
Forslag til endring av reguleringsplan

DETALJREGULERING FOR ENDRING AV DEL AV H27, SKEI SØR

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 21. mai 2021



Planid: 201503004-1



Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	4
BELIGGENHET	5
BEHANDLINGSMÅTE.....	5
MERKNADER OG INNSPILL	6
REGULERINGSENDRINGER.....	6
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	8
PLANKONSULENTENS VURDERING.....	8

Oppdragsgiver: Ola Idar Løkken

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for deler av H16, S3, S2F, H27 og H33.

Plan-id: 201503004-1

Dato: 21.05.2021

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av tomtestørrelse, byggegrense og oppheving av eiendomsgrenser.

Prosjektnr: 12623

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Planbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Erik Sollien

Areal+ AS, www.arealpluss.no



I forbindelse med byggesaksbehandlingen er det avdekket behov for å øke gjeldene byggeareal for 3 av tomtene innenfor planområdet. Endringen gjelder derfor en økning i byggeareal, oppheving av eksisterende eiendomsgrenser samt økning av byggegrensen.

PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

1.) Detaljregulering for deler av H16, S3 , S2F, H27 og H33, planid: 201503004

BELIGGENHET

Reguleringsplan for del av H27 Skei sør ligger i nær tilknytning til Skeikampen i Gausdal Kommune. Skeikampen er et attraktivt vintersportssted med både alpinanlegg og over 600 km oppkjørte langrennsløyper vinterstid. Videre er Skeikampen kjent som et av Norges beste steder for stisykling i høyfjellet samt fritidstilbud som golf, bading, fiske og fjellturer. Området har et høyt aktivitetsnivå både sommer som vinter med nærbutikker, hoteller og andre servicefasiliteter. Hytteområdet ligger over 730 m.o.h i skillet mellom skog og høyfjell med et unikt natur og dyreliv.



Reguleringsplan for del av H27 Skei Sør ligger nordøst for Skeisvegen.

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Gausdal kommune vurdert til å kunne behandles som "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd. Dersom det kom frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne veier og intern grønnsstruktur (Landbruksformål og Friluftformål).

Planendringen vil gi en svært marginal endring. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget ikke berører skiløyper og turstier i området. Nye tomtestørrelser harmonerer også med omkringliggende tomtestørrelser.

MERKNADER OG INNSPILL

Omtalt endring som ble vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess varsles i lokalpressen. Naboer og berørte blir varslet pr. brev.

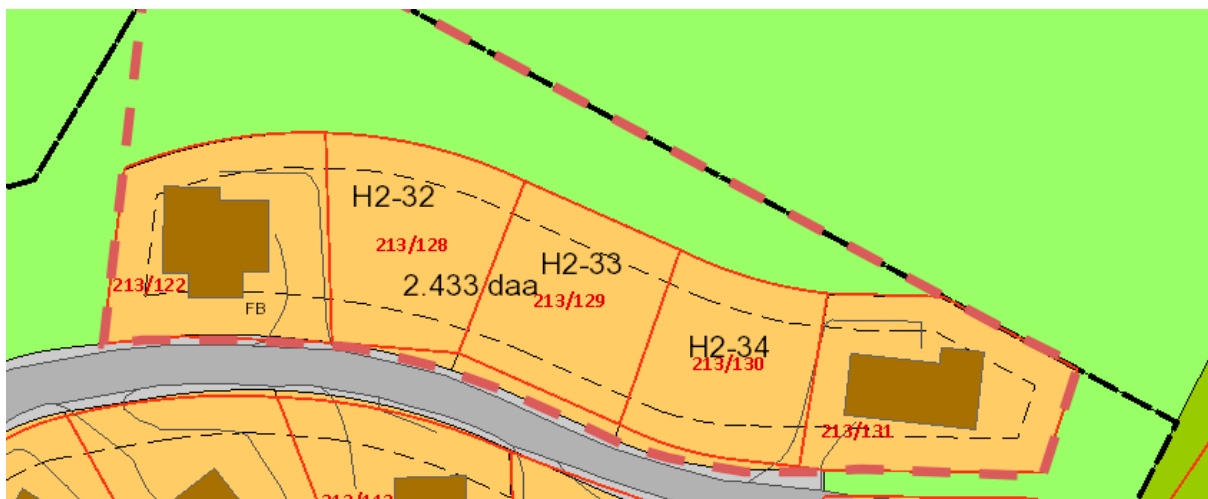
Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring:

