

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/482-41

Saksbehandler: Ingrid Davidsen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
3/25	21.01.2025	Formannskapet
5/25	28.01.2025	Kommunestyret

Endelig vedtak - Detaljregulering av Kjølen hyttefelt - planid. 5027 2016 008

Vedtak

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyre detaljregulering av Kjølen hyttefelt med planid. 5027 2016 008

Detaljreguleringen er vist på plankart sist revidert 22.11.2024, reguleringsbestemmelser datert 21.12.2017 sist revidert 28.11.2024. Planbeskrivelsen er datert 21.12.2017 sist revidert 12.02.2024

I medhold av plan – og bygningsloven § 12-14 oppheves disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak. 231/79. Disposisjonsplanen oppheves i sin helhet.

Endrer punkt 2.4 i planbestemmelser:

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hele feltet.

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyre detaljregulering av Kjølen hyttefelt med planid. 5027 2016 008

Detaljreguleringen er vist på plankart sist revidert 22.11.2024, reguleringsbestemmelser datert 21.12.2017 sist revidert 28.11.2024. Planbeskrivelsen er datert 21.12.2017 sist revidert 12.02.2024

I medhold av plan – og bygningsloven § 12-14 oppheves disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak. 231/79. Disposisjonsplanen oppheves i sin helhet.

Formannskapetets behandling av sak 3/2025 i møte den 21.01.2025:

Behandling

1)

Innstilling:

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyre detaljregulering av Kjølen hyttefelt med planid. 5027 2016 008

Detaljreguleringen er vist på plankart sist revidert 22.11.2024, reguleringsbestemmelser datert 21.12.2017 sist revidert 28.11.2024. Planbeskrivelsen er datert 21.12.2017 sist revidert 12.02.2024

I medhold av plan – og bygningsloven § 12-14 oppheves disposisjonsplan for hytteområde på eiendommen Åsheim gnr.137/2, vedtatt 31.08.1979 sak. 231/79. Disposisjonsplanen oppheves i sin helhet.

Slutt på innstilling

Dette ble satt opp mot:

2)

Ann-Iren Rønningsgrind (Senterpartiet) fremmet følgende endringsforslag:

Endrer punkt 2.4 i planbestemmelser:

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hele feltet.

For forslag 2 stemte 7: Trude Heggdal (AP), Kristin Stornes (BL), Olav Edvin Heggvold (BL), Stian Engen (BL), Anna Therese Flatmo (H), Ann-Iren Rønningsgrind (Sp), Kenneth Moe (Sp)
Dermed ble forslag 2 vedtatt.

Vedtak

Endrer punkt 2.4 i planbestemmelser:

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hele feltet.

Kommunestyrets behandling av sak 5/2025 i møte den 28.01.2025:

Behandling

Innstilling:

Formannskapet 21.01.2025

Endrer punkt 2.4 i planbestemmelser:

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hele feltet.

For forslaget stemte 23: Anneli Berg Aasenhuis (AP), Gunn Randi Enodd (AP), Niels Arne Balstad (AP), Sivert Garli (AP), Torstein Rognes (AP), Trude Heggdal (AP), Brit Inger Aune (BL), Eva Karin Aune (BL), Kristin Stornes (BL), Olav Edvin Heggvold (BL), Paula Forodden (BL), Siv Anita Nerøien Løvø (BL), Stian Engen (BL), Anna Therese Flatmo (H), Frode Wærness (H), Roger Refseth (H), Magnar Kosberg (KrF), Ragnar Wisløff (PP), Ann-Iren Rønningsgrind (Sp), Kenneth Moe (Sp), Lars Gunnar Storli (Sp), Maja Enlid (Sp), Stein Are Dragset (Sp)
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

Endrer punkt 2.4 i planbestemmelser:

Hytteområdet skal være «off-grid». Hver enkelt hytte skal være selvforsynt med energi og etablere separate avløpsløsninger. Det er ikke lov å legge vann inn til/ i hytta og det skal benyttes avløpsløsninger som ikke krever utslipp feks el-do (drevet av solcelle eller gass), snurredo. Gråvann håndteres på egen tomt i egne filterbed.

