

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saksnr. 2015/3861-30</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø	20/18	22.01.2018
Kommunestyret	6/18	22.02.2018

Saksbehandler: Kristine Bye

### 1648\_2015013\_Rp\_LøkkjvollenHytteområde\_2gangsbehandling\_merknader\_ SLUTTVEDTAK

Dokumenter i saken:

- |    |   |  |                                    |
|----|---|--|------------------------------------|
| 1  | X | 1648_2015013_Rp_Løkkjvollen_hytteom<br>rode_Oppstartsmotereferat_2015-05-07                                  |                                    |
| 2  | X | Adresseliste/naboliste   |                                    |
| 4  | I | Varsel om planoppstart - Løkkjvollen<br>hytteområde  | Aune transport AS                  |
| 5  | I | Vedr planoppstart - detaljregulering for<br>Løkkjvollen hytteområde - 11/1 og 13/1<br>Midtre Gauldal kommune | Sør-Trøndelag fylkeskommune        |
| 6  | I | Reguleringsplan Løkkjvollen<br>Hytteområde   | Aune Transport AS                  |
| 7  | U | Bekreftelsesbrev på mottatt<br>reguleringsplanforslag - Løkkjvollen<br>hytteområde                           | Aune Transport AS                  |
| 8  | I | <b>Arkeologisk rapport - detaljregulering<br/>for område i Løkkjvollen hytteområde,<br/>Midtre Gauldal</b>   | <b>Sør-Trøndelag fylkeskommune</b> |
| 9  | I | Reguleringsplanforslag - Løkkjvollen<br>hytteområde  | Aune Transport                     |
| 10 | S | 1648_2015013_Rp_LøkkjvollenHytteomr<br>åde_1gangsbehandling_Høring   |                                    |
| 11 | I | Oppdatert/rettet SOSI-fil - Løkkjvollen<br>hytteområde   | Norconsult                         |
| 12 | X | Særutskrift<br>1648_2015013_Rp_LøkkjvollenHytteomr<br>åde_1gangsbehandling_Høring                            |                                    |
| 13 | I | <b>Detaljeringsplan - Løkkjvollen<br/>hytteområde - Oppgradert materiale</b>                                 | <b>Olav Erik Løkken</b>            |

14	U	Detaljeringsplan - Løkkjvollen hytteområde - Oppklaring rundt plankartet	Aune Transport AS
15	I	SV: Detaljeringsplan - Løkkjvollen hytteområde	Aune Transport AS
16	X	Annonse	Kristine Bye
17	U	Høringsbrev - 16482015013 Reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Jan Ottar Løkken m.fl.
18	U	Høringsbrev - 16482015013 Reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	FYLKESMANNEN I SØR- TRØNDELAG m.fl.
19	U	Høringsbrev - 16482015013 Reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Lundemo bruk v/Ola Huke
20	N	Høringsbrev - 16482015013 Reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Kai Børge Amdal m.fl.
21	U	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. §5-2	Kartverket
22	I	Svar - reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Gauldal Nett AS
23	N	Landbruksfaglig uttalelse til reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Kristine Bye
24	I	SV: Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. §5-2 - Løkkjvollen	Statens kartverk Eiendom
25	I	Uttalelse fra Mattilsynet Høringsbrev - 16482015013 Reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Mattilsynet
26	I	Svar - reguleringsplan for Løkkjvollen Hytteområde	Melhus kommune
27	I	Uttalelse - reguleringsplan - Løkkjvollen hytteområde - Midtre Gauldal 11/1 - 13/1	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
28	I	Uttalelse vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde, Midtre Gauldal kommune	Samediggi/Sametinget
29	N	Uttalelse skogbruk og vilt - 1648_2015013_Rp_Løkkjvollen_hytteom råde	Kristine Bye
30	S	1648_2015013_Rp_LøkkjvollenHytteomr åde_2gangsbehandling_merknader_SLUT TVEDTAK	
31	U	Midlertidig svarbrev vedrørende 2.gangsbehandling og sluttvedtak for reguleringsplan Løkkjvollen hytteområde Planid 16482015013	Aune Maskin AS v/ Olav Erik Løkken
32	I	<b>Midlertidig svarbrev vedrørende 2.gangsbehandling og sluttvedtak for reguleringsplan Løkkjvollen hytteområde Planid 16482015013</b>	<b>Aune Transport AS</b>

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

## **Ingress**

Sluttbehandling av reguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde.

