt en kortfattet beskrivelse av eventuelle virkninger i forhold til de interessene som er nevnt. Plankart vil bli oversendt som ønsket.
- Lillehammer region brannvesen oversendte sin veileder om tilrettelegging for rednings- og slökkemannskaper. Det anses

Rambøll
Løkkegata 9
N-2615 Lillehammer

T +47 61 27 05 00
www.ramboll.no

at føringene i denne er ivaretatt gjennom planen.

3. Beskrivelse av endringene i planen

Endringen av planen omfatter justering av tomtegrensene for i alt 12 tomter, hvorav en var punktfestet. Størrelsen på tomtene endres fra opprinnelig 500 m² til 1500 m². Ved arronderingen av tomtene er det tatt hensyn til nabotomter, vegadkomst og grense mot veg, og tomtene er i gitt en mest mulig hensiktsmessig form i forhold til uteareal og bygningsplassering.

Det er ikke gjort endringer på andre tomter i området.

Det er gjort noen endringer på regulering av vegnettet, for å tilpasse dette til faktiske forhold. Nedre Seterveg i nordre del av planområdet er regulert der den faktisk ligger, gjennom området som er avsatt til parkeringsplass.

Det regulerte parkeringsarealet langs Nedre Seterveg er justert noe, ved at avgrensingen er trukket 20 meter fra bekken som går nord for arealet.

Det er også gjort en tilpassing av areal for vannposter, der arealet er tilpasset faktisk lokalisering av vannpostene.

Etter henstilling fra Eidsiva er trafostasjon som er oppført i området, regulert inn i planen.

I tillegg til justeringen av tomtegrensene er planbestemmelsene endret og tilpasset ny plan- og bygningslov. Innholdet i bestemmelsene er i hovedsak beholdt, men rekkefølge på bestemmelsene og lovhenvvisninger er justert for å passe med ny lov.

I forslaget er det innarbeidet to nye forhold i tråd med gjeldende praksis i Gausdal kommune. Denne praksis er til en viss grad fulgt i dette planområdet, og innarbeides derfor i revidert plan:

- Det er gitt adgang til å installere vakuumpolett-system med avløp til tett tank (planbestemmelsenes § 2-4). Bestemmelsen som er benyttet er den samme som er benyttet i andre nyere planer i Gausdal.
- Det er gitt tillatelse til å gjerde inn et område på inntil 200 m² rundt hver hytte. Også denne bestemmelsen er den samme som er benyttet i flere andre nyere planer i Gausdal.

Ut over dette er innholdet i planbestemmelsene de samme som i opprinnelig plan.

4. Virkninger av planendringen

Utbyggingsmuligheter

Alle tomter i hytteområdet er utbygd etter reglene i tidligere plan. Planendringen gir ikke åpning for nye utbygginger ut over det som tidligere har vært lov. Det vil altså ikke bli nye hytter i området som følge av endringen, men det vil fortsatt være mulig å bygge om hytter,

eventuelt bygge tilbygg o.l. innenfor de arealbegrensinger som var gitt i opprinnelig plan, og som videreføres i det nye forslaget.

Veger og adkomster

Planen innebærer ingen endringer i veger, adkomster eller parkeringsforhold.

Vann, avløp og overvann

Planforslaget innebærer en åpning for installering av vakuumpolett med avløp til tett tank. Dette er i følge praksis i Gausdal kommune, og det stilles krav til tømmeregime for eventuelle slike anlegg. Denne endringen anses ikke å gi endringer for omgivelsene.

Planendringen innebærer ingen bygge- eller anleggstiltak og vil således ikke føre til endringer i vannhusholdningen i området. Ingen bekker eller vassdrag vil bli tilført større vannmengder som følge av endringen. Vi er ikke kjent med at det er bekker i området som anses som kritiske i forhold til avrenning og flom.

Naturmiljø

Naturbase viser ingen registreringer av naturtyper eller arter med spesiell verneverdi i området. Det er ikke knyttet vern til området, og området er ikke kategorisert som viktig område for arter eller naturtyper.

Planendringen innebærer ikke nye inngrep i naturmiljøet. Det anses ikke at inngjerdingen som foreslås vil gi vesentlige nye hindre for viltet i området. Bruken av området vil opprettholdes som tidligere, og det anses ikke at forslaget får vesentlige konsekvenser for naturmiljøet i området eller tilliggende områder, jfr Naturmangfoldslovens §10 - 12. Det anses at kunnskapsgrunnlaget i hht. Naturmangfoldslovens § 8 og 9 er tilfredsstillt, og at det derfor ikke er behov for ytterligere registreringer av naturmiljøet i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente registrerte kulturminner i området. Forslaget til endring innebærer ikke inngrep i nye områder, og det anses at endringen ikke vil innebære konsekvenser for kulturminner.

Landbruk

Området innebærer at ca. 12 daa omreguleres fra landbruksområde til byggeområde. Området som omreguleres ligger inntil og mellom de eksisterende hyttene og er hovedsakelig klassifisert som uproduktiv barskog/ impediment. To av tomtene ligger i skog klassifisert med lav bonitet.

Tre av tomtene som endres ligger helt eller delvis i område som er klassifisert som dyrkbar jord. Siden hyttene allerede er etablert er muligheten til å dyrke denne jorda begrenset. Om en tar hensyn til praktisk arrondering vil en kunne anslå at mindre enn 1 daa dyrkbar jord blir omregulert til byggeområde.

Området benyttes i noen grad til beite. Den inngjerdingen av deler av tomtene som foreslås vil være begrenset til små områder på hver enkelt tomt og vil ikke hindre framkommeligheten for beitedyr i vesentlig grad.

Samlet vurdering av virkningene av planendringen.

Samlet innebærer planendringen svært små endringer av arealbruk og inngrep i området. Det er ikke registrert vesentlige verdier som kan bli berørt, og det er vurdert at planendringen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På bakgrunn av dette er det ikke utarbeidet noen egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planendringen.