Dersom det i fremtiden blir etablert strømforsyning inn i feltet, kan det bli aktuelt med standardheving av de sanitærmessige forhold. Utbygging med installasjon av WC, eller innlegging av vann utløser krav om utarbeidelse av felles vann- og avløpsplan for hele feltet.

Vedlegg:

- 1 DetaljankartKjolen_22112024
- 2 rev.28.11.2024 planbestemmelser KjølenHyttefelt
- 3 Killingmoen_nmfl_§8-12 – V1. 23.10.2024
- 4 ROS_Kjolen 21.12.2017
- 5 Disposisjonsplan for eiendommen 137_2 vedtatt 31.08.1979

Sammendrag

Detaljregulering av Kjølen hyttefelt med planid 2016 008 skal i hovedsak legge til rette for 30 hyttetomter med tilhørende parkering og adkomst.

Planforslaget ble vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12, men kunnskapsgrunnlaget var ikke godt nok til å gjøre en slik vurdering.

Statsforvalteren i Trøndelag har da fremmet innsigelse til planen med bakgrunn i manglende kartlegging av naturmangfold i planområde, og med bakgrunn i ny kartlegging må vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12 gjøres på nytt.

Innsigelse fra Statsforvalteren i Trøndelag er innarbeidet i plandokumentene og disse har trukket innsigelsen i brev datert 10.12.2024.

Saksopplysninger

Allskog har på vegne av grunneierne Odd Reitan, Leif Edvin Solum og Rita C. Reitan Solum regulert Kjølen hyttefelt. Det er varslet planoppstart inkludert planprogram i 2016. Planen ble lagt på is i 2017 da kommunen satte krav om å innhente privatrettslig tilsagn for adkomstrett. I oktober 2022 ble det avklart at der private veger er åpne for alminnelig ferdsel med eller uten betaling, er adkomstkravet oppfylt.

Nye reviderte plandokumenter ble mottatt kommunen den 15.02.2024.

I formannskapetets møte den 21.03.2024, sak 22/24 ble det vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn forslag til detaljregulering av Kjølen hyttefelt, samtidig som den sendes på høring.

Plandokumentene har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 11.04.2024 – 31.05.2024.

Merknadsfrist var satt til den 31.05.2024. Det er mottatt 13 uttalelser hvorav en inneholdt innsigelse til planforslaget.

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen inntil planområdet er kartlagt med tanke på naturmangfold, og vurderinger etter naturmangfoldloven §§8-12 er tilfredsstillende.

juni 2024 ble det sendt brev til planlegger og grunneiere der de 13 merknadene var vedlagt. De fikk da anledning til å kommentere merknadene. Planen ble lagt i bero inntil det ble foretatt en ny kartlegging av naturmangfold og en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8- 12 basert på ny kunnskap.