REGULERINGSENDRINGER

Endring av tomtestørrelse

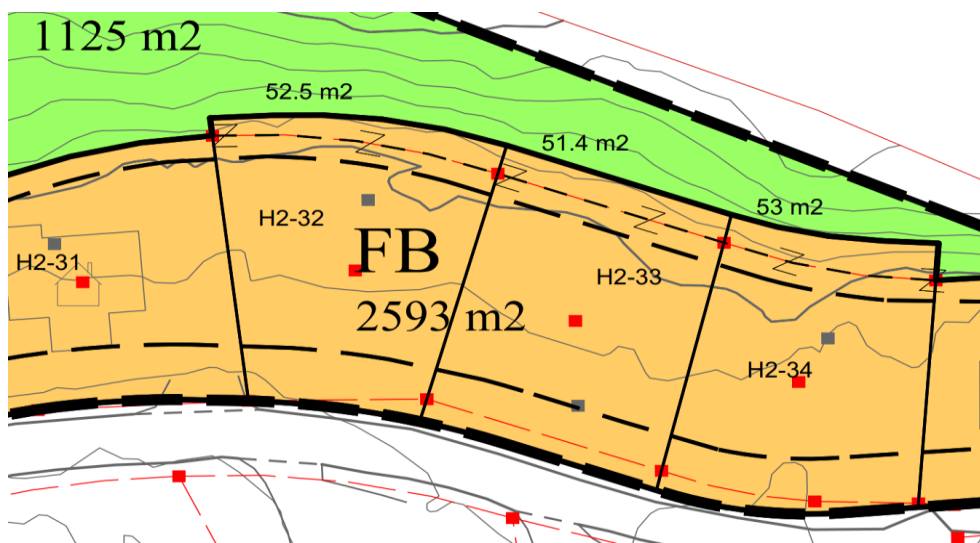
Forslaget til endring av tomtestrukturen er vist i revidert plankart nedenfor. Tomtene 213/128, 213/129 og 213/130 økes med henholdsvis 52,5, 51,4 og 53 m². Tomtearronderingen blir endret med utgangspunkt i dagens tomtestørrelser og kravet til maksimal utnyttelse ved BYA 25%.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjonen viser gjeldende plan og dagens tomtearrondering.

Forslag til endring:

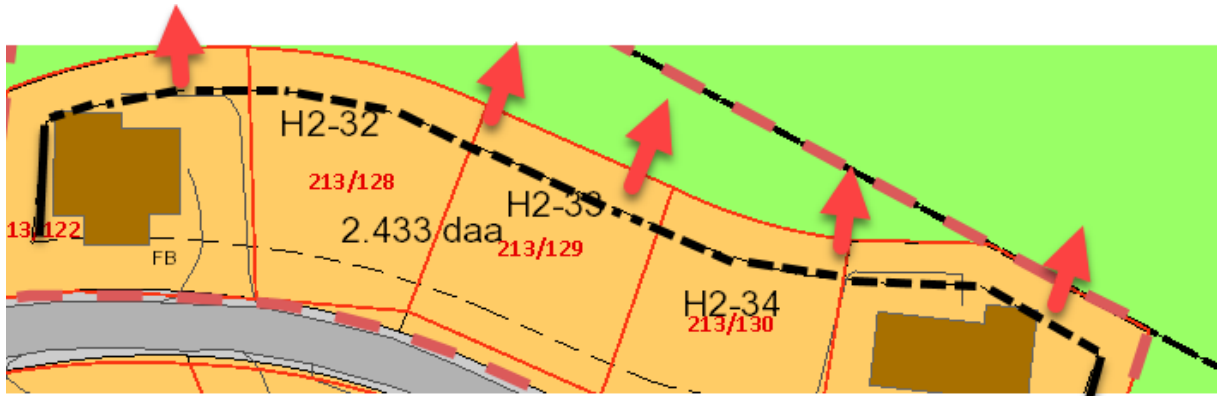


Illustrasjonene viser at tomtene 213/128, 213/129 og 213/130 økes med henholdsvis 52,5, 51,4 og 53 m².