## **Saksopplysninger**

### Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget Løkkjvollen hytteområde har blitt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring fra og med 26.06.2017 og fram til 07.08.2017.

Midtre Gauldal kommune har mottatt følgende merknader:

### Gauldal nett AS i epost datert 27.06.2017

Gauldal Nett viser til utlagt plan og vi vil få orientering om at vi ikke har noe el-nett i området, da det ligger langt fra våre nett.

### **Ingen vilkår for egenreklæringsprosjekt.**

### Lokal landbruksmyndighet i brev datert 29.06.2017

Planforslaget gjelder tilrettelegging av adkomst til eksisterende hytter samt at det reguleres inn 1 ny tomt i samme område. Gjeldende plan fra 1995 begynner å bli udatert og hensynstar ikke dagens ønsker og behov til hytteeiere og grunneiere. Med bakgrunn i dette er det lagt fram en ny plan til godkjenning.

Landbruk kan ikke se at den nye planen berører landbruksinteresser i vesentlig ny grad.

Landbruk har ingen merknader til reguleringsplanen.

### **Ingen vilkår for egenreklæringsprosjekt.**

### Mattilsynet i brev datert 04.07.2017

Mattilsynet ga i uttalelse datert 28.1.2016 innspill til planarbeidet:

Da det ikke var beskrevet hvordan vannforsyningen er i området pr. i dag, eller hvordan den var tenkt løst for de nye tomtene, måtte Mattilsynet vurdere dette ved å gi noen generelle innspill basert på gjeldende regelverk og føringer på området. Mattilsynet hadde da faglige råd knyttet til dette.

I mottatte planbestemmelser (§7.2) står det følgende: «Vannpost kan etableres og tilførsel tillates anlagt og nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet. Etter nedgraving skal arealene settes i en tilstand som er forenelig med gjeldende arealformål».

I planbestemmelsene står følgende om vannforsyning: «Oppkommer og utvendig vannpost til hyttene samt tradisjonelle utedo vil videreføres i den nye reguleringsplanen. En fellesløsning vil medføre store terrenginngrep og det finnes ingen gode drikke vannkilder i umiddelbar nærhet til planområdet. Drikkevann blir i stor grad inntilført av den enkelte hytteeier».

Hyttefeltet er etablert for en tid tilbake, således er det sannsynlig at praksis knyttet til vannforsyning er godt innarbeidet.

Mottatte reguleringsplan beskriver løsning for vannforsyning. Inntransport av vann er en grei løsning når det ikke finnes tilgang til tilfredsstillende drikkevann.

Løsning med vannposter kan avhjelpe vannbehovet til vask etc. Likevel kan det tenkes at vannpostene blir benyttet til drikke. Hvis dette er tilfelle er det viktig å dokumentere at vannkvaliteten er hygienisk tilfredsstillende. Hvis den ikke er tilfredsstillende er man pliktig til å gjøre det kjent for brukerne.

Dette gjelder også ved etablering av nye hytter samt ved eierskifte. Optimalt bør løsning for vann og avløp samt forventninger til nye eiere avklares i en kjøpekontrakt. Dette for å unngå diskusjoner om dette i ettertid.

Planfaglig råd:

- Bruken av vannposter bør avklares. Hvis vannet ikke er egnet til drikke/personlig hygiene gjøres det kjent for brukerne.
- Ved salg av nye hytter, eller eierskifte, bør etablert løsning for drikkevann gjøres kjent før overtakelsen.

**Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Melhus kommune i brev datert 13.07.2017

Adkomst til reguleringsområdet skjer i all hovedsak gjennom Melhus kommune.

Lundadalsvegen som benyttes er i dårlig forfatning. Det er aktsomhetsområder for steinsprang og jordras flere steder langs veien.

I kommuneplanens arealdel i Melhus kommune bestemmelse § 2.2 er det for nye hyttefelt i Melhus krav til at konsekvenser for trafikksikkerhet langs Lundavegen vurderes og belyses, og avbøtende tiltak vurderes, evt gjennomføres dersom utbyggingen medfører økt fare. Dette bør derfor også gjelde for nye hyttefelt i Midtre Gauldal kommune, som skal bruke samme veg. Dette er tynt utredet i planforslaget, men planforslaget sier samtidig at det kun er en ny tomt som reguleres, og at de andre er utbygd. Så vidt vi forstår så foreligger kjøring til disse hyttene også i dag langs Lundadalsveien.

