



GAUSDAL KOMMUNE

07.01.2021

**Søknad om:
MINDRE ENDRING AV OMRÅDEREGULERING
SKEI SØR**



Illustrasjonen viser i enkelhet hva planendringen og grensejusteringen handler om

INNHOOLD:

1 SAMMENDRAG	1
2 BAKGRUNN	2
3 PLANPROSESSEN	2
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	2
5 BESKRIVELSE AV OMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	3
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET/ENDRINGEN	4
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	5
8 AVSLUTTENDE KOMMENTAR	6

1 SAMMENDRAG

Denne mindre reguleringsendringen dreier seg om flytting av grensa mellom to eiendommer innenfor «Områderegulering Skei sør» i Gausdal kommune. Roy Nordal eier den bebygde

hytteeiendommen gnr. 201 bnr. 47 og har nylig ervervet den ubebygde nabotomta gnr. 201 bnr. 46. Det søkes foretatt en grensejustering mellom dem slik at Nordals hytte på bnr. 47 kan få en utvidelse. Endringen forutsettes behandlet som «mindre endring» iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen:

Hensikten med reguleringsendringen er å muliggjøre en utvidelse av Roy Nordals hytte på gnr. 201 bnr. 47, jf. illustrasjon i pkt. 6.4. Det er samtidig et mål at byggemulighetene på bnr. 46 ikke skal forringes.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold:

Forslagsstiller/tiltakshaver er Roy Nordal. Plankonsulent er siv. ing. Halvor Tangen. Eiendommene gnr. 201 bnr. 46 og bnr. 47 eies av Roy Nordal.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Hva er mindre endring?

Hva som er «mindre endring» beror på en konkret skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfelle. Små justeringer av grenser, arealformål og planbestemmelser, eller endringer i arealformål kan etter kommunens opplysninger være aktuelt å ta som en «mindre endring». I dette tilfellet dreier det seg om en grensejustering på ca. 1,3 – 6,1 m som ikke berører andre eiendommer enn de to involverte og det trengs ingen endring av de gjeldende reguleringsbestemmelsene. Endringen menes dermed å ligge godt innenfor begrepet/gruppen «mindre endring» og forutsettes behandlet deretter.

3.2 Prosessen ved «mindre endring»:

- Søknad med beskrivelse og plankart sendes til behandling i Gausdal kommune
- Saken sendes av kommunen på høring til berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som blir berørt og eventuelt andre berørte (velforening, veglag etc.)
- Saken kunngjøres i avis
- Frist ved høring settes til 3-4 uker
- Dersom det kommer innvendinger mot forslaget som ikke kan imøtekommes, må det vurderes om saken skal behandles som en ordinær regulerings sak eller avsluttes
- Vedtak i Planutvalg.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

