

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saknr. 2017/94-19	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	156/17	20.11.2017

Saksbehandler: Kristine Bye

1648_2017001_Rp_Litlåsen hyttefelt_1gangsbehandling_Høring

Dokumenter i saken:

1	I	Anmodning om oppstartsmøte - privat regulering for Litjåsen hyttefelt	Per Erik Sørløkken
2	U	Litjåsen hyttefelt	Allskog
3	I	Oppstartsmøte - Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
4	I	Revidert oppstartsmøte	Allskog
5	I	Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid, detaljplan for Litlåsen Hyttefelt	Allskog SA
6	I	Vedr oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljplan for Litlåsen hyttefelt i Midtre-Gauldal kommune	Sør-Trøndelag fylkeskommune
7	I	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Litlåsen hyttefelt - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
8	I	Svar på varsel om oppstart av reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt for deler av gnr. 166 bnr. 1 i Midtre Gauldal kommune	Statens vegvesen - Region midt
9	I	Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljplan for Litlåsen hyttefelt	Fylkesmannen i Hedmark
10	I	Sosi - filer oppstart - Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
12	U	Bekreftelse på mottatt reguleringsplanforslag - Litlåsen hyttefelt	Allskog
13	I	Oversendelse av SOSI-filer - Litlåsen hytteområde	Allskog SA
14	I	Sosi - kontroll_ Reguleringsplan Litlåsen hytteområde	Norconsult
15	U	Mangelbrev vedrørende mottatt planforslag - Reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt	Allskog v/Ellen Kristin Moe
16	I	Revidert Detaljplan for Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
17	I	Revidert Detaljplan for Litjåsen hyttefelt - feil plankart i forrige mail	Allskog
18	I	Revidert sosi - fil	Allskog SA

19	S	1648_2017001_Rp_Litlåsen hyttefelt_1gangsbehandling_Høring	
20	I	Ettersendelse av uttalelser til varsel om oppstart	Allskog SA
21	I	Ettersender manglende uttalelser til varsel om oppstart	Allskog SA
22	I	Epostutveksling - Litlåsen hyttefelt	Allskog SA
23	I	Revidert Plankart	Allskog SA

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

Ingress

Midtre Gauldal kommune har fått oversendt revidert forslag til detaljregulering for Litlåsen hyttefelt mottatt 02.11.2017. Planforslaget er laget av Allskog v/Ellen Kristin Moe, på vegne av Per Erik Sørløkken. Formålet med reguleringen er å erstatte en av de eksisterende hyttetomtene med en boligtomt, samt å legge til rette for to nye fritidstomter på eiendommen gbnr 166/1. Også plassering av eksisterende tomter og veg blir endret.

Saksopplysninger

Allskog har oversendt revidert reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt den 02.11.2017.

Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS – analyse

Bakgrunn for planarbeidet

Planprosessen så langt

Oppstartsmøte ble avholdt mellom konsulent og representanter fra kommunen den 03.02.2017.

Melding om oppstart ble kunngjort i Trønderbladet 09.02.2017. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 15.03.2017.

Mellommøte ble avholdt mellom konsulent, tiltakshaver og representanter fra kommunen den 24.10.2017.

Planlagt tiltak

Planen skal erstatte reguleringsplan for Litlåsen fra 2000. Den har 13 tomter for fritidsbebyggelse hvor det i dag er fradelt og bygd på to tomter, etablert adkomstvei, strøm og vannledning.

Det er nå kommet ønske om å erstatte ei hyttetomt med ei boligtomt, samt å legge til rette for to fritidstomter i feltet. Det er også behov for å endre lokalisering av tidligere foreslåtte tomter, samt vegen da denne ikke er i tråd med eksisterende plan.

Området har avkjørsel fra Fv 631.

Det vises til sin helhet til vedlagt materiale.

Planområde

Området ligger øst for Rv 631, 6km nord for Enodd i Budalen. Det meste av planområdet er bevokst med skog – gran og furu. I vest er det dyrkajord og grasproduksjon på ca. 14 daa, og i øst er det myrterreng. Videre er det spredt hytte- og boligbebyggelse i dalføret.

Feltet skal inneholde:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skiløypetrase
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser
- LNF (R) for nødvendige tiltak for stedbunden næring
- Jordbruk

Planforutsetninger

Største delen av planområdet omfattes av eksisterende reguleringsplan for Litlåsen hytteområde vedtatt i kommunestyret 14.11.2001. Området utenfor regulert område ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF – sone 4.



