



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
23/24	Planutvalget	07.06.2024

Ark.: L13

Lnr.: 8919/24

Arkivsaksnr.: 24/843-7

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR NUSTAD
G/BNR 198/1 H-56 - VEDTAK
PLANID 13.303_02**

Vedlegg:

1. Søknad fra Structor, datert 18.03.2024.
2. Forslag til nytt plankart, datert 09.02.2024.
3. Planbestemmelser, datert 30.05.2024.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

SAMMENDRAG:

Det søkes om oppdeling av ubebygd fritidsboligeiendom innenfor bebyggelsesplanen for Nustad g/bnr 198/1. Eiendommen gnr. 198 bnr. 20 er i dag på ca. 1050m². Etter planendringen vil det bli to ca. like store tomter.

Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak bebyggelsesplanen for Nustad og tilrår at endringen vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Structor AS søker på vegne av Vestsiden utvikling AS om å dele opp eiendommen g/bnr 198/20 – Svarttjernvegen 12. De søker om endring etter forenklet prosess av gjeldende bebyggelsesplan for Nustad - G/BNr 198/1 – Planid L13.303, vedtatt 05.05.2006. Det er pr. i dag ikke bygget noen fritidsboliger innenfor reguleringsplanen, men tomtene er fradelt. Bakgrunn for søknaden fra tiltakshaver er ønske om å dele opp eiendommen sin i to, slik at den nye tomta kan bebygges med en ny fritidsbolig. De ser for seg å bygge to mindre hytter

på ca. 60m² BRA på disse to tomtene. Eiendommen er i dag på 1050m² og ubebygd. Tomta som søkes endret er i sin helhet regulert til fritidsbebyggelse, og endringen medfører dermed ikke formålsendring. De to nye tomtene vil få et areal på henholdsvis ca. 505m² og ca. 550m². Den opprinnelige eiendommen vil måtte få vegrett over den nye tomta, veggretten må sikres i forbindelse med behandlingen av fradelingen av ny tomt.

I tillegg foreslås det fra kommunens side å gjøre noen mindre tilpasninger i reguleringsbestemmelsene:

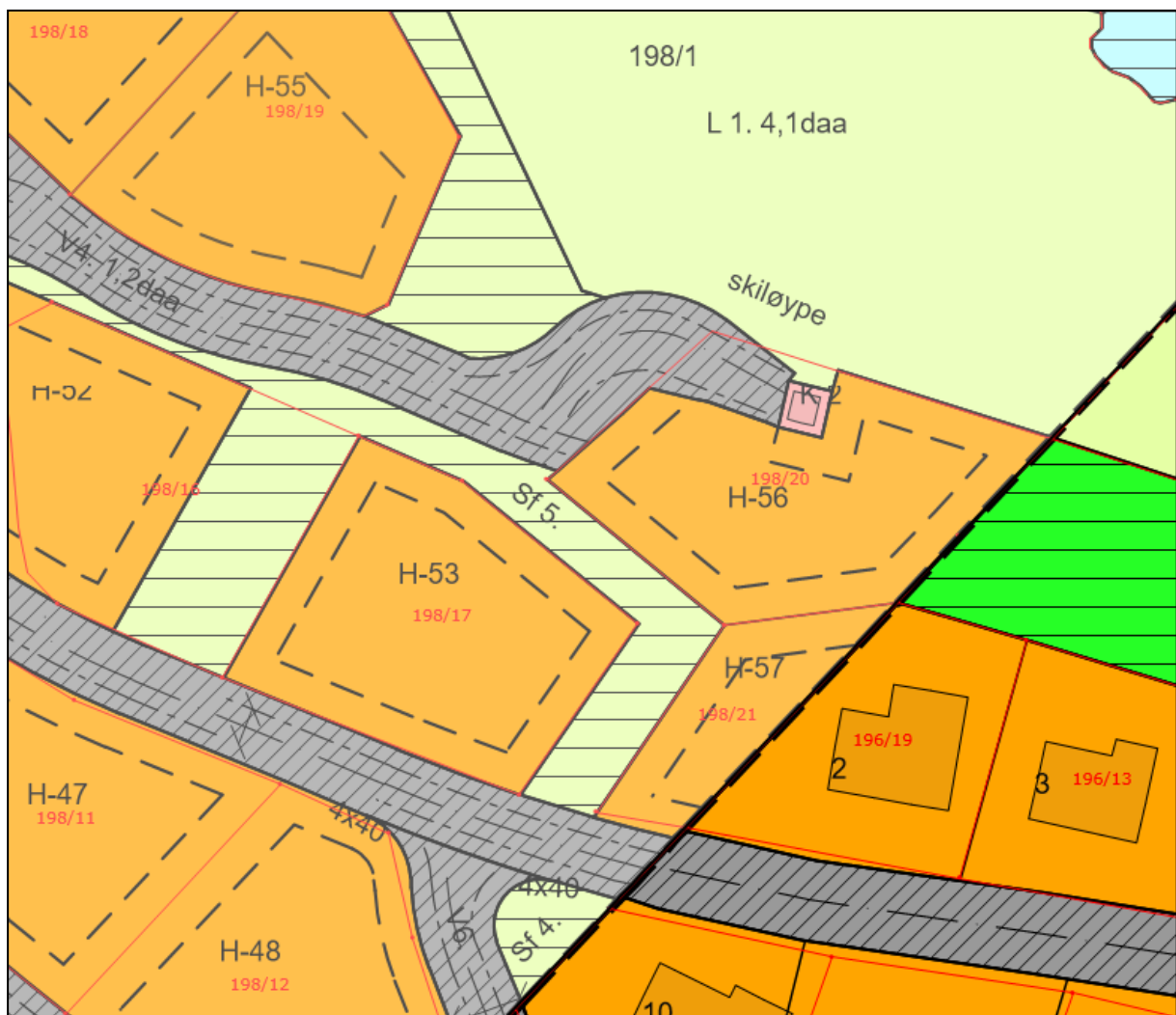
§ 3 b) Det foreslås å stryke første setning, da alle tomtene innenfor planområdet er fradelt. Siden det er to del-områder bestemmelsene gjelder for, kan setningen også oppfattes tvetydig.