Endring av byggegrense

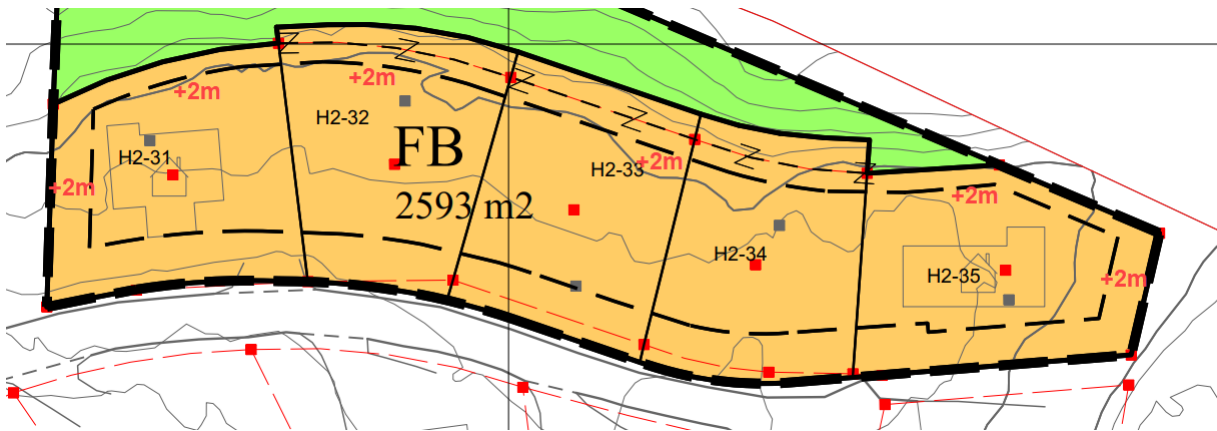
Som et ledd i justeringen av byggeområdet for eiendom gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 justeres også byggegrensen 2 meter opp i terrenget. Eksisterende bygg på eiendom gnr/bnr.: 213/122 og 213/131 ligger i dag i grenseland for dagens byggegrense. Byggegrensen justeres derfor i overkant av tomtene for å sikre at bebyggelsen blir plassert ihht til gjeldende plan nå som planen i denne delen av planområdet endres.

Eksisterende situasjon:



Illustrasjonen viser gjeldende plan og dagens byggegrenser.

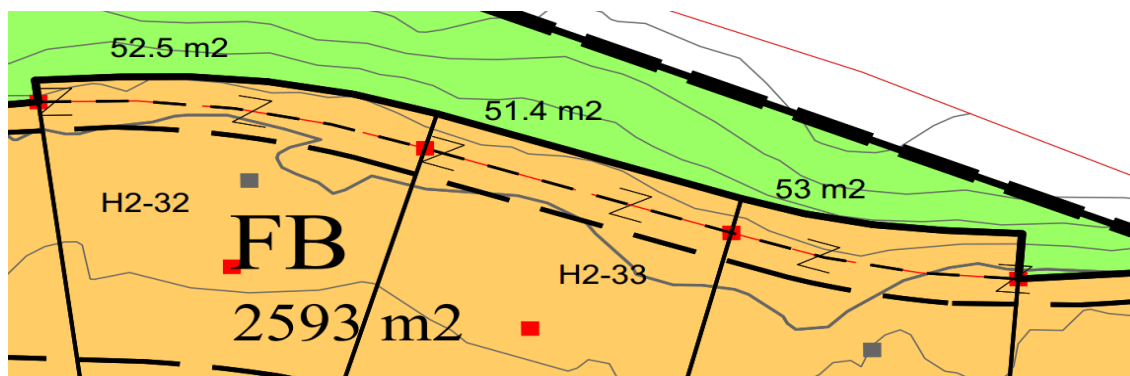
Forslag til endring:



Illustrasjonen viser at byggegrensen er økt med 2 meter

Oppheving av eiendomsgrenser

Som et ledd av endringen av byggearealet i øvre del av eiendommene gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 oppheves derfor oppmålte eiendomsgrense i øvre del av de 3 tomtene.



Illustrasjonen viser at dagens eiendomsgrenser i øvre del av gnr/bnr.:213/128, 213/129 og 213/130 oppheves.

Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til fritidsbebyggelse går opp med 181 m². Tidligere regulert landbruksformål og Friluftformål går ned og erstattes av utvidelse av formålet for fritidsbebyggelse. Grønnstrukturen og endringen i arealformålene anses ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for den endrede arealbruken.

	Før endring:	Etter endring:	Endring:
Fritidsbebyggelse-frittliggende	2433 m²	2593 m²	156,9 m²
Friluftformål	1 284 m²	1 125 m²	-156,9 m²
Totalt	3 717 m²	3 717 m²	0 m²

Utviklingen av arealregnskapet før og etter tomtearrondringen.

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil planforslaget bli justert slik som anvist og skissert i planbeskrivelsen. Endringene medfører derimot *ikke* til justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan «reguleringsplan for H16, S3,S2F, H27 og H33».

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Reguleringsendringene som innebærer nye tomtearrondringer innenfor gjeldende planområdet for reguleringsplan for detaljregulering for endring av del av H27,Skei Sør er gjort med faglige vurderinger. Plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir en bedre løsning for området.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med planbeskrivelse og plankart. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for «reguleringsplan for del av H27 Skei Sør».