



## Nord-Odal kommune

Eiendom og samfunn

Arkiv: FA-L12  
JournalpostID: 22/686  
Saksbehandler: Roar Jonsrud  
Dato: 07.01.2022

Statsforvalteren i Innlandet  
Postboks 987  
2604 LILLEHAMMER

### Delegert sak

## Reguleringsplan 19860001 - Prestberget/Høgbråten - Mindre endring av reguleringsplan - Vedtak

|        |                               |  |
|--------|-------------------------------|--|
| 002/22 | Utvalg for eiendom og samfunn |  |
|--------|-------------------------------|--|

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas mindre endring av reguleringsplan Prestberget/Høgbråten slik det fremgår av saksutredningen og vedlagte plankart.

#### Saksopplysninger:

I forbindelse med brann og gjenoppføring av enebolig på eiendommen 34/116 har Nord-Odal kommune mottatt henvendelse fra Bjørn Jensen og Lene Vardeberg Finstad om mulighetene for tilleggsareal til eiendommen 34/116 på ca 700 kvm. Det aktuelle arealet er regulert til friområde i reguleringsplan Prestberget/Høgbråten, vedtatt av kommunestyret 26.04.1985. Hjemmelshaver til arealet er Nord-Odal kommune. Administrasjonen i Nord-Odal kommune sendte i brev datert 03.05.2021, tilbud om kjøp av tilleggsareal til Jensen og Finstad. De har takket ja til tilbudet og det er inngått avtale om kjøp datert 11.05.2021. En forutsetning i avtalen er at friområdet tillates omregulert til boligformål.

#### Planområdet

Boligområdet ligger nord for Sand sentrum og ble etablert på 60 og 70-tallet. Rundt boligområdet er det regulert offentlig friområde. Mot nord grenser friområdet til utmarka, mens mot vest grenser arealet til Syverstuen boligområde. Arealet mot vest er brattlendt og ikke tilrettelagte arealer. Arealet er skogkledd. Turstien til utmarka går mellom 34/116 og 34/100 og har utgangspunkt fra Prestbergvegen.

Eiendommer som er direkte berørt av forslaget (gnr/bnr.): 34/99, 34/100 og 34/116.

## Endring av plan

Forslag til mindre endring av plan innebærer omregulering av ca 700 kvm friområde til boligformål.

## Høring

I brev datert 10.11.2021 ble saken oversendt berørte statlige- og regionale myndigheter, samt berørte i planområdet. Det er innkommet høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet.

Innlandet fylkeskommune har i sitt brev datert 16.12.2021 ingen merknader til forslaget.

Statsforvalteren i Innlandet har i sitt brev datert 24.11.2021 følgende innspill:

*«Tiltaket vil ikke i vesentlig grad hindre allmennhetens tilgang til friområdet, da det er relativt store arealer rundt og i boligområdet som er avsatt til friområde. Statsforvalteren kan ikke se at den omsøkte endringen er i strid med vilkårene i nevnte bestemmelse, og vil ikke gå imot den omsøkte endringen. Vi vil likevel bemerke at det er uheldig at kommunen ikke ivaretar avsatte friområder, slik at de over tid mister sin tiltenkte funksjon.»*

Saken behandles administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

## **Saksvurdering:**

Eiendommen 34/116 er smal og ligger i et brattlendt område, noe som gjør det utfordrende å plassere boligen og samtidig tilrettelegge med egnede uteoppholdsarealer. Det foreslåtte arealet er også brattlendt, og av en slik karakter at det er mindre egnet til friområde. Det vil ikke være aktuelt å foreta en opparbeiding av foreslåtte areal i samsvar med formålet. Administrasjonen vurderer arealet som bedre egnet som tilleggsareal slik at mottakereiendommen får egnede uteoppholdsarealer og økt bokvalitet.

Det er videre store arealer rundt og i boligområdet som er avsatt til friområde. Det er videre gangavstand til idrettsplassen på Prestberget. Et frafall av dette arealet vil etter administrasjonens skjønn ikke ha betydning for lek og rekreasjon. Foreslåtte endring vil heller ikke berøre turstien som går i overkant av arealet, og tiltaket stenger således ikke for allmenn ferdsel. En formålsendring til boligformål vurderes etter dette til å være formålstjenlig.

Naturverdiene i området er vurdert i henhold til Naturmangfoldlovens § 8-12. Miljøstatus.no, artsdatabasen og naturbasen er kontrollert. Det er ikke registrert naturverdier som blir berørt av tiltaket. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Tatt i betraktning tiltakets art vurderes kunnskapsgrunnlaget til å være godt nok. Det er ikke registrert kulturminner i området. Arealet ligger i et område med tynn morene over berggrunn.

Administrasjonen vurderer forslaget til å ikke berøre viktige arealer for allmennhetens rekreasjon eller barns lekeområder.

Administrasjonen vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen. Viktige natur- og friluftsområder vil heller ikke bli berørt av endringen. Endringen vurderes derfor til å være innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 12-14, annet ledd.

Vedlagt følger planskisse som viser forslag til endring, samt utsnitt av gjeldende regulering.

## **Konklusjon:**

Endringen vedtas som foreslått.

**Klageadgang:**

*Vedtaket kan påklages til kommunen i henhold til forvaltningslovens § 28.*

*Fristen for å klage på et enkeltvedtak er bestemt i forvaltningsloven § 29.*

*Klagen skal være begrunnet og det skal angis hvilken del av vedtaket man klager på, jfr. forvaltningslovens § 32.*

*Regelverket for å se dokumenter i saken finner du i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Forvaltningsloven § 12 sier dere kan bruke en fullmektig.*

*Klagen skal være undertegnet av klager eller hans fullmektig og sendes Nord-Odal kommune, Herredsvegen 2, 2120 Sagstua.*

Med vennlig hilsen

Ellisiv Hovig  
kommunalsjef eiendom og samfunn

Roar Jonsrud  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Vedlegg:**

| Dok.dato | Tittel                                 | Dok.ID  |
|----------|--|---------|
|          | Forslag til endring av reguleringsplan | 1526480 |
|          | Gjeldende reguleringsplan              | 1526481 |

**Saksdokumenter:**

|            |  |
|------------|--|
| 24.11.2021 | Reguleringsplan 19860001 - Eiendommen 34/116 - Uttalelse til endring av reguleringsplan      |
| 16.12.2021 | Reguleringsplan 19860001 - Svar angående forslag til mindre endring av Prestberget/Høgbråten |
| 10.11.2021 | Reguleringsplan 19860001 - Forslag til mindre endring av reguleringsplan                     |