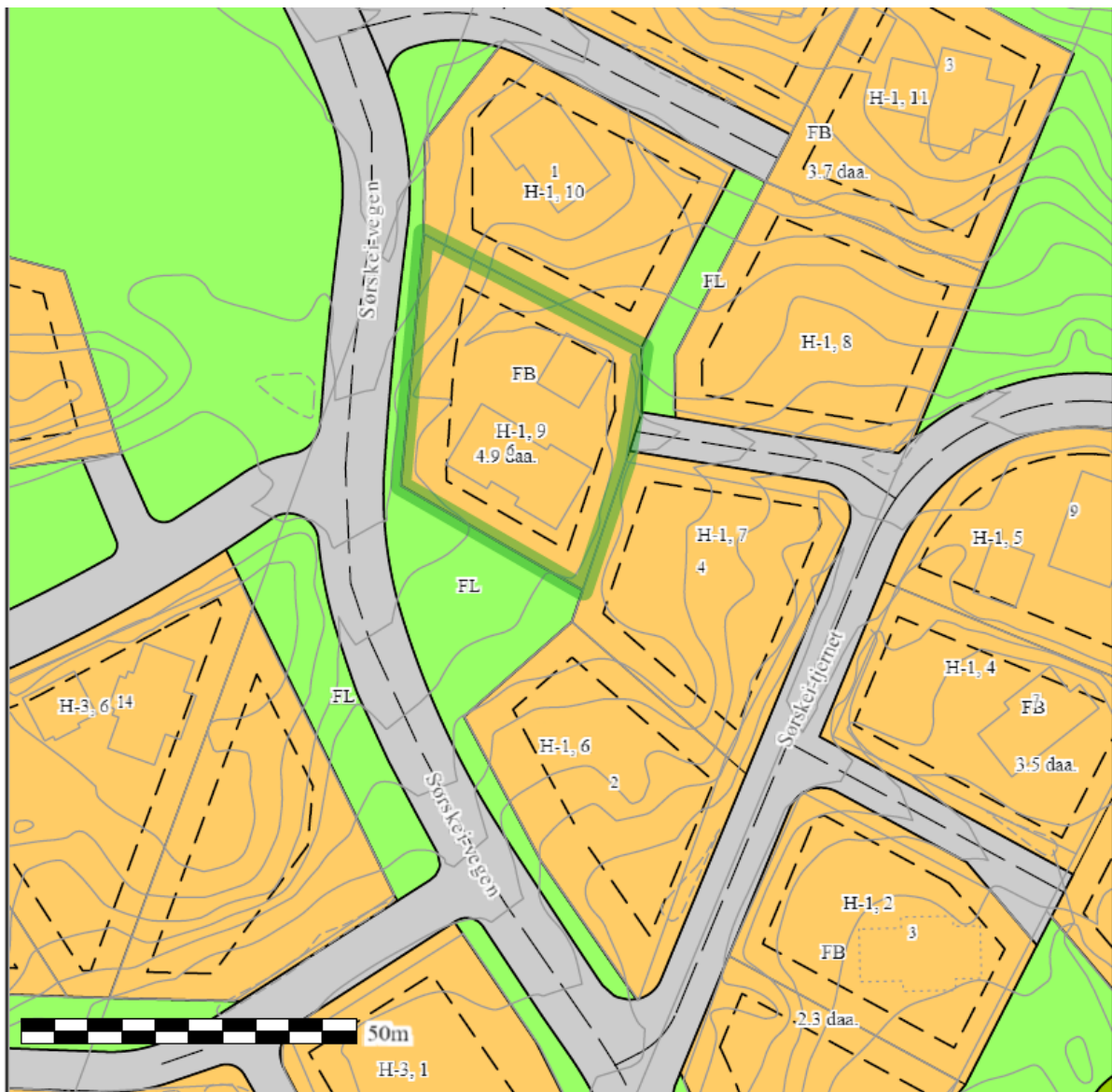
4.1 Overordnede planer, retningslinjer og rammebetingelser:

Denne mindre endringen synes ikke å stride mot noen overordnede planer, retningslinjer eller rammebetingelser forøvrig.

4.2 Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for området er «Områderegulering Skei sør». Nedenfor er det vist et utsnitt av denne. Roy Nordals bebygde eiendom H-1,9 gnr. 201 bnr. 47 er vist med grønn

omramming, mens den nylig ervervede fritidseiendommen ligger inntil i sørvest og er benevnt H-1,7 med gnr. 201 bnr. 46. Utnyttelsesgraden for det angjeldende feltet er satt til maks. % BYA = 25 %, mens bruksareal (BRA) på hver tomt ikke skal overstige 230 m².



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan «Områderegulering Skei sør» vedtatt 25.09.2014

5 BESKRIVELSE AV OMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Forholdene på tomtene og i de nære omgivelsene:

På neste side er det lagt inn et utsnitt fra «Norge i bilder». Det viser at de to nærmestliggende fritidseiendommene i nord og sør, henholdsvis gnr. 201 bnr. 115 og bnr. 45, begge er ubebygde. Det ses også at det regulerede friområdet FL ikke er opparbeidet med spesielle anlegg e.l. Den mindre endringen er et begrenset lokalt anliggende som ikke påvirker hverken de nevnte ubebygde fritidseiendommene eller bruken av det tiliggende friområdet. Dette underbygges ytterligere i avsnittene på de neste sidene.



