

Sør-Fron kommune

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.
Kommunestyre	21.06.2017	043/17

Saksansvar:	Arkivkode:	JournalpostID:
Aker, Espen	L12 051920160004 201/11	17/6764

Sluttbehandling - endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen

Vedlegg:
Endring prinsippsak - Utbyggingsavtaler - Fordeling av kostnader og innbetaling til fond for ulike utbyggingsfelt på Gåå
Planbeskrivelse - endring av reguleringsplan for hytteområde Gudshaugen
Plankart Gudshaugen A2 1-1500 2017-06-13
Reviderte reguleringsbestemmelser for hytteområdet Gudshaugen
Endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen - 1. gangs behandling
Innspill fra Statens vegvesen datert 03.05.2017
Innspill fra Anders Eide og Tone Moen datert 11.05.2017
Innspill fra Norges Vassdrags- og Energidirektorat datert 11.06.2017
Innspill fra Oppland fylkeskommune, regionalenheten, datert 12.06.2017
Innspill fra Fylkesmannen i Oppland datert 13.06.2017

Bakgrunn:

Areal+ AS fremmet forslag om endring av detaljreguleringsplan for hytteområde Gudshaugen på vegne av Ryssland og Skurdal sameie. Området var allerede regulert til 100% utleiehytter og endringen av planen innebærer i hovedsak endring av dette formålet til kombinert formål nærings- og fritidsbebyggelse med 80% fritidsbebyggelse og 20% utleie. I tillegg økes tillatt bebygd areal med 5% fra 15 til 20 % BYA, maksimal takvinkel økes fra 30 til 35 grader og det tillates trekantvinduer som inngår i en helhetlig arkitektonisk sammenheng.

Formannskapet har i møte 27.04.2017 sak 056/17 vedtatt å legge endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen ut til høring og offentlig ettersyn. Endringen ble sendt ut på høring i perioden 28.04.2017 – 12.06.2017. Det kom inn 5 innspill til planen.

Vurdering:

Statens vegvesen kommenterer at de ikke har noen merknader til de foreslåtte endringene.

Tone O. Moen og Anders E. Eide sendte inn et innspill felles for detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen og detaljreguleringsplan for Blåbærfjell da deres hytte (eiendom gnr/bnr 43/10) mellom disse områdene. De bemerker at deres hytte blir liggende mellom «store hyttefelt, med store hytter på relativt små tomter både på

oppsiden og nedsiden fra vår hytte.» og at utbyggingen vil være verdiforringende for deres eiendom. Videre viser de til begrensingene i forholdt til bebygd areal (120 m²) på egen eiendom og ønsket om å få bebygge eiendommen utover de tillatte 120 m². De ønsker ikke en regulering i området hvor deres hytte er lokalisert.

Det varsles om at det vurderes å «igangsette en formell klageprosess på disse to hyttefeltene - om det ikke er mulig å få til en forhåndsgodkjennelse til dispensasjon fra eksisterende regulering til at vår eiendom kan også kan settes til BRA på max 250m². Dette vil for oss gi 10% tomteutnyttelse; halvparten av det som er satt opp som grense i de nye hyttefeltene.».

Kommentar

Endringene medfører at det bebygde arealet på enkelte av eiendommene på Gudshaugen kan økes med inntil 5%. Det øvrige taket på inntill 220 m² bruksareal (totalt 250 m² hvor 30 m² til parkering er inkludert) til bebyggelse er videreført fra eksisterende plan. Endringen til 20% er i tråd med bestemmelsene i § 2.2.1 Fristidsbebyggelse på Gålå i kommuneplanens arealdel 2014-2025. Denne endringen vurderes dermed ikke å ha negativ virkning for området.

Eiendommen gnr/bnr 43/10 ligger avsatt til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2025. For utbygging på denne eiendommen må man forholde seg til gjeldende bestemmelser i denne planen uavhengig av om nærliggende områder reguleres med høyere utnyttelse.

Gudshaugen har vært regulert for utbygging siden 2009 og endringen er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel 2014-2025). Eventuelle innvendinger til at området skal utbygges skulle kommet i forbindelse med utarbeidelse av overnevnte planer og er ikke relevant i forbindelse med endringen som er tenkt gjennomført.

