



«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Dato: 13.01.2025

Vår ref: 2025/31 - 2

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

Deres ref: «Ref»

Forenklet prosess av områdeplan Skei sør - Mjølkevegen 56 - høring

Areal+ søker på vegne av Sven Egil og Rita Holmsen, eier av eiendommen gnr/bnr.:201/41 (Mjølkevegen 56) på sør Skei om endring av gjeldende områdereguleringsplan 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 KDP. 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. Ca. 800m² areal som har vært friluftsfomål vil bli endret til fritidsbebyggelse. Skiløypa i områdeplanen utgjør ca. 4700m². Dette arealet blir nå regulert til friluftsfomål.

Som en del av arbeidet med 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.

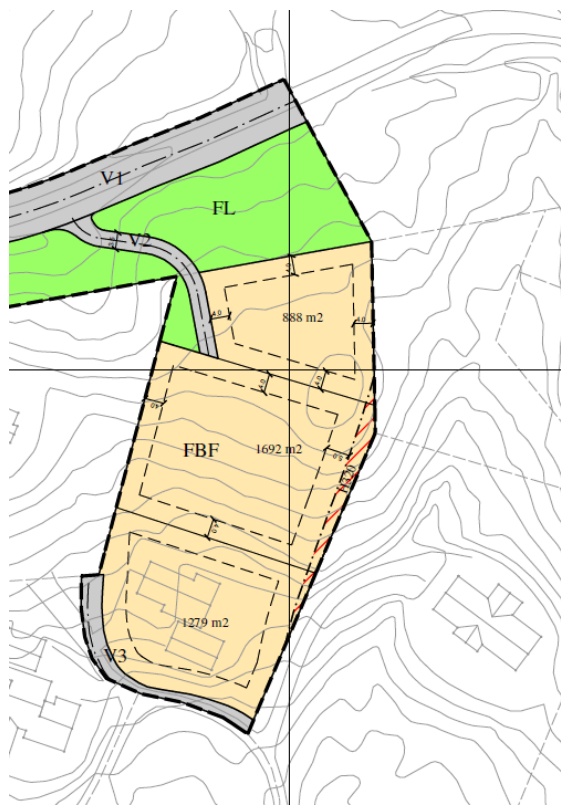


Forslaget til endring av er vist i revidert plankart nedenfor. Eiendommen er på 4159m². Tomtene blir på henholdsvis 888 m², 1692 m² og 1279 m² med ny adkomstveg for de to øverste tomtene.

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 delegere 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.*

Foreløpig vurdering:

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).

Vurdering etter 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.

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. Terrenget heller svakt og slik tomteavgrensningen foreslås muliggjør dette en tettere utbygging uten at det nevneverdig går ut over utsyn for de enkelte hyttene rundt eiendommen. Vi mener en tettere utbygging i dette avgrensede området ikke får vesentlig endret fjernvirkning. Vi ser derfor ingen vesentlige momenter som taler imot endringen.

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Endringsbeskrivelse
- ROS-analyse
- VA-plan
- Helningskart
- Lengdeprofil ny veg

Merknader til endringen sendes skriftlig til kommunen innen **3. februar 2025** til

Gausdal kommune, Vestringsvegen 8, 2651 Østre Gausdal eller
postmottak@gausdal.kommune.no

Med hilsen

Lars Kristian Hatterud

Fagansvarlig

Arealplan