Dagens situasjon på stedet ses av bildet over

5.2 Topografi, landskap og solforhold, mv.:

Terrenget i området heller svakt og relativt jevnt mot sørvest. Tomtene nord for det endringen angår, ligger noe høyere og den ene på sørsiden ligger noe lavere. Friområdet ligger noe høyere og sørvest for grense-justeringen. Som bildet over også indikerer, er det gode lysforhold og endringen med et tilbygg på bnr. 47, vil ikke ha noen negativ effekt på utsikt m.v. for noen, enn si for bruken av friområdet FL.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET/ENDRINGEN

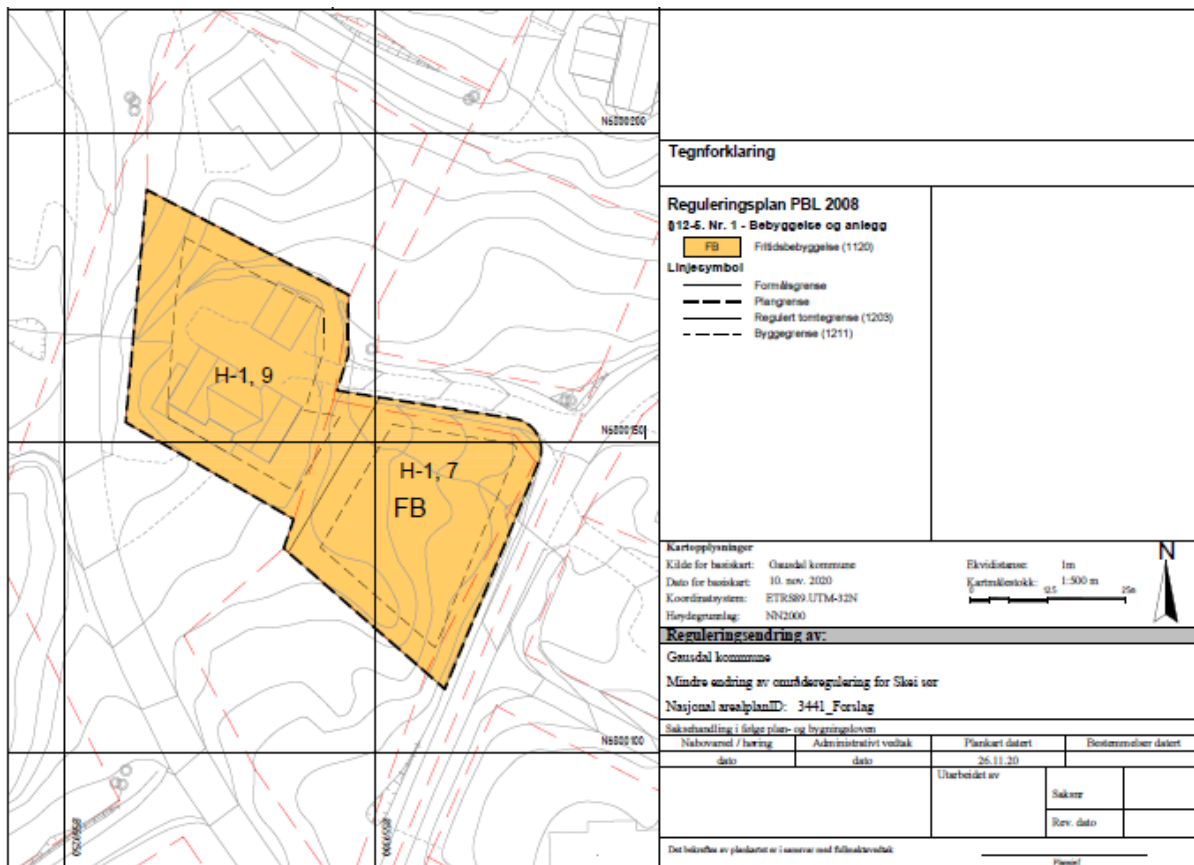
6.1 Om arealene involvert i endringen:

Arealet som avstås fra bnr. 46 er i sør ca. 1,3 m bredt og i nord ca. 6,1 m bredt. Med en lengde på ca. 26 m utgjør det ca. 95 m². Den bebygde eiendommen bnr. 47 øker i størrelse fra dagens 1.233,4 m² til ca. 1.330 m², mens bnr. 46 reduseres fra 1.047 m² til ca. 950 m². Arronderingen på bnr. 46 blir fortsatt god og byggemulighetene likedan.