Figur 1 Oversiktskart over området. Rødt omriss viser planomrisset for den nye reguleringsplanen.

Medvirkning og merknader til planoppstart

Oppsummering og vurdering av innspill er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvarselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

Sametinget i brev datert 13.02.2017

- Anser potensialet for nye funn av freda, samiske kulturminner som lite i det aktuelle planområdet.
- Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten og at dette bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Følgende foreslås:
« **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Arbeidet må stanses dersom noen oppdager spor etter eldre aktivitet. Gi umiddelbar beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Jf. lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Vi krever at alle som deltar i arbeidet får beskjed om dette».
- Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminne, jf. kml. §§3 og 6.

Sør – Trøndelag fylkeskommune i brev datert 15.02.2017

- Anbefaler at bevaringsområdet tjæremile i myr i gjeldende plan videreføres som hensynssone C med tilsvarende vernebestemmelser.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i epost datert 14.02.2017

- Ber om at vedlagt sjekkliste gjennomgås. NVE vil kun gi uttalelse til planen dersom disse temaene ikke er godt nok vurdert og ivaretatt i planen. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- eller skredfare.

Mattilsynet i brev datert 08.03.2017

- Planområdet synes ut fra mottatte varsel å ha felles vannforsyning. Det samsvarer med målsettingene i Nasjonale mål for vann og helse, bokstav c). Der er det ønskelig ved etablering av nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse at disse kobles til eksisterende vannforsyningssystem i nærheten. Alternativt kan nytt fellesanlegg etableres.
- Det er ønskelig med mest mulig felles avløpsanlegg.
- Mattilsynet er ikke kjent med hvordan vannforsyningen er organisert i planområdet. Det er viktig at alle de planlagte punktutslippene ikke vil medføre fare for forurensning av drikkevannskilden(e). Det gjelder også øvrig aktivitet i området. I tilfeller der det er fare for forurensning av drikkevannet som en følge av gitte utslippstillatelser vil det kreve spesielle avløpsordninger.
- Viser til drikkevannsforskriften § 17, «Vannforsyningssystem som ikke er registrert per 1.juni 2017 skal innen 1.juli 2018 være registrert på skjema fastsatt av Mattilsynet.

Faglige råd:

- Implementere aktuelle punkter i «Nasjonale mål for vann og helse» i planarbeidet.
- Om nødvendig vurdere risiko for forurensning av drikkevannet som en følge av separate utslipp av avløpsvann og annen aktivitet i planområdet. Mattilsynet viser til drikkevannsforskriften § 4 «Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset».
- Mattilsynet anbefaler at det blir etablert «hensynssone drikkevann» i planen for å sikre tilstrekkelig areal for beskyttelse av vannkilden(e). Det bør også utarbeides bestemmelser for hensynssonen.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 08.03.2017

- Landbruk og bygdeutvikling: Det er viktig at det søkes løsninger som minimerer landbruksmessige virkninger, herunder virkninger for ev. beiteinteresser og kulturlandskap. I planforslaget må det gjøres rede for hvordan dette er vurdert. Fylkesmannen forutsetter at planforslaget ikke medfører omdisponering av jordbruksareal. Endringene i forhold til den gjeldende reguleringsplanen må komme tydelig fram.
- Miljøvern: Det anbefales at Miljøverndepartementets veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse tas i bruk i det videre planarbeidet.
- Myr har en viktig funksjon i forhold til naturmangfold, som flomdemper og som karbonlager i forhold til klima. Drenering av myr og torvmark utgjør over 10 % av de totale karbonutslippene i Norge. Ulike typer myr og våtmark fungerer som vannlager, de bremser hastigheten av vannet som kommer i en flom og kan «ta unna» store mengder med nedbør og flomvann. Det er

nødvendig at vi i arealplanleggingen tar hensyn til økt flomfare. Vi bør ikke bygge ned eller ødelegge myr eller våtmarksområder. I det videre planarbeidet må det søkes å plassere bolig-/hyttetomter og evt. ny vei utenfor myrområde og vassdrag.

- Klima og klimatilpasning: Det bør innarbeides tiltak eller virkemidler for mest mulig å forebygge utslipp av klimagasser. Det bør også vurderes tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging, jf. Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og jf.kommunens klima- og energiplan.
- Fylkesmannen påpeker at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 (jf.nml § 7).
- Det forutsettes at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS – analyse) i tråd med PBL § 4-3.

