



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2020/328-136/219/2

| | | |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Behandles av | Utvalgssaksnr | Møtedato |
| Utvalg for bygg- og arealplansaker | 21/45 | 24.08.2021 |

Forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 planbeskrivelse 27.01. 2021
- 2 Forslag til planbestemmelser til høring-ettersyn
- 3 Forslag til plankart til høring - ettersyn
- 4 Forslag til VA - plankart til høring ettersyn
- 5 situasjonskart ønsket tomteendring

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 16.03.21, sak 21/15, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 23.03.21 Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 14.05.21

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 05.05.21 at det er økt press for å oppføre nye hytter i Oppdal og at det i den sammenheng bør fortettes tilstrekkelig og optimalt, slik at press på nye områder kan reduseres. Håndtering av overvann på en bærekraftig måte ser ut til å bli ivaretatt i planen, og at ved å ivareta vegetasjonen området, vil overvannet kunne renses naturlig før det renner ut i bekken, noe som er positivt for vassdragssystemet. Fylkeskommunen ser at det er lite risiko at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Videre pekes det på at det er viktig å sikre hyttene god adkomst til attraktive friluftslivsområder, og at kanalisering av ferdsel, gjennom skilting og merking av ferdselsårer vil både skåne naturen, og gi trygg adkomst fra den enkelte hytteeiendommen. Lokalisering av nye stier og løyper må avklares med brukerne av området, og med kommunen.

Sametinget (brev av 23.03.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 26.03.21 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har i brev av 29.04.21 ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet skriver i brev av 04.05.2021 at tilkobling til Vognill vannverk vil sikre tilfredsstillende tilgang til drikkevann. Eierforhold til nytt distribusjonssystem for drikkevann (ledninger samt eventuell(e) pumpestasjon(er) og høydebasseng) bør avklares. Dersom dette skal eies av Vognill vannverk, vil dette bli en del av ansvarsområdet til dette vannverket. Alternativt: dersom det skal eies av annen privat part, vil dette eierskapet være å anse som «eier av vannforsyningsystem» etter drikkevannsforskriften. Denne eieren vil være ansvarlig for å oppfylle relevante krav. For å sikre ryddige forhold, bør dette avklares, og det er nyttig om dette utredes og eventuelt beskrives.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) minner i brev av 31.03.21 om at det må legges til rette for at de skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, og det påpekes at tilgjengelighet for innsatsmannskapene skal være tilfredsstillende når byggene tas i bruk (blant annet skal brannkummer, vannkapasitet, adkomstveier og oppstillingsplasser for bygget/byggene være tilfredsstillende fra dette tidspunktet). TBRT viser videre til retningslinjer som gjelder *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRT's kommuner*. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til *TEK 17§ 11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* med veiledning.

Statsforvalteren i Trøndelag mener i brev av 11.05.21 at deres innspill til varsel om oppstart er godt nok ivaretatt. De støtter kommunens vurdering om å ta inn bestemmelse om utendørs belysning, men mener det kan vurderes om det også skal tas inn bestemmelse om begrensning av belysning på natt. De vil også påpeke at det i området rundt hytteområdet er registrert blant annet stær og gulspurv, som begge er nært truet på rødlista. Spesielt gulspurv er i hekketiden knyttet til kantsoner og områder med småskala vekslende åpen mark for fødesøk og tett vegetasjon for hekking og beskyttelse. Skogkrattet i planområdet er egnet leveområde for gulspurv, og det er viktig at denne vegetasjonen i størst mulig grad blir bevart. Videre mener Statsforvalteren at bestemmelse 3.1.8 er noe generell når det gjelder bevaring av vegetasjon. Det samme gjelder for bestemmelse 2.6, da det er usikkert hvor godt den ivaretar vegetasjonen i planområdet. De gir faglig råd om at bestemmelse 2.6 endres til en mer spesifikk bestemmelse om bevaring av vegetasjon, jf. *Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse*. Et eksempel på en slik formulering kan være: *Det tillates kun fjerning av vegetasjon som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger*. Det kan også vurderes om bestemmelse 3.1.8 også skal spesifiseres mer med tanke på bevaring av vegetasjon. Statsforvalteren som landbruksmyndighet vurderer det som svært positivt at tomt H1 nå er tatt ut av planforslaget.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Henriette Morken og Magne Thomas Hafstad (eier av gnr/bnr og 219/13 og 14) skriver at de kjøpte tomtene i 2018 med et ønske om å få til et hyttetun for seg selv og sine barn, og etterhvert barnebarn. Tomtene er på henholdsvis 771,4 m² og 734,5 m². De ønsker å bygge en hytte fra Telemarkhytter som strekker seg på ca. 20 meter. Utforming og lengde på hytten gjør at den med dagens tomtegrenser vil krysse over grensen mellom de to tomtene. Av den grunn ønsker de å endre tomtegrensen mellom tomtene fra vertikal deling, til horisontal deling. Tomtene vil da bli på ca. 764 m² og ca. 741 m² (se vedlegg ønsket situasjonskart). For å få en bedre øvre tomt med god plass til en hytte innenfor de bestemmelsene som gjelder, har de vært i dialog med grunneier Snorre Haugland. De flytter grensen i nordøst med 4 meter sørover, og flytter grensen i nordvest med 4 meter nordover. De har også skriftlig tillatelse fra Snorre Haugland om at de kan sette opp bygg inntil 1 meter fra hans grunn, noe som vil gi god plass til en hytte av en god størrelse med oppstillingsplass til bil, samt utsikt over Oppdal. En forflytning av tomtegrensen i nordøstrehjørnet vil også medføre bedre adkomst til de øvre hyttetomtene.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 21/15 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 21/15 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Trøndelag fylkeskommune

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er tilstrekkelig fortettet, og på en slik måte at det ivaretar hensynet til omliggende hytteeiere. Ferdsel fra nye hyttetomter vil trolig følge eksisterende stier i nærheten. Det er lagt inn skiløype/turdrag som leder ferdsel til friluftsområdet. Det er flere flotte turområder i nærheten med etablerte stier.

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Mattilsynet

Eierforhold til distribusjonssystemet for drikkevann er avklart. Slike forhold