



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/31-10

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

Behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg/Råd
7/25	07.02.2025	Planutvalget

Samlet saksfremstilling Forenklet prosess av områdeplan Skei sør - Mjølkevegen 56 - vedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtas planendring etter forenklet prosess av områdeplan for Skei sør – Mjølkevegen 56 – planid 201104-7.

Planutvalgets behandling av sak 7/25 i møte den 07.02.2025:

Behandling

Enstemmig vedtatt.

Vedtak

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtas planendring etter forenklet prosess av områdeplan for Skei sør – Mjølkevegen 56 – planid 201104-7.

Vedlegg

- 1 Plankart Mjølkevegen 56, datert 290125
- 2 Endringsbeskrivelse, datert 300125
- 3 Reguleringsbestemmelser, datert 300125
- 4 ROS-analyse
- 5 Lengdeprofil ny veg

Sammendrag

Det søkes om endring av eiendommen gnr. 201 bnr. 41 – Mjølkevegen 56. Endringen innebærer at eiendommen deles opp i tre fritidsboligtomter, hvor den ene er bebyggt med en hytte. Skiløype langs Huldresteinvegen reguleres ut av plankartet.

Det foreligger ikke merknader av betydning til endringen.

Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonen som ligger bak gjeldende reguleringsplan, og tilrår at endringen vedtas.

Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av Sven Egil og Rita Holmsen, eier av eiendommen gnr/bnr.:201/41 (Mjølkevegen 56) søkt om endring etter forenklet prosess av gjeldende områderegeringsplan for Skei sør.

Eiendommen er i gjeldende områdeplan for Skei sør, «planid: 201104», vedtatt 25.09.2014, avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse og friluftsfomål.

Ønsket om fortetting ble spilt inn fra Holmsen til revidering av kommunedelplan for Skei (KDP) i 2020. Forslag til ny KDP har vært på offentlig ettersyn (15.07.24 – 19.09.24), og det kom ingen merknader til endringsforslaget FB3.

Forslagstiller ønsker nå å fortette eiendommen med to nye tomter, totalt blir det tre separate tomter. Endringen medfører fortetting innenfor avsatt området FB3 i planforslaget til kommunedelplanen for Skei (KDP).

Endringen legger opp til opp til etablering av ny adkomst inn til de to nye tomtene over en regulert skiløype innenfor områdeplanen for Skei sør. Skiløypa i områdeplanen utgjør ca. 4700m². Dette arealet blir nå regulert til friluftsfomål. Ca. 800m² areal som har vært friluftsfomål vil bli endret til fritidsbebyggelse.

Som en del av arbeidet med planforslaget til KDP ble skiløypenettet på Skei gjennomgått. Skiløypetrasen langs Huldresteinvegen har ikke blitt etablert. Siden det er andre etablerte traser i området, som binder løypenettet godt sammen, ble denne løypetrasen foreslått tatt ut. Det kom ikke inn noen merknader til dette gjennom høringen av planforslaget til KDP.

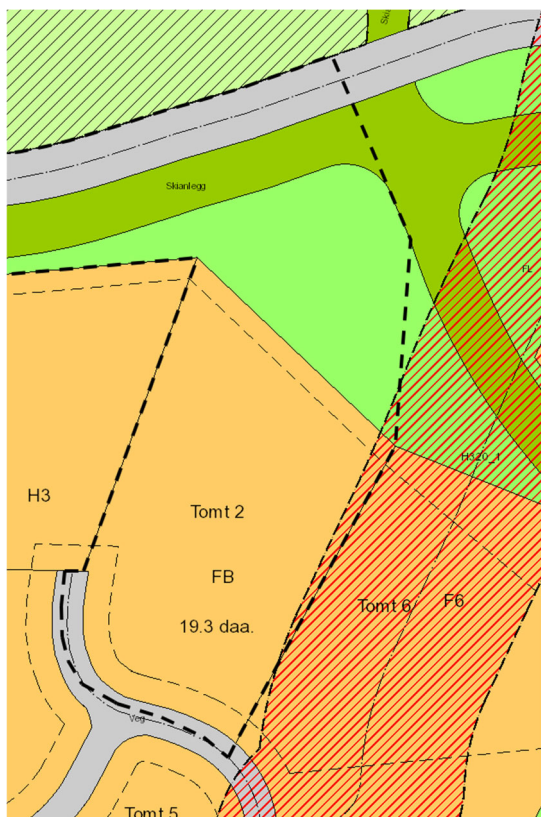
Etableringen av adkomsten, fjerning av skiløypetrasen og fortetting samsvarer med forslag til ny KDP Skei.

Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med svart stiplet linje i kartet nedenfor.

