



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
25/2022	Formannskapet	05.05.2022

Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola - mindre endring - sluttbehandling og godkjenning

Vedlegg

- 1 Regplan 220310.pdf
- 2 Reguleringsføresegner 220310.docx
- 3 Søknad mindre endring Maurvangen 220311.pdf

Saksframlegg:

Vågå kommune har motteke søknad om mindre endring av gjeldande reguleringsplan for Maurvangen vest for Mola, jf. pbl § 12-14. Det er Nordplan AS som søker om justering av planen på vegne av Gjendebåten AS. Formålet med endringa er å legge betre til rette for tilsette i Gjendebåten AS. Behovet er grunngjeve i framlagt planendringsforslag.

Forslaget til mindre endring er innarbeidd i vedlagt plankart og føresegner. I føresegnene er ny/justert tekst markert med gul farge. Forslaget til endring er nærare omtalt i vedlagt søknad utarbeidd av Nordplan på vegne av Gjendebåten AS.

Reguleringsendringar følgjer som hovudregel same prosess som utarbeiding av detaljregulering. For mindre endringar, som i denne saka, kan det jf. pbl § 12-14 leggest opp til ein enklare planprosess under føresetnad av at gitte vilkår er oppfylte.

Kommunen må i alle saker vurdere om planendringa som er fremma kan behandlast ved forenkla prosess. Samtlege tre vilkår lista opp under må vere oppfylte for at ei endring kan foreleggast som ei mindre endring:

1. Endringa vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen elles.
2. Endringa vil ikkje gå utover hovudrammer i planen
3. Endringa vil ikkje råde omsyn til viktige natur- og friluftsområde

Forslaget til mindre endring har jf. pbl § 12-14 vore forelagt aktuelle regionale styresmakter og naboar. Frist for uttale var 8. april. Mottekne uttaler er refererte i dette saksframlegget.

Om forslaget til mindre planendring

Formålet med utarbeidinga av gjeldande reguleringsplan, godkjent i 2018, var å opne for garasjebygg og tenestebustad knytt til drifta av Gjendebåten AS. Planen opnar for ein maksimal utnyttingsgrad av eigedommen på inntil 395 m² BYA. Dette er i planføresegnene nærare spesifisert, slik at planen opnar for tenestebustad på inntil 125 m², garasjebygg på inntil 220 m², i tillegg til inntil 4 parkeringsplassar à 12,5 m², - noko som til saman utgjer ein utnyttingsgrad på 395 m².

Dagens samla BYA er på 334 m², fordelt med BYA 109 m² på tenestebustad, garasjebygg med BYA 175 m², samt dei fire parkeringsplassane som utgjer BYA 50 m². Gjeldande plan gjev moglegheit for utbygging som gjev 61 m² samla auke i BYA utover dagens situasjon. Handlingsrommet er likevel avgrensa ved at maksimal utnyttingsgrad i planen er fordelt på tenestebustad og garasjebygg. Ut frå dette gjev ikkje gjeldande plan handlingsrom for oppføring av ein tenestebustadeining med BYA ~45 m² slik Gjendebåten AS viser til behov for. Dette er bakgrunnen for søknaden om planendring.

Endringsforslaget inneber at det blir opna for oppføring av ein frittstående tenestebustadeining rett søraust for eksisterande tenestebustad og etablering av ein ekstra parkeringsplass, à 12,5 m².