6.2 Til plankartet:

Endringen i «Områderegulering Skei sør» framgår av plankartet på neste side. Bestående eiendomsgrense mellom H-1,9 gnr. 201 bnr. 47 og H-1,7 bnr. 46 er vist med rød stiplede strek, mens ny grense er vist med heltrukket svart strek. I plankartet er det også lagt inn nye byggegrensener i 4 m avstand fra regulerte tomtegrenser. Som det ses, påvirkes ikke byggemulighetene på bnr. 46 hverken hva angår størrelser/U-grad/BRA eller orientering. (I parentes nevnes at det ved oppmåling av tomtene synes å ha oppstått noen avvik mellom

reguleringsplan og eiendomsgrenser – dette er forhold som ikke trekkes inn her, da dette heller ikke påvirker muligheter og spillerom etter reguleringsendringen).



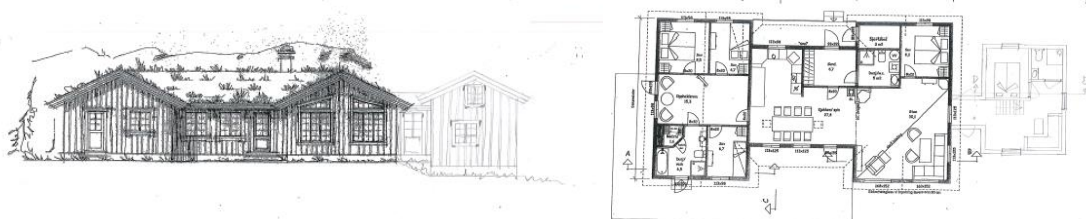
Plan for «Mindre endring av Områderegulering for Skei sør», datert 26.11.2020

6.3 Forholdet til gjeldende reguleringsformål og reguleringsbestemmelser:

Den omsøkte mindre endringen utløser ingen endringer av reguleringsformål i den gjeldende planen. Ettersom arealstørrelsene og arronderingen av de berørte to fritidseiendommene kan gi god orientering og utforming av bebyggelsen og videre at gjeldende maks. % U-grad/BRA kan oppnås på begge eiendommene, ses det ikke grunn til å foreta endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser vedtatt 25.09.2014 sist revidert 07.06.2019.

6.4 Om behov for evt. illustrasjoner og annen dokumentasjon:

Nedenfor er det vist to enkle skisser som viser tilbyggets forhold til den bestående hytta på bnr. 47:



Til venstre er den bestående hytta sett fra sør og tilbygget vist med svak strek – tilsvarende gjelder for planen til høyre

Endringen berører kun de to fritidseiendommene gnr. 201 bnr. 47 og 46. Tilbygget er beskjedent både i størrelse og høyde og kan ikke ses å få noen negativ virkning for hytter/eiendommer i nærheten. Det menes på denne bakgrunnen ikke å være behov for illustrasjoner eller dokumentasjon ut over overnevnte.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Oppsummering

Nedenfor gis det en kort oppsummering av reguleringsendringen og konsekvensene i forhold til eksisterende situasjon. I tabellen settes: Ingen spesiell virkning til 0, en viss positiv virkning til + og noe negativ virkning til -. Det ses ingen hensikt i å gjøre en vekting i denne enkle analysen.

Eksisterende situasjon	Virkning
Overordnede planer og føringer	0
Landskap og stedets karakter	0
Kulturminner og kulturmiljø	0
Naturverdier, naturmangfold, klima	0
Trafikkforhold	0
Universell tilgjengelighet	0
Barns interesser	0
Sosial infrastruktur	0
Teknisk infrastruktur	0
Energibehov – energiforbruk	-
ROS	0
Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringslivet	+
Interessemotsetninger	0
For eier av fritidseiendommen gnr. 201 bnr. 47	+
For framtidig utnyttelse av fritidseiendommen gnr. 201 bnr. 46	0

AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Virkningene av den omsøkte mindre planendringen kan ikke ses å ha noen uheldige konsekvenser for noen. Vel kan et tilbygg sies å gi en marginal økning i behov for oppvarming, men dette oppveies av den arbeidsaktiviteten prosjektet innebærer ved bygging og økt inntekt i form av avgifter for kommunen. Den største gevinsten ligger for eieren i anvendeligheten av hytta på bnr. 47 ved at hele familien kan få det bekvemt ved bruk og besøk.

Med henvisning til beskrivelsen over og vedlagte forslag til nytt plankart, bes om behandling av denne mindre reguleringsendringen slik det er angitt i deres epost av 10.11.2020 og gjengitt i pkt. 3 på s. 2 foran.

Med hilsen



Siv. ing. Halvor Tangen