<p>Norges vassdrags- og energi direktorat (NVE) 22.04.2024</p>	<p>Planforslaget synes i liten grad å kunne komme i vesentlig berøring med våre saksområder og vi har derfor ingen innvendinger eller ytterligere kommentarer til planforslaget.</p>	
<p>Allskog</p>	<p><u>Punkt 1:</u> Vi forslår at planbestemmelsen endes til: Innenfor områdene VA1- VA5 kan det etableres felles vann og avløpsanlegg for området. Resten av planbestemmelsen utgår. Dette da det er et ønske at det for tomtene F-14 til F-30 skal være fleksible løsninger for VA hvor hver enkelt tomtekjøper kan vurdere separate løsninger både for gråvann og evt svartvann. Det kan også være at tomtekjøper kun ønsker vann til vegg og ha el-do, biodo. Det finnes nå mange flotte løsninger for hytter når det gjelder vann og avløp knyttet opp mot den enkelte hytte. Det er usikkerhet i hyttemarkedet og det vil ikke være økonomisk bærekraftig å forskuttere et fellesanlegg dimensjonert for mange hytter med denne usikkerheten. Et slikt krav legger også opp til unødig ressursbruk og fremstå som lite smidig i forhold til utviklingen av området.</p> <p><u>Punkt 2:</u> Slik vi leser bestemmelse punkt 2 så kan kommunen være positiv til andre løsninger i feltet? Her stilles det krav om godkjent va-plan og utslippstillatelse før det legges vann inn i hyttene. Det er ok.</p> <p><u>Punkt 3:</u> For tomtene F-14-F30 (nå beskrevet som FBF i plankartet jf oppdaterte feltnavn) setter kommunen krav om godkjent VA-plan og utslippstillatelse før fradeling av første tomt. Vi mener det vil være mest hensiktsmessig at det legges inn samme bestemmelse for F14-F30 som for F1-F13, fjerde punkt. Selv om det virker noe uklart i punkt fire at det kreves felles utslippstillatelse for alle tomtene om det for eksempel er kun ei hytte som ønsker å legge inn vann.</p>	<p>Planen og bestemmelsene er endret. Det er i bestemmelsene pkt.3.1 innarbeidet bestemmelse knyttet til vann og avløp.</p> <p>Det samme gjelder pkt.2.4 og 4.1</p>
<p>Mattilsynet 15.05.2024</p>	<p>1. Det anbefales at alle nye hytteområder som planlegges med kjørevei fram til eller i nærheten av hyttene, planlegges med innlagt vann. Dette for å unngå at det etableres separate løsninger for hver enkelt eiendom i ettertid. Det er viktig å sikre at bebyggelse ikke kan føres opp eller tas i bruk før tilfredsstillende vannforsyning er etablert, jf. pbl. § 27-1 Vannforsyning.</p> <p>2. Ved å etablere fellesanlegg for vann og avløp med trinnsvis utbygging er det langt enklere å holde vann og avløp adskilt, enn om man har separate avløpsløsninger for hver fritidsbolig.</p> <p>3. Det er viktig at bebyggelse, gjerder med mer utformes og vedlikeholdes på en slik måte at vilt og beitedyr ikke kan komme til skade. Det bør vurderes å ta inn noe om dette i planbestemmelsene.</p>	<p>-Det skal ikke legges strøm, vann eller avløp inn i planområdet.</p> <p>-Strøm og vann skal etableres i begynnelsen av planområdet. Se kommentarene overfor. Hytteforening er eier av va-anlegg og sanitæranlegg.</p>

		-Gjerde og terrasser har egen bestemmelse pkt.3.1
Statsforvalteren 24.05.2024	<p>- Ifølge plankartet er det lagt adkomst til 10 av tomtene i grensa mellom dyrkajorda og hyttefeltet. For å unngå drifts – og miljømessige ulemper for landbruksdriften og redusere eventuelle ulemper for hyttebeboere har vi <u>faglig råd</u> om at de tre tomtene lengst nord-øst, nærmest dyrkajorda, tas ut. Et alternativ kan være å flytte hyttetomtene lenger vestover for å få en bredere buffer.</p> <p>- Vi gir derfor <u>faglig råd</u> om at vei og hyttetomter som medfører inngrep i myr tas ut.</p> <p>- Vi kan ikke se at det er gjort en beregning av klimagassutslipp som følge av planforslaget, og gir <u>faglig råd</u> om at det settes opp et slikt regnskap.</p> <p>- <i>Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12, men kunnskapsgrunnlaget er ikke godt nok til å gjøre en slik vurdering så lenge området ikke er grundigere kartlagt for naturverdier.</i></p> <p><i>Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet fremmer, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med bakgrunn i naturmangfoldloven § 7 og T-2/16, innsigelse til planen inntil området er kartlagt med tanke på naturmangfold, og vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er tilfredsstillende.</i></p> <p>- Statsforvalteren viser til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse datert 21.12.2017), hvor vi ikke kan se at det er gjort vurderinger med hensyn til tema med brann og slokkevann ved planområdet.</p> <p>Statsforvalteren gir et <u>faglig råd</u> om å oppdatere ROS-analysen med hensyn til temaer med aktsomhet for flom, brann ved planområdet, adkomst for nødetater og slokkevannskapitet. Eventuelle tiltak i ROS-analysen bør utformes som bestemmelser.</p> <p>- Vi gir et <u>faglig råd</u> om at slokkevann løses i en samlet VAO-plan som en del av/ vedlegg til reguleringsplanen. Det bør løses på et samlet nivå i planfasen slik at en vet at dette er løsbart. Det er en naturlig del av reguleringsfasen.</p>	<p>- Tomter og vei er flyttet</p> <p>- ingen veier eller hyttetomter på myr - ikke utarbeidet. Inngrep i terreng er et minimum</p> <p>- se behandling av innsigelsen nedenfor.</p> <p>- Området vestre del får ikke veiadkomst.</p> <p>- Det legges til rette for slokkevann, strøm mv. i området VA helt i begynnelsen av planområdet</p>
Nils Jarle Botnan 26.05.2024 – Gnr. 137/1	Mangler nabovarsel og tillatelse for kryssing av min eiendom fra Odd Reitan.	Forventer at plankonsulenten har ordnet dette.
Kristoffer Müller og Hilde Hammerås Müller 27.05.2024 –	<p>1. Vi har i dag festet tomt til vår hytte, vi krever da og få muligheten til å kjøpe ut tomt. Innløsningssummen skal da beregnes ut fra tomtfesteloven jf § 37 etter dagens verdi.</p> <p>2. Blir det utbygging i området vil veien inn til hyttefeltet kreve en betydelig oppgradering, for å tåle tyngre og mer transport. Denne</p>	<p>Dette blir en avtale mellom grunneier og fester.</p>

