

Saksframlegg

Ark.: L13

Lnr.: 4532/19

Arkivsaksnr.: 18/2007-7

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

DETALJREGULERING FOR VESLESETERVEGEN 592 - AUSTLID SETER – 1. GANGSBEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart, datert 03.04.2019
2. Planbestemmelser, datert 03.04.2019
3. Planbeskrivelse m/ ROS- analyse, datert 29.01.2019

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

SAMMENDRAG:

Planforslaget legger til rette for ombygging av eksisterende seterfjøs til fritidsbolig, som skal sammenknyttet med seterhuset på Austlid seter.

Rådmannen anbefaler at «Detaljreguleringsplan for Veslesetervegen 592 – Austlid seter» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forslagsstiller er grunneier Jørn Ørnlund Nilsen. Rambøll AS er plankonsulent og har utarbeidet planmateriale.

Planområdet ligger sørøst for Austlid Fjellstue og det er eiendommen gnr. 205 bnr. 94 (1,04daa) som reguleres.

Formålet med planarbeidet er å omregulere eiendommen fra friluftsmål til fritidsbebyggelse. Det er ønske om å bygge om den tidligere seterbebyggelsen ved å bruke grunnmuren til fjøset og bygge en struktur på denne som bygges sammen med dagens seterhus (hytte).

For nærmere beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsen.

Forholdet til gjeldende plan:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Austlid – Glåmhaugen, der formålet er avsatt til friluftsområdet. Siste bruksendring for bebyggelsen ble godkjent til hytte med kafe i deligerings sak 123/13 datert 05.06.2013. Bebyggelsen på eiendommen er således godkjent til fritidsformål.

I kommunedelplan for Veslesetra, vedtatt 26.05.2016 er området som nå reguleres avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt 27.09.2018. Kunngjøring om oppstart for planarbeidet ble gjort med annonse i GD, og varsel med brev til berørte parter den 16.10.2018. Frist for å komme med uttalelser var 14.11.2018. Det kom inn 5 innspill til varsel om oppstart. De innkomne innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

VURDERING:

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 §§ 6 og 8. Arbeidet med detaljreguleringen kommer ikke inn under noen av tiltakene i vedlegg 1 jf. § 6 bokstav b. Planen kan heller ikke anses å komme innunder planer som i henhold til § 8 skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningen for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det er ingen kjente registreringer innenfor planområdet. Det er ikke kjent at tiltaket i stor grad vil berøre naturmangfold, sårbare eller truede arter eller økosystemer. Planområdet er allerede berørt av bebyggelse og aktivitet knyttet til dette, i tillegg ligger planområdet i ytterkant av et større område med hyttebebyggelse. Det vurderes at tiltaket ikke vil ha stor innvirkning på økosystemet.

Planforslaget

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

Bebyggelsen er i dag gammelt seteranlegg. Med sin beliggenhet, ligger den åpent og eksponert til, helt øverst på det som var tilhørende seterløkke. Det er viktig at en ombygging av bygningsmassen utformes slik at det blir et tradisjonelt samspill med områdets karakter i seterlandskapet. Utfra vedlagte illustrasjoner og bestemmelser vurderes det at dette er tilstrekkelig innfridd. Blant annet ved at det er den gamle grunnmuren til seterfjøsset som skal benyttes, samt at mønehøyder og takvinkler mere eller mindre sammenfaller med dagens fjøs.

Utnyttelsesgraden: Planforslaget legger opp til en forholdsvis høy utnyttelsesgrad for eiendommen, totalt legges det opptil en total bygningsmasse på 291m² + 36m² til parkering, dette er betydelig høyere enn innenfor andre planer for fritidsbebyggelse i Gausdal.

Hovedgrunnen til dette skyldes eksisterende bygningsmasser. Denne utnyttelsesgraden kan forsvares ved at det her ikke er snakk om vesentlig utvidelse utover dagens bygningsmasse på eiendommen, og vurderes derfor til ikke å ha presedens for nye fritidsboligtomter. Det er heller ikke stor fare for at det skal skape presedens for andre setrer i området eller i Gausdal for øvrig, da ombygging av seterfjøs/uthus vil måtte behandles som reguleringsplan med særskilt vurdering av særegne forholdene for hvert enkelt byggetiltak.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget «detaljreguleringsplan for Veslesetervegen 592 - Austlid seter» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Planutvalget i Gausdal å legge «detaljreguleringsplan for Veslesetervegen 592 - Austlid seter», ut til offentlig ettersyn og høring.