



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Hovudutval for utvikling	

Detaljregulering Tindesyn - mindre planendring

Vedlegg:

25.08.2026	1_Planomtale for mindre planendring av Tindesyn 18062026	303628
31.08.2026	2_0_Plankart planendring Tindesyn 14082025	303935
31.08.2026	2_1_Illustrasjonsplan planendring	303936
31.08.2026	3 Føresegn revidert 18062026	303937
31.08.2026	4_ROS-analyse Tindesyn sist rev. 18062026	303938
31.08.2026	5_1 VA plan Tindesyn	303939
31.08.2026	5_2 Overvannsrapport Tindesyn	303940
31.08.2026	5_3 G001-0 Plantegning overvannstiltak	303941
31.08.2026	6_Gjeldande plankart Tindesyn_14122018	303942
31.08.2026	7_Gjeldande føresegn Tindesyn_14122018	303943

Saksopplysningar

Detaljregulering Tindesyn(planid: 2017005) vart vedteken i 2018 og er delvis utbygd. Planen legg til rette for 44 «kjeda fritidsbustader» fordelt på 21 tomter. 8 av desse tomtene er bebygd.

I prosessen med utvikling av området ynskjer Øverbygg AS å tilby eit breiare spekter med tomter. I dag er det berre anledning til å bygge kjeda fritidsbustader med to eller tre einingar per tomt, medan planendring vil legge til rette for frittliggjande fritidsbustader på tre av tomtene. Utbygger har difor fremma forslag om ei mindre planendring jf. plan- og bygningslova § 12-14. Planforslaget er utarbeidt av MjøsPlan AS.

Pbl. § 12-14 andre avsnitt seier det kan gjennomførast endring av reguleringsplan etter denne paragrafen 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."

Forslag til planendring vart sendt ut til høyring og offentlig ettersyn 25 august, med høyringsfrist 15. september. Etter høyringsfristen er det ei stund til neste møte i Hovudutval for utvikling, og får å få eit raskare vedtak etter høyring ber Kommunedirektøren om fullmakt til å fatte eit delegert vedtak med utgangspunkt i endringane som går fram nedanfor og i vedlagte plandokument.

Vurdering

Det vart gjennomført oppstartsmøte 260924 og komplett planforslag vart sendt kommunen 180626. Planendringa er særskilt omtala i vedlegg 1, og går for på det mest vesentleg ut på å justere tomtene

T6-T10 i eksisterende plan, endre litt på tilkomst og parkering til desse tomtene, samt justere litt på tilkomst og parkering for tomtene mot sør (T16-T21). Gjeldande plan nedanfor til venstre. Nytt planforslag nedanfor til høgre. Arealføremålet «grønnstruktur» er enda til «blågrønnstruktur» grunna endring i sosi-kode.



Som det går fram av kartutsnitta ovanfor er det ynskjeleg å dele opp tomtene mot vest på ein litt annan måte, slik at ein no får tre tomtar ut mot plangrensa, der det går fram av føresegn 3.1.1 at det berre blir anledning til å bygge ein fritidsbustad per tomt på T6, T9 og T10. Det betyr i praksis at det samla sett for planområdet blir tre færre bueiningar, slik at dette blir redusert frå 44 til 41.

Øvrig utnyttingsgrad blir noko endra. I gjeldande plan har alle tomtar maksimal mønehøgde på 7,5 meter, medan maksimal gesimshøgde er 6 meter. For tomtene T6, T9 og T10 er forslaget at dei får maksimal mønehøgde på 5 meter og maksimal gesims på 3,5 meter. Ved oppstugu eller taklyft er forslaget at mønehøgda blir 6,5 meter og gesimshøgda 5,5 meter. Materialval og farger blir elles likt.

Kommunen vurderer det til at planområdet frå nedsida potensielt vil få litt redusert eksponering, noko som er positivt. Med relativt mange einingar innanfor planområdet har det elles liten betydning om ein reduserer talet bueiningar frå 44 til 41. Både talet personar og trafikkbildet blir nok uendra, då dei enkeltståande fritidsbustadane vil bli noko større (per eining) og dermed kan huse fleire menneske.

Forslagsstillar har vidare gjennomført ei mindre konsekvensutgreiing av planendringa, samt oppdatert VA-plan, overvassplan og ROS-analyse. Desse ligg vedlagt.

Administrasjonen vurderer det til at endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudrammene i planen, og heller ikkje rører ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde, og dermed kan gjennomførast som ei endring med heimel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Framlegg til vedtak

Hovudutval for utvikling gjev fullmakt til Kommunedirektøren til å fatte vedtak i planendring for Detaljregulering Tindesyn (planid: 2017005) etter at høyringsperioden er over.