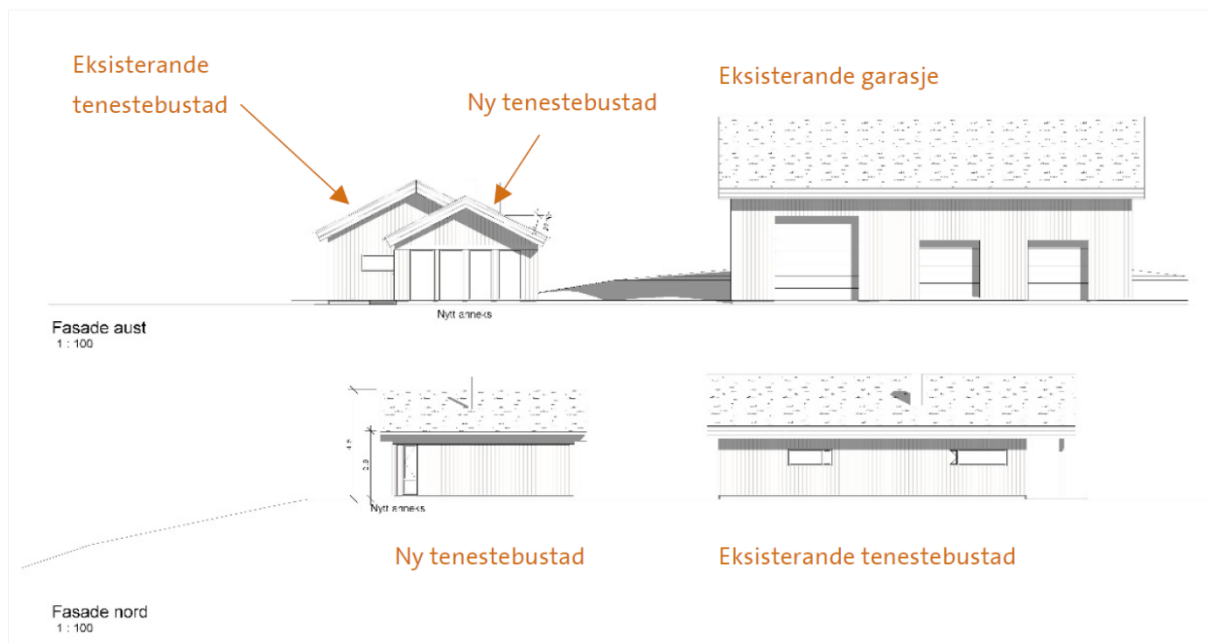
Tiltaket medfører ikkje endring i tilkomst til planområdet eller andre endringar i planens rammer for utbygging. Søknaden inneber ikkje auke i samla maksimal utnyttingsgrad, som framleis er avgrensa til 395 m². Dette inneber at ved oppføring av ny tenestebustadeining, vil samtidig handlingsrommet for utviding av garasjebygget bli tilsvarande mindre.



Figur 1: Til venstre; utsnitt av gjeldande plansituasjon i området. Til høgre; plankart for framlagt reguleringsendring for planen Maurvangen vest for Mola..

Søknaden omtaler tiltaket som eit anneks, - med to soverom, bad samt eit opphaldsrom med kjøkenkrok, møne- og gesimshøgde på hhv. 4,5 m og 2,9 m og takvinkel på 27°. Gjeldande føresegner legg føringar for utforming med omsyn til byggeskikk, materialval og fargebruk.

Kommunen definerer planlagt bygg som ei sjølvstendig tenestebustadeining for Gjendebåten og ikkje eit anneks, sidan eit anneks ikkje kan ha alle hovudfunksjonar (bad, kjøken, soverom).



Figur 2: Fasadeteikning av ny tenestebustad i forhold til eksisterende bygg innafor planområdet. Skissa er henta frå Nordplan sin søknad om planendring.

Innkomne uttaler:

Det har kome følgjande uttaler til planendringforslaget:

Innlandet fylkeskommune

"Vi viser til oversendelse fra Vågå kommune datert 11.03.22. Saken gjelder søknad om mindre endring etter plan og bygningsloven §12-14. Formålet med endringen er å legge bedre til rette for ansatte i Gjendebåten AS gjennom at det blir åpnet for oppføring av en frittstående tjenestebolig og etablering av en ekstra parkeringsplass á 12,5m². Tiltaket medfører ikke endring av adkomst til planområdet eller andre endringer i planens rammer for utbygging.

Gjendebåten AS driver blant anna drift av Gjendebåtene som har en nøkkelfunksjon i infrastrukturen som betjener det friluftslivsbaserte reiselivet i området. Tiltaket legger til rette for et mer stabilt botilbud for de ansatte, gjennom at privatlivet i større grad ivaretas. Forslaget legger blant annet til rette for at unge og voksne vil kunne bo adskilt. Gjendebåten opplever det som utfordrende å rekruttere kvalifiserte sesongarbeidere som kommer tilbake neste sesong, og håper at endringsforslaget vil kunne bidra positivt.