Gauldal Nett AS i epost datert 08.03.2017

- Ved tidligere plan ble Gauldal Nett og utbygger enige om en viss utbygging av strømforsyning i feltet. Vi kan derfor ikke garantere at det er tilstrekkelig forsyning for omfanget av ny plan. Det har ikke vært noen utbygginger på flere år. Vi håper å bli holdt orientert om videre saksgang.

Statens vegvesen i brev datert 15.03.2017

- Mener det er samfunnsøkonomisk og miljømessig ulønnsomt å tilrettelegge for spredt boligbygging, da den valgte transportløsningen i all hovedsak blir bilbasert. En ny bolig vil sannsynligvis føre til en økning av fotgjengere og syklisters langs og på tvers av vegen, noe som er trafiksikkerhetsmessig ulønnsomt. Gode og trafiksikre løsninger for myke trafikanter er vanskelig å få til, og myke trafikanter blir som regel skadelidende ved sammenstøt. For at Vegvesenet skal kunne godta etablering av bolig innen planområdet, må det tilrettelegges for trafiksikker skoleveg.
- Det opplyses om at avkjørsel fra fylkesveg 631 må utformes i henhold til håndbok N100. Kravet til slikt på denne strekningen 100 meter.

Reindriftsforvaltningen/FM i Hedemark i epost datert 20.03.2017

- Sekretariatet for Villrein for Forollhogna viser til brev fra Allskog 09.02.17. Tiltaket ser ut til å være i tråd med kommuneplanen og er lokalisert i sone 3 i Regional plan for Forollhogna. Forholdet til villrein skal derfor være avklart gjennom planen for slike tiltak, og sekretariatet ser det derfor ikke som nødvendig å legge saken fram for nemnda til behandling.

Planens innhold

Det planlagte feltet skal inneholde

- *Boligbebyggelse*

Det skal reguleres ei ny boligtomt med en størrelse på 1,58 daa. Maks størrelse på bolig er total BYA 200 kvm. For uthus/garasje er maks BYA 80 kvadrat.

- *Fritidsbebyggelse*

Det skal reguleres 13 nye tomter med størrelse på 1 daa. Samlet bebygd areal inntil BYA 190m², fordelt på maks 3 bygninger, hytte, anneks, bod eller garasje. Maks BYA for hytte er 150m².

Hyttene skal tilpasses terrenget og terrenginngrep skal holdes på et minimum. Hyttenes utforming bør også tilpasses hver enkelt tomts topografi, utsikts- og lysforhold.

- *Skiløypetrase*

Eksisterende skiløypetrase ivaretas gjennom regulering av 5meter til dette formålet.

- *Vann- og avløpsanlegg*

Det legges opp til to fellesanlegg, VA1 og VA2. Ny bebyggelse skal tilkobles eksisterende vannledninger og nytt avløpsnett. Bolig skal ha eget VA – anlegg.

- *Renovasjonsanlegg*

Det legges opp til et eget fellesområde for renovasjon i tilknytting til feltets adkomst/p-plass. Anlegget skal benyttes av eksisterende hytter. Boligen skal ha eget anlegg. Om det ikke etableres renovasjon tilknyttet feltet, benyttes nærmeste etablerte renovasjonspunkt i bygda.

- *Kjøreveg*

SKV_4 og SKV_5 er i dag allerede bygget. Trase SKV_3 er ryddet for skog. Det er ønskelig at det etableres egen adkomstveg til boligtomten langs åkerkanten. Dette da vegen også skal benyttes som driftsveg til dyrkajorda og erstatte den som benyttes i dag. Adkomstvegen vil ligge godt i terrenget og være en bedre løsning enn adkomst fra SKV3.

Avkjørsel fra Fv 631 flyttes 21 meter lenger sør – vest for å bedre sikt mot vest. Ved fjerning av skjæring mot nord-vest vil siktkravet være oppfylt.

- *Annen veggrunn, grøntareal*

Dette arealet skal gi en buffer mellom veg og tomter for å sikre snørydding og for å sikre nødvendig areal til skjæring/fylling. Arealet skal tilplantes ved inngrep med stedegen vegetasjon. Stikkveier inn til hyttene kan legges over dette arealet.