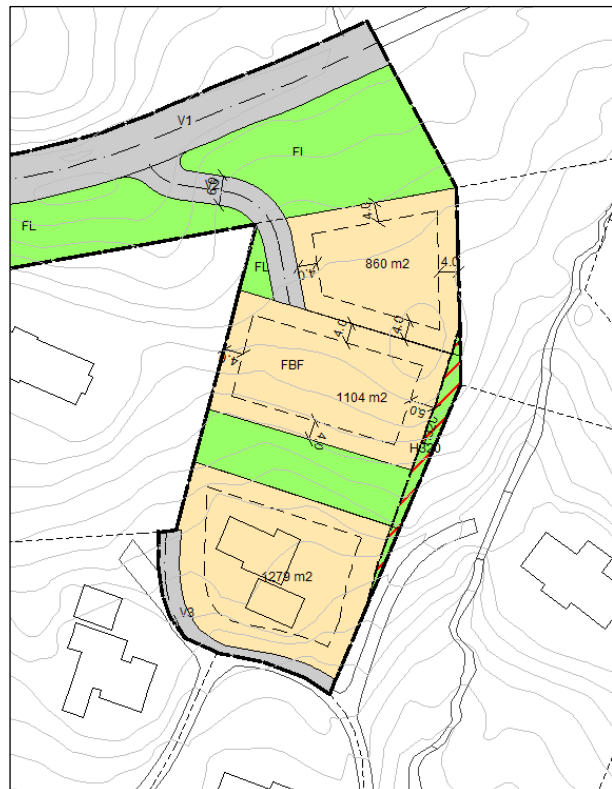


Forslag til endring av eiendommen er vist i revidert plankart nedenfor. Eiendommen er på 4159m². Tomtene blir på henholdsvis 860 m², 1104 m og 1279 m² med ny adkomstveg for de to øverste tomtene.

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



Lovgrunnlag: **§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan** For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Vurdering

Behandling etter forenklet prosess: Kommunen vurderer at endringen faller inn under endringer som kan gjennomføres etter plan og bygningsloven § 12-14 2 ledd (endring etter forenklet prosess).

Forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12: Sjekk i Naturbase den 13.01.2025 viser ingen registrerte treff. Den delen av tomta som ikke er bebygget er registrert med skog av lavbonitet. Vaskeribekken ligger ca. 20 meter øst for området, aktsomhetssone flom og vassdraget med tilhørende vegetasjonsbelte blir ikke berørt. Ut fra dette mener vi at prinsippene i naturmangfoldloven §7 er ivaretatt.

Medvirkning: Endringsforslaget ble kunngjort i GD og sendt på høring til naboer og til berørte sektormyndigheter i brev 13.01.2025, med høringsfrist 03.02.2025. Det har kommet inn 5 merknader. Disse er referert og vurdert i tabellen under.

Journalnr., avsender og merknad	Kommentar
2025/31-3, Norges vassdrags- og energidirektorat, 15/1-25 NVE har ingen vesentlige merknader til forslaget om endring. Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og	Tas til etterretning.

<p>dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.</p>	
<p>2025/31-4, Statsforvalteren i Innlandet, 20/1-25</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. Det er her snakk om fortetting i et område med høy grad av etablerte og nye fritidsboligtomter. Endringen er også vurdert i forbindelse med høring av kommunedelplan for Skei som var ute på høring høsten 2024. Selv om denne ikke er vedtatt enda, kom det ingen merknader til det aktuelle endringen i høringsprosessen. Det er gjennomført en egen ROS-analyse knyttet til endringen. En samla vurdering viser at risiko og sårbarhet i planområdet er hovedsakelig knytta til tilgang for nødetatene. Med de premissa som er lagt inn i kart og bestemmelser, vil ikke tiltaket det søkes om føre til endret risiko. Med bakgrunn i oversendt materiale har vi ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>2025/31-5, Erik Christian Myhre, 21/1-25</p> <p>Ref. forslag til VA-plan ifm. fortetting av 201/41 (Mjølkevegen 56) hvor det er lagt opp til at tilknytting for vann og avløp krysser vår tomt 201/40 (Mjølkevegen 58). Vi ber om at det vurderes en annen løsning mht tilknytting til eksisterende ledningsnett, da vi ikke ønsker at vann og avløps-ledningene legges over vår tomt. Vi vil videre be om at drenering av kum S2 / V2 ikke føres ned i og belaster Slåseterbekken. Generelt bør det unngås å drenere overflate vann mot adkomst til 201/40.</p>	<p>Anlegning av vann- og avløpsledninger over annen manns grunn krever at det er enighet om dette, helst i form av en tinglyst avtale. Dette er av privat karakter og noe planmyndigheten ikke tar stilling til. Men utbygger må sørge for at det foreligger en gjennomførbar vann- og avløpsplan/tilknytning til offentlig nett i forbindelse med at det søkes om byggetillatelse.</p>

<p>2025/31-6, Innlandet fylkeskommune, 24/1-25</p> <p>Området er tidligere systematisk registrert med tanke på arkeologiske kulturminner. Ingen arkeologiske kulturminner er kjent i det aktuelle området. Fylkeskommunen har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader til endring av områdereguleringsplan for Skei sør.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>2025/31-8, Sven Egil og Rita Holmsen, 29/1-25.</p> <p>I forbindelse med forenklet regulering for Mjølkevegen 56, ønsker at en del av ny tomt reguleres til friluftsmål, se vedlagte kart. Bakgrunnen for dette er at det er uaktuelt å bebygge denne delen av tomta.</p>	<p>I planforslaget som har vært på høring var tomta stor (1692m²) og nedre del relativt bratt. Det er kurant å endre dette i forbindelse med vedtak av endringen.</p> <p>Tas til følge.</p>

Utbyggingsområdet ligger på Skei Sør, 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. Vi ser derfor ingen vesentlige momenter som taler imot endringen.

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen ikke bryter med hoveddrammene i vedtatt planverk og tilrår at endringen vedtas.