Området fra Lundamo sentrum og opp til Åsløkkvegen er bebygd med mange boliger og det er boligfelt i KPA som ennå ikke er registrert og utbygd. Det er fremtidige ønsker i Melhus kommune om å regulere g/s veg frem til Åsløkkvegen (dvs. et lenger strekk enn beskrevet i planforslaget).

Melhus kommune ber Midtre Gauldal kommune om å være obs på at dersom det senere skal reguleres for flere hytter i Midtre Gauldal kommune som skal bruke Lundadalsvegen som atkomst, så må alle konsekvenser for Lundadalsvegen utredes tilstrekkelig.

Melhus kommune mener også at det bør kunne stilles rekkefølgekrav i bestemmelser for nye hytter slik at blant annet kostnader for utbygging av gang/sykkelveg fra Lundamo sentrum mot Åsløkkvegen kan fordeles på utbyggere gjennom utbyggingsavtaler og bruk av fond.

Vi ber Midtre Gauldal kommune være obs på disse forhold også ved revidering av sin kommuneplan, og ta tidlig kontakt med Melhus kommune for drøfting av blant annet bestemmelser, dersom de ser at nabokommunen vil bli berørt.

**Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Fylkesmannen i Sør – Trøndelag i brev datert 27.07.2017

Landbruk og bygdeutvikling: Planforslagets virkninger for landbruket kunne med fordel vært mer utfyllende beskrevet. Vi kan imidlertid ikke se at utbyggingen vil medføre vesentlige landbruksmessige virkninger, og har på denne bakgrunn ingen avgjørende innvendinger i saken.

Miljøvern: Fylkesmannen mener i utgangspunktet at det er uheldig at det bygges vei gjennom myrområde. Imidlertid er planen godt utarbeidet og viser hensyn til vassdragene innenfor området. Det mangler imidlertid en vurdering etter naturmangfoldlovens prinsipper.

Fylkesmannen påpeker at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 (jf. nml §7). Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil. Før planforslaget vedtas forutsetter Fylkesmannen at det gjennomføres en vurdering etter naturmangfoldloven.

Samfunnssikkerhet: Ingen merknad.

Universell utforming: Fylkesmannen og Sør – Trøndelag fylkeskommune har begge et ansvar for å ivareta universell utforming i planleggingen. Vi har inngått avtale med fylkeskommunen om at de ivaretar universell utforming i uttalelser til plansaker.

### **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

#### Sametinget i brev datert 16.08.2017

Sametinget har ingen spesielle merknader eller kommentarer til planforslaget.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge lov 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) §4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§3 og 6.

### **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

#### Lokal skogbruksmyndighet i brev datert 08.09.2017

Planområdet omhandler veger fram til eksisterende hytter, samt regulering av en ny tomt.

Skogbruk har ingen merknader til søknaden.

-----  
Med bakgrunn i de innkomne merknadene har Midtre Gauldal kommune fått oversendt justert planforslag datert 09.11.2017. Det forelå ingen innsigelser knyttet til planen, men Rådmannen har valgt å imøtekomme flere av de faglige rådene til planen.

Rådet fra Mattilsynet er imøtekommet slik i planbestemmelsen:

«Vannpost kan etableres og tilførsel tillates anlagt og nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet. Etter nedgraving skal arealene settes i en stand som er forenelig med gjeldende arealformål. Det er hytteeiers ansvar at vannkvaliteten er av hensiktsmessig kvalitet. Om dette ikke er dokumentert skal vannposter merkes med skilt som forhindrer at disse benyttes som drikkevann».

Det er gitt en ytterligere beskrivelse av vannforsyning i planbeskrivelsen der det bland annet står at godkjent drikkevann inntransporteres av den enkelte hytteeier.

Fylkesmannen har videre forutsett at det gis en vurdering av naturmangfoldloven i planforslaget før planen vedtas. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen med en konklusjon om at « summert

vurderes tiltakene i planforslaget å ikke komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven §§8.12».

## **Vurdering**

Det er ønske om å tilrettelegge for vei/adkomst til eksisterende hytter samt regulere inn en ny tomt i samme området. Da behovene som ble lagt til grunn i eksisterende plan vedtatt i 1995 har endret seg mener Rådmannen det er positivt at det gjennomføres en endring av eksisterende plan. Regulanten har utarbeidet en gjennomarbeidet plan.