- *Parkeringsplasser*

Det legges opp til veiadkomst og parkering på egen tomt. I dag brøytes det på vinteren, men det reguleres inn en felles parkeringsplass i feltets nedre del med plass til 17 biler.

- *LNF(R) – før nødvendig stedbundet næring*

I dag er det plantet gran og furu på ca. 40 daa av området. På sikt vil det ikke være av interesse i skogsdrift og dette er allerede nedprioritert med tanke på at det foreligger en godkjent reguleringsplan for hyttefeltet i området.

Skogen tas ut der det reguleres tomter (evt. settes ingen enkelt trær) og tynnes ut i resterende område hvor det er ønskelig for å oppnå bedre utsikt. Det kan fortsatt drives uttak av tømmer til ved ol.

- *Jordbruk*

Det er avsatt et område i plankartet til jordbruk. Det foreligger ingen ytterligere bestemmelser til dette formålet.

Hensynssoner

- *Kulturmiljø*

Hensynssone (vernesone) rundt tjæremile. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på.

- *Frisikt*

Det skal ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammende trær kan vurderes særskilt.

Viser til planforslaget og planbestemmelsen for ytterligere informasjon.

Vurdering

Plankart og planforslag

Plankartet viser i hovedsak boligtomten, fritidstomtene, infrastrukturen i feltet, samt LNFR. Plankartet er ryddig og oversiktlig, og gir et godt overblikk over hva som ønskes gjennomført i planområdet.

Regulanten har gjennom planforslaget gitt en god beskrivelse og vurdering av bakgrunnen til arbeidet, eksisterende forhold og konsekvenser til planen.

Det framkommer ikke hvor stort det totale planområdet er. Rådmannen ønsker at dette opplyses om i planbeskrivelsen.

Videre er det i planbeskrivelsen skrevet feil dato for gjeldende reguleringsplan, punkt 3.2. Dette må rettes opp til 14.11.2001.

Risiko og sårbarhets analyse (ROS – analyse)

I planforslaget er det gitt en egen ROS – analyse for vær og vindeksponering, natur- og kulturområde, strategiske område og funksjoner, forurensningskilder, støy og støv, transport og trafikksikkerhet. Analysen bygges opp ved at aktuelle forhold kommenteres, samt at analysen avsluttes med en vurdering av den endelige risikoen.

Rådmannen ser at de fleste forholdene ikke er vurdert som aktuell for planområdet. Videre er kulturminne/miljø, kraftforsyning og forurensning i sjø/vassdrag plassert i grønn kategori (akseptabel risiko). Det er kun under trafikksikkerhet at punkt 43. ulykke i av/påkjørsel og punkt 44 ulykke med gående/syklende som er plassert i gul kategori (tiltak som blir vurdert for å bedre sikkerheten). Videre er det beskrevet forslag på avbøtende tiltak, og Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

Planbeskrivelse

Boligbebyggelse

Rådmannen er i utgangspunktet skeptisk til å tilrettelegge for boligtomter i områder avsatt til fritidstomter. I dette tilfelle foreligger det allerede en dispensasjon for boligtomten, og Rådmannen synes det er positivt at dette nå reguleres inn i planen slik at både plankartet blir oppdatert og at flere forhold i området blir vurdert.

Fritidsbebyggelse

Det foreligger allerede en godkjent hytteplan for området. Regulanten har endret plassering, samt tilrettelagt for to tomter til i planforslaget. Videre er tomtene nå regulert inn med areal, framfor sirkler. Dette vurderer Rådmannen som svært positivt, noe som gir et bedre bilde over hvordan feltet blir seende ut. Videre har regulanten utvidet tomt 166/10 for å få alle bygninger innenfor samme tomt og formål etter ønske fra kommunen.

Renovasjon

Rådmannen etterspurte oppdatert plankart der både renovasjonsanlegg og vann- og avløp ble avmerket i plankartet. Dette er nå gjort. Videre er det nå beskrevet at det legges opp til felles renovasjon for hyttene, mens boligen skal ha eget anlegg. Mattilsynet ønsker mest mulig felles avløpsanlegg, og dette vurderer Rådmannen som ivaretatt.

Vann- og avløp

Mattilsynet ønsker at det kobles til eksisterende vannforsyning, eventuelt fellesanlegg.