Gnr. 137/2/2	<p>kostnaden kan ikke bli belastet de eksisterende hytteeierne da vi for noen år siden oppgraderte veien for vårt behov.</p> <p>3. Parkeringsplassen som er før stikkvegen inn til planlagt hyttefelt bør utvides hvis det blir utbygging. Den er nå dimensjonert for dagens utbygging.</p>	<p>Er naturlig at kostnadene for oppgradering av veier, parkeringsplasser og stier faller på utbygger.</p>
<p>Lokalt landbruks forvaltning</p> <p>27.05.2024</p>	<p>- bør være en buffersone på 10 meter fra dyrkamark til hyttetomtene.</p> <p>- bestemmelsen om gjerder bør spisses.</p>	<p>Hytter nært dyrkamark er flyttet.</p> <p>Gjerde bestemmelse sees i pkt.3.1</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p>30.05.2024</p>	<p>- <u>faglig råd</u> om at vei og hyttetomter som medfører inngrep i myr tas ut av planen.</p> <p>- liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten.</p>	<p>Ingen tomter er lagt på myr.</p> <p>Bestemmelsen pkt. 2.1 omhandler aktsomhetsplikt og kulturminner</p>
<p>Sametinget</p> <p>30.05.2024</p>	<p>Liten fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner.</p> <p>Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.</p>	<p>Se ovenfor.</p>
<p>Sokna il/ Soknahytta</p> <p>31.05.2024</p>	<p>Mener at det må reguleres en bredde på 8 meter til skiløype trasee. Innkjøp av ny løypemaskin ble gjort høst 2023 og i enkelte tilfeller når det gjennomføres skirenn trenger vi en større bredde her.</p> <p>Eventuelle veigrøfter må legges i rør og fylles slik at løypemaskina kan passere.</p> <p>En tanke kan være om regulerings myndighet kan vurdere om det bør settes ned en kulvert for passering av personbiler og brøytetraktor. Traseen løftes over en kulvert på bakkeplan, for å unngå problemer med vannansamling og oppising.</p> <p>Brøyting og strøing bør gjøres på en slik måte at traseen er fri for sand/ grus. At det ikke strøes i nærheten av der løypa skal krysse bilvei.</p>	<p>Det planlegges ikke vei som vil komme i konflikt med skiløypen.</p> <p>Egen bestemmelse for skiløypen pkt.3.1</p>

Behandling av innsigelsen

I prosessen ved høring og offentlig ettersyn fremmet statsforvalteren innsigelse til planen inntil planområdet er kartlagt med tanke på naturmangfold, og vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er tilfredsstillende.