Fylkeskommunens merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Plan

Gjeldende plan åpner for utviding av tjenesteboligen på inntil 24m², tiltakshaver sier dette ikke dekker de arealbehovene de har i dag. Gjendebåten AS ønsker gjennom mindre endring av reguleringsplan etter §12-14 å åpne for etablering av et nytt frittstående annek på om lag 45m², det legges også til rette for en biloppstillingsplass ekstra (totalt 5 oppstillingsplasser). Endringsforslaget vil legge til rette

for en utnytting av eiendommen som fortsatt går innenfor gjeldende plan der den totale utnyttinga er 395m² BYA. Annekset vil i likhet med etablerte bolig på eiendommen bli regulert som næringsbygg og følge gjeldene bestemmelser.

Det er positivt at det legges bedre til rette for ansatte på en god måte. Slik vi ser det er endringsforslaget godt begrunnet og fremstår som et fornuftig tiltak. Fylkeskommunen viser til kommunedirektørens vurdering av endringsforslaget og vi ikke motsette seg at planen endres etter §12-14.

Kulturarv

Automatisk fredete kulturminner I henhold til våre arkivopplysninger er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til det aktuelle området. Området er gjennomgått med data fra flybåren laser. Det ble ikke oppdaget anomalier som kunne likne på automatisk fredete kulturminner under gjennomgangen. Tiltaket er videre av relativt begrenset karakter og tiltaksområdet er allerede i stor grad utbygd eller på annen måte bearbeidet. Det anses derfor som lite sannsynlig at det finnes bevarte automatisk fredete kulturminner som kan bli berørt av tiltak i området.

Fylkeskommunen må likevel ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Nyere tids kulturminner

Område er ikke regulert til bevaring, og der er ikke noe registrerte kulturminner fra nyere tid på eiendommen. Retningslinjer for utforming av bygning, materialbruk og farger gitt i Kommuneplanens arealdel og Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola bør følges."

Kommunedirektøren sin kommentar: Uttalen blir teken til etterretning.

Statskog SF

"Viser til brev om forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan for Maurvangen vest for Mola, Langmorkje statsallmenning, datert 11.03.2022.

Statskog har ingen merknader til endringene i detaljreguleringsplanen."

Kommunedirektøren sin kommentar: Uttalen blir teken til orientering.

Matilsynet

"Vi viser til saksdokument datert 11.03.2022.

Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å sørge for at planane ivaretek nasjonale og regionale interesser innanfor områda drikkevatt, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.

Formålet med planen er å regulere om lag 3 daa til bygge- anleggsformål, næringsbebyggelse. Dette inneber etablering av tenestebustad og garasje. Gjeldande plan opnar for utviding av tenestebustad

på inntil 24 m², dette dekker ikkje arealbehova ein har i dag. Endringa i planen opnar for etablering av eit nytt frittstående bygg på om lag 45m².

Mattilsynets innspel

I rekkefølgeforesegner står det at anlegg for veg, vatn og avlaup må vera utført og godkjent før det kan gjevast bruksløyve. Vidare står det i referat frå møte at det må gjera ei vurdering i forhold til dagens utleppsløyve og kapasitet på dagens VA-anlegg. Det må sikrast tilstrekkeleg kapasitet i forhold dei endringar planen legg opp til. Eksisterande VA-anlegg er dimensjonert for ein PE på 10. Mattilsynet er ikkje kjend med om det er eventuelle drikkevasskjelder i nærleiken og kapasiteten til eksisterande vassforsyning. Mattilsynet minner om at vassverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerheit slik at dei har ein reell moglegheit til å utvida og sikre trygt drikkevatt til fleir einingar innanfor planområdet. Minner om at vassforsyningssystem skal registrerast hjå Mattilsynet, og eventuelle endringar i vassforsyninga skal meldast frå om. Vi ber om å bli orientert i det vidare i planarbeidet."

Kommunedirektøren sin kommentar: Uttalen blir teken til etterretning og følgd opp.

Statsforvaltaren i Innlandet har ikkje kome med uttale i saka. NVE har ikkje kome med uttale til foreleggings-saka, men gav ei attendemelding i forkant av forelegginga med bakgrunn i spørsmål stilt av administrasjonen. Attendemeldinga frå NVE var lagt til grunn i kommunen sitt høyringsbrev og ivareteke i planforslaget.

Vurdering:

Reguleringsplanen for Maurvangen vest for Mola vart godkjend for om lag fire år sidan. Det var i planprosessen særleg fokus på landskapsverknader for dei tiltaka planen opnar for. Søknaden om mindre planendring gjer godt greie for planendringa og bakgrunnen for denne. Det er også gjort vurderingar av eventuelle konsekvensar av endringa for ulike interesser, også i forhold til ROS-aspektet.