Tillegg i § 3 b)

H-56A og H-56B: Samlet bruksareal (T-BRA) for hver hyttetomt kan være inntil 120m² inkludert 1,5 parkeringsplasser, beregnet til 27m².

Forslag til endringene er markert med gult i vedlegg nr. 3 Planbestemmelser.

I forhold til gjeldende plan endres ikke yttergrensene for utbyggingsområdet. I forbindelse med denne endringen utarbeides det en ny utbyggingsavtale for den nye utbyggingsretten.



Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplan.



Kartutsnitt forslag til ny tomteinndeling, H-56 oppdelt i H-56A og H-56B.

Det kom inn to merknader under høringsperioden (26.04.24 - 24.05.24)

Merknad	Kommentar
<p>Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 02.05.24, sak.dok.nr. 24/843-3.</p> <p>Statsforvalteren har vurdert søknaden og ser at den ikke kommer i konflikt med registrerte landbruksverdier eller andre nasjonale eller regionale interesser vi er satt til å ivareta. Siden det her er snakk om fortetting i et delvis utbygd</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p>

<p>område, vil vi minne om at fortetting i eksisterende områder kan være omstridt blant eksisterende beboere. Det er derfor viktig at kommunen sikrer en brei og god involvering av eksisterende hytteeiere, selv om saken behandles etter forenkla prosess. Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</p>	
<p>Innlandet fylkeskommune, brev datert 08.05.24, sak.dok.nr. 24/843-4.</p> <p>Fortetting innenfor eksisterende hyttefelt er en god løsning så lenge det ikke går på bekostning av det som gjør hyttefeltet og området attraktivt i dag. I denne saken er det en forholdsvis liten endring av planen, men vi anbefaler at kommunen sikrer god medvirkning fra de som i dag bruker området. Det bør også gjøres en vurdering av hvor høy fortetting hyttefeltet tåler som helhet, dersom det skulle komme flere søknader om å dele tomter. Dette bør ses i sammenheng med øvrig infrastruktur. Utover dette har fylkeskommunen ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</p>	<p>Merknaden tas til etterretning.</p>

VURDERING:

Forenklet prosess:

Kommunen vurderer at saken kan behandles som endring etter forenklet prosess. Endringen medfører ikke endring av formål. Det foretas en justering av bestemmelser i forhold til vedtatt plan i og med at tomtene etter endring blir relativt små. Endringen medfører at område regulert til en fritidsboligtomt deles i to tomter.

Naturbase sjekket 26.04.24 viser avgrensning av funksjonsområde til Tretåspett som er kartlagt i

1990. Nyere kartlegging i 2014 utført av Miljøfaglig Utredning AS avgrenser funksjonsområdet vesentlig og dette området faller da utenfor. Området er omdisponert til fritidsboligformål i gjeldende plan. Vi kan ikke se at endring fra en til to enheter på dette arealet vil få annen virkning for naturmangfoldet enn en utbygging med en fritidsbolig.

Utbyggingsområdet ligger i Svarttjernlia, et område med høy grad av etablerte og nye fritidsboligtomter. Infrastrukturen er etablert og en god utnyttelse av disse arealene er ønskelig framfor at man tar i bruk andre uberørte arealer.

Inntil eiendommen ligger det en kommunal pumpestasjon for avløp. I perioder vil det kunne oppleves lukt knyttet til denne og det vil være noe trafikk til og fra denne i forbindelse med tilsyn og drift.

Terrenget heller svakt, og slik tomteavgrensningen foreslås muliggjør dette en tettere utbygging uten at det går nevneverdig ut over utsyn for de enkelte hyttene rundt eiendommen. Vi mener en tettere utbygging i dette avgrensede området ikke får vesentlig endret virkning i forholdet til det som var intensjonen med planen. Vi ser derfor ingen vesentlige momenter som taler i mot at endringen kan vedtas.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av bebyggelsesplan for Nustad G/Bnr 198/1, planid 13.303_02 jf. vedlagt plankart, datert 09.02.2024, med endringer av bestemmelser som beskrevet i dette saksframlegget.

Planutvalget behandlet saken den 07.06.2024 sak 23/24

Behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av bebyggelsesplan for Nustad G/Bnr 198/1, planid 13.303_02 jf. vedlagt plankart, datert 09.02.2024, med endringer av bestemmelser som beskrevet i dette saksframlegget.