Allskog utarbeidet en kartlegging og vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12, notat datert 23.10.2024.

Plankartet blir da endret der slåttemyren får hensynssone naturmangfold. Bilvei til hyttene FBF-15 til FBF-30 er tatt ut av planen. Det blir innarbeidet sti adkomst til disse hyttene.

Endringene blir sendt til statsforvalteren (datert 06.11.2024) med anmodning om å trekke innsigelsen. Brevet blir også sendt til eksisterende hytteeiere i planområdet. Det er ikke kommet inn merknader fra hytteeierne i planområdet på endringene.

Statsforvalteren opprettholder innsigelsen i brev datert 21.11.2024. Dette inntil tomter og sti blir tatt ut fra naturtypen kalkbjørkeskog og det er lagt på hensynssone på alle registrerte naturtyper.

Plankart og bestemmelser blir endret. På nytt sendes et brev til statsforvalteren (datert 02.12.2024) der vi viser til de endringer som er gjort og ber dem trekke innsigelsen. Den 10.12.2024 trekker Statsforvalteren innsigelsen.

Da foreligger det ingen innsigelser og planforslaget kan vedtas med de endringer som er gjort.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i august 2023, vises område som fritidsformål med benevnningen BFR36.

Disposisjonsplan fra 1979

Det foreligger en disposisjonsplan for eiendommen med gnr.137/2. Planen er fra 1979 og gir anledning til å bygge fire hytter. Disse hyttene er bygd, og innarbeides nå i detaljreguleringen for Kjølen hyttefelt. Disposisjonsplanen skal nå oppheves jf. pbl § 12-14.

Lovgrunnlaget

Planen er utarbeidet ihht kapittel 12 i plan- og bygningsloven (pbl). Det er utarbeid ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3 og planbeskrivelse jf. § 4-2.

Ihht pbl § 12-12 er kommunestyre øverste reguleringsmyndighet i kommunen. Kommunestyre står fritt til å bestemme innholdet i reguleringsplaner og er ubundet av private rettigheter.

Kommunestyrets endelige vedtak kan påklages, jf. pbl § 12-12 tredje ledd.

Vurdering

Det foreligger en gammel disposisjonsplan for eiendommen med gnr.137/2. Denne plan skal formelt oppheves i sin helhet. Det er ingen merknader knyttet til dette.

Vann og avløp

Fra administrasjonens side har vi vært helt klar på at skal det legges inn vann til/i hyttene settes det krav til felles godkjent vann og avløpsplan for feltet. Det var allerede i oppstartsmøte satt fokus på vann og avløps situasjonen for hyttene.

I prosessen er det gjort en del endringer og spissinger av bestemmelsene til planen, sist revidert 28.11.2024. Disse er merket med rød skrift i dokumentet. Nå legges det opp til at det ikke skal legges vann, avløp eller strøm inn i feltet. Det skal heller ikke være bil vei inn til tomtene merket FBF-15 til FBF-30. Det settes av et areal for VA der det skal etableres tappepunkt for vann. Det kan også etableres et bygg med tilgang til dusj og toalett.

Det er laget et avsnitt som setter krav til felles vann og avløpsplan for hytteområdet ved en eventuell fremtidig innlegging av vann og installasjon av WC.

Naturmangfold

Det er innarbeidet bestemmelser og hensynssoner for ivaretagelse av naturmangfoldet i planen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering av Kjølen hyttefelt med planid 5027 2016 008 vedtas med de endringer som er gjort.

Endringene er gjort på vedlagt plankart, revidert 22.11.2024 samt bestemmelser sist revidert 28.11.2024. Planbeskrivelsen er revidert 12.02.2024.

Innsigelse fra statsforvalteren er løst og disse har trukket innsigelsen i brev datert 10.12.2024.

Da foreligger det ingen innsigelser og planforslaget kan vedtas med de endringer som er gjort.