Planen legger opp til fellesanlegg, VA1 og VA2, med tette tanker med spredefilter. Ny bebyggelse skal tilkobles eksisterende vannledninger og nytt avløpsnett. Boligtomten skal ha eget VA – anlegg. Dette er også sikret i planbestemmelsene.

Videre påpeker Rådmannen at i flere tilfeller kan det være behov for at ledningene fra vann- og avløpsanlegget går i områder som ikke er avsatt til dette formålet. Det bør derfor settes bestemmelser til at det tillattes at VA- ledninger går i områder om ikke er avsatt til dette formålet.

Forurensning

Mattilsynet anbefaler om nødvendig at det vurderes risiko for forurensning av drikkevannet som en følge av separate utslipp av avløpsvann og annen aktivitet i området. Det anbefales også at det etableres «hensynssone drikkevann» i planen for å sikre tilstrekkelig areal for beskyttelse av vannkilden(e). Konsulenten kommenterer at vannkilden ligger 300 meter fra feltet, og at det derfor ikke er fare for at den blir berørt av tiltaket eller andre aktiviteter.

Landbruk

Fylkesmannen ber om at det søkes løsninger som minimerer virkninger, herunder virkninger for evt. beiteinteresser og kulturlandskap. Fylkesmannen mener dette må gjøres rede for i planforslaget. Regulanten skriver at tiltaket ikke vil berøre beiteinteresser, og at SKV_2 ligger i en åkerkant og ikke skal gjøre inngrep på dyrkajord.

Videre vil område delvis berøre kulturlandskapet/jordbruksarealet visuelt. Dette gjelder i hovedsak boligen og FT_2 – FT_8. Plasseringen av tomter og fargevalg skal bidra med å tone ned eksponeringen.

Det er avsatt et område til landbruk i plankartet. Rådmannen savner derimot konkrete bestemmelser om hva som er tillat på dette området. Dette bør inn i planbestemmelsene.

Klima og naturforhold

Rådmannen er enig med Fylkesmannen at det er svært viktig at vi ikke ødelegger myr eller våtmarksområder, da disse har en viktig funksjon i forhold til naturmangfold, flomdemper og karbonlager i forhold til klima. Planforslaget legger opp til at de nye tomtene skal plasseres utenfor myr og ikke berøre vassdrag.

Videre er bevaringsområde tjæremile i myr videreført fra gjeldende plan med bakgrunn i anbefaling fra Sør – Trøndelag fylkeskommune.

Trafikksikkerhet

I dispensasjonsvedtaket for boligtomten i feltet ble det satt som vilkår at veien blir flyttet/omgjort i samsvar med Statens vegvesens uttalelse.

I gjeldende plan er avkjørselen til hyttefeltet plassert i en sving. Vegvesenet påpeker at siktlinjen i avkjørsler på denne type veg skal være minimum 100 meter i hver kjøreretning. Regulanten kommenterer at kravet blir ivaretatt uten noen ytterligere utdyping.

I ROS – analysen står det at avkjørselen flyttes østover for å bedre sikt mot nord og at siktkravet ivaretas. Rådmannen mener dette er avgjørende forhold for planen, og at dette også bør komme bedre fram i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen forutsetter videre at det ved etablering av bolig innenfor planområdet må tilrettelegges for trafikksikker skoleveg. Regulanten har kun gitt en kort forklaring under

merknader at bussen stopper i avkjørsler eller midt på veg slik at biler bak ikke kan kjøre forbi før barn er satt av og kommet seg trygt over veien.

SOSI – kontroll

Det er foretatt en SOSI – kontroll av plankartet. Det ble ikke funnet noen feil under kontrollen.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

Endringer

Disse endringene må skje før planen legges ut på høring:

- Det må tas inn i planbeskrivelsen hvor stort det totale planområdet er.
- Rett dato under punkt 3.2 på gjeldende reguleringsplan må rettes opp til 14.11.2001.
- Det må sikres i planbestemmelsene at va-ledninger kan gå i områder som ikke er avsatt til formålet.
- Det må lages konkrete planbestemmelser om hva som er tillat for området avsatt til jordbruk.
- Det må gjøres rede for i planbeskrivelsen om hvordan siktlinjen for avkjørselen på 100 meter i hver kjøreretning skal ivaretas.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som nevnt ovenfor.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482017001 Litlåsen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som nevnt ovenfor.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 20.11.2017

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482017001 Litlåsen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som nevnt ovenfor.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.