Behovet for meir areal til formål tenestebustad er grunngeve med at det er vanskeleg for Gjendebåten AS å rekruttere kvalifiserte skipparar lokalt, og at det ut frå dette er behov for å kunne tilby tenestebustad for å behalde kvalifiserte tilsette. Tenestebustaden nyttast også av andre tilsette i bedrifta, og det viser seg å vere behov for endringar som omsøkt. Planendringa inneber ikkje auke av maksimal utnyttingsgrad for eigedommen.

Motteke planmateriale er tilfredsstillande og har grunngeving og dokumentasjon av behovet for endringane, samt også tilfredsstillande ivaretaking av dei forhold som var sentrale ved utarbeiding av gjeldande plan. Dette gjeld m.a.o. vurdering av moglege landskapsverknader. Det er utarbeidd 3D-illustrasjonar av tiltaket. Ein av illustrasjonane er vist under.



Figur 3: 3D-illustrasjon av tiltaket sett frå søraust. Illustrasjonen er henta frå Nordplan sin søknad om planendring. Søkna den viser fleire illustrasjonar av planlagt tiltak.

I planprosessen som førte fram til plangodkjenning i 2018 var det lagt vekt på omsynet til landskap og omgjevnader samt natur og friluftsliv. Tenestebustadeininga vil ha mønehøgde på 4,5 m og vil påverke landskapet mindre enn ei auke i BYA for dagens garasjebygg, som gjeldande plan opnar for. Ny tenestebustadeining skal jf. planføresegnene ha ei utforming som harmonerer med bygg allereie oppført i området. Fylkeskommunen sine kommentarar vil takast i vare gjennom føresegnene i planen. Byggelinjer for nytt bygg er innlagt i plankartet, og tiltaket ligg utanfor aktsemdområde for flom. Planen er oppdatert m.o.t. omsynssone for flaumfare. Kommunen har vore i kontakt med NVE om dette, og NVE gav i brev attendemelding til kommunen i forkant av kommunen si utsending av saka. Plan- og bygningslova sine krav til tilstrekkeleg tryggleik etter TEK17 er teke i vare i framlagt mindre planendring.

Det er i søknaden om mindre endring gjort konkrete vurderingar av ev. konsekvensar for turstigen som går gjennom planområdet. Det er vidare gjort ei vurdering i forhold til tema som naturmangfald, universell utforming, barn og unge sine interesser. Administrasjonen vurderer planendringa å ikkje påverke desse interessene nemneverdig. Det er gjort vurderingar i forhold til dagens utsleppsløyve og kapasitet på dagens VA-anlegg, og det er vist til at ligg føre tilstrekkeleg kapasitet i forhold endringane planen legg opp til.

Det er etter pbl § 12-14 ikkje krav til at mindre planendringar skal leggest ut på offentleg ettersyn, men før det kan gjerast vedtak om planendring etter forenkla prosess skal forslaget til endring sendast til regionale styresmakter, eigarar/festarar av eigedommar som vil bli råka av planendringa og ev. andre partar som kan bli råka, slik at desse får høve til å uttale seg. Dette er gjennomført og frist for uttale var 8. april.

Ut frå kommunedirektøren si vurdering, oppfyller forslaget til planendring vilkåra for planendring etter forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Omsøkt endring vil i liten grad påverke gjennomføring av planen og ikkje vil gå utover hovudrammene i planen. Planendringa råkar heller

ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Kommunedirektøren viser til sine vurderingar ovanfor og har ikkje innvendingar til planendringa slik den er framlagt. Det har heller ikkje kome merknader til endringane som inneber at planendringa ikkje kan behandlast etter pbl § 12-14.

Kommunedirektøren meiner det ligg til rette for å godkjenne framlagt forslag til mindre endring av detaljregulering for Maurvangen vest for Mola med heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Etter kommunen sitt delegeringsreglement er godkjenning av mindre planendringar delegert til formannskapet.

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 blir framlagt forslag til mindre endring av detaljregulering for Maurvangen vest for Mola godkjent.

Formannskapet si behandling av sak 25/2022 i møte den 05.05.2022:

Behandling

Samrøystes

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 blir framlagt forslag til mindre endring av detaljregulering for Maurvangen vest for Mola godkjent.