### Bebyggelse

Eksisterende plan utvides til å omfatte to eksisterende hytter utenfor dagens reguleringsplan og legger til rette for en ny tomt (T2), til sammen 12 tomter. Rådmannen anser det som gunstig å få med hyttetomtene som grenser til reguleringsplanen, noe som skaper en helhetlig planlegging for feltet.

### Vannpost

Mattilsynet kom med faglige råd i høringen angående vannposten til hyttefeltet. Bruken av vannposter bør avklares, samt at hvis vannet ikke var egnet til drikke/personlig hygiene burde dette gjøres kjent for brukerne. Rådmannen etterlyste oppgradert materiale der blant annet dette måtte vurderes. Dette er gjort i oppgradert materiale.

### Trafikksikkerhet

Planområdet ligger ved grensen til Melhus kommune, og vil derfor ha avkjørsel fra Lundamo. Melhus kommune kommenterer at de har stilt krav til konsekvenser for trafikksikkerhet langs Lundavegen vurderes og belyses, og avbøtende tiltak vurderes, evt. gjennomføres dersom utbyggingen medfører økt fare i sin kommuneplan.

Ved etablering av nye hyttefelt i Midtre Gauldal kommune som også bruker denne veien bør dette gjøres. I dette tilfellet er det kun en ny tomt som reguleres inn, og Rådmannen anser derfor ikke at denne tomten medfører økt belastning på denne vegen. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel eller andre nye hyttefelt i dette området bør dette vurderes.

### Renovasjon

Det er avsatt et areal i plankartet til renovasjonsanlegg noe Rådmannen vurderer som svært positivt. Videre er det lagt inn i planbestemmelsene at « Området avsatt for renovasjon ligger i P1 i veien opp til planområdet. Renovasjon skal til enhver tid følge de etablerte renovasjonsordningene for området». Rådmannen mener dette er gode tiltak som forhindrer forsøpling av området.

### Naturmangfold

Fylkesmannen forutsatte at det ble gjennomført en vurdering etter naturmangfoldloven før planforslaget vedtas.

I planbeskrivelsen står det at det er registrert Gubbeskjegg ca. 300 meter sørvest for planområdet. Arten har store og livskraftige forekomster i mellomboreal og nordboreal skog, særlig i områder med høy andel gammel granskog som enda ikke er konvertert til bestandskog. Den er derfor ikke betraktet som truet. Det nevnes at det også er registrert Beikskjegg og Bjørnekam i tilknytting til planområdet, men at disse artene har status som livskraftig.

Videre er det lagt inn hensynssoner mot Bubekken og et mindre vassdrag. Ny vegtrase er også lagt i hovedsak utenfor våtområder som er leveområdet for et rikt artsmangfold.

Planbeskrivelsen konkluderer med at planforslaget ikke vil komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12.

Rådmannen har mottatt revidert materiale den 10.11.2017, hvor planmaterialet er revidert, sist datert 09.11.2017.

Rådmannen mener for øvrig at reguleringsplanen har ivaretatt de innkomne merknadene og kan egengodkjennes.

### **Rådmannens innstilling**

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner Reguleringsplan 16482015013 Løkkjvollen hytteområde med plankart datert 21.06.2017, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 09.11.2017, og sender den til kommunestyret for sluttvedtak med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar Reguleringsplan 16482015013 Løkkjvollen hytteområde med plankart datert 21.06.2017, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 09.11.2017.

Egengodkjenning av denne reguleringsplanen fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Saksprotokoll i Utvalg for næring, plan og miljø - 22.01.2018**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner Reguleringsplan 16482015013 Løkkjvollen hytteområde med plankart datert 21.06.2017, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 09.11.2017, og sender den til kommunestyret for sluttvedtak med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar Reguleringsplan 16482015013 Løkkjvollen hytteområde med plankart datert 21.06.2017, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 09.11.2017.

Egengodkjenning av denne reguleringsplanen fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 22.02.2018**

Arnt Egil Aune erklærte seg inhabil. Kommunestyret sluttet seg til dette.  
Vibeke Wæraas tok plass.

Øystein Digre erklærte seg inhabil noe kommunestyret sluttet seg til.

Innstillingen fra utvalg for NPM enstemmig vedtatt.

Arnt Egil Aune og Øystein Digre tok igjen plass.

## **Vedtak**

Midtre Gauldal kommune vedtar Reguleringsplan 16482015013 Løkkjvollen hytteområde med plankart datert 21.06.2017, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 09.11.2017.

Egengodkjenning av denne reguleringsplanen fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.