NVE viser til de ikke har kapasitet til å behandle alle planene de mottar til høring. De legger ved sjekklister knyttet til NVEs ansvarsområder som kan benyttes i forbindelse med planarbeid.

Oppland fylkeskommune har ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Oppland mener det er svært uheldig med hensyn til arealutnytting å tillate at tomtestørrelse kan endres etter at planen er vedtatt jf. planbestemmelsene § 4.1.2. De støtter formannskapetets innstilling om at denne delen av planbestemmelsen endres slik at en ikke kan endre tomtestørrelsen.

Det minnes om at omdisponering av attraktive og sentrale næringsområder ikke uten videre vil kunne erstattes med nye tilsvarende områder. Ut over dette har de ingen vesentlige merknader til planen.

Kommentar

Merknaden om endring av bestemmelsene i punkt 4.1.2 tas til følge og endres i tråd med formannskapetets innstilling i F-sak 056/17 (se vedlegg «Endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen – 1. gangs behandling»).

Det er gjort en mindre endring i tegnforklaringen i plankartet i forhold til det som ble sendt på høring. Dette er ikke likevel ikke en vesentlig endring.

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 (se vedlegg «Endring prinsippsak - Utbyggingsavtaler - Fordeling av kostnader og innbetaling til fond for ulike utbyggingsfelt på Gålå») for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå. Dette innarbeides i planbestemmelsene som en rekkefølgebestemmelse.

Dersom det skal inngås utbyggingsavtale i forbindelse av utbygging vann og avløpsnett må dette gjøres før arbeidet påbegynnes.

Som følge av innarbeidelsen av rekkefølgebestemmelse om krav til utbyggingsavtale for gang- og sykkelvei for det kan gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen endres planbestemmelsene noe i forhold til hva som ble lagt ut på høring offentlig ettersyn. Endringene omfatter nytt punkt under fellesbestemmelser; 3.3 *Rekkefølgebestemmelser*. Endringen i punkt 4.1.2 gjennomføres i tråd med instillingen til formannskapet i sak F-sak 056/17. Disse blir som følger:

3.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå.

4.1.2 Størrelse, utnyttning,

Grad av utnyttning regnes i tråd med T-1459. Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal samlet bruksareal (BRA) pr tomt ikke overstige 250 m² hvorav parkering utgjør 30 m² BRA. Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m² BRA. Parkering skal skje på egen tomt.

Forslag:

Administrasjonen ber om at nedenstående forslag blir vedtatt av kommunestyret:

Hundorp, 15.06.2017

Konrad Trettengen
overingeniør

Espen Aker
plan- og byggesaksbehandler

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12, vedtar Sør-Fron kommunestyre endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen slik den ble sendt på høring og offentlig ettersyn og endringene av bestemmelsene datert 14.06.2017 som blir som følger:

3.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå.

4.1.2 Størrelse, utnytting,

Grad av utnytting regnes i tråd med T-1459. Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal samlet bruksareal (BRA) pr tomt ikke overstige 250 m² hvorav parkering utgjør 30 m² BRA. Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m² BRA. Parkering skal skje på egen tomt.

Kommunestyre 21.06.2017:

Politisk behandling:

Tor Suleng inhabil pga økonomiske interesser.

Wenche Rønningen inhabil som samboer med en som har økonomiske interesser.

Jon Suleng inhabil pga økonomiske interesser.

Inhabil:	For	16
	Mot	0.

KST- 043/17:

Vedtak: (16 - 0)

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12, vedtar Sør-Fron kommunestyre endring av detaljreguleringsplan for hytteområdet Gudshaugen slik den ble sendt på høring og offentlig ettersyn og endringene av bestemmelsene datert 14.06.2017 som blir som følger:

3.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettelsestillatelse til tiltak innenfor planen skal det inngås utbyggingsavtale i tråd med vedtak i F-sak 026/17 for utbygging av gang- og sykkelvei på Gålå.

4.1.2 Størrelse, utnytting,

Grad av utnytting regnes i tråd med T-1459. Samlet bebygd areal (BYA) for bygninger pr tomt kan være inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig skal samlet bruksareal (BRA) pr tomt ikke overstige 250 m² hvorav parkering utgjør 30 m² BRA. Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m² BRA. Parkering skal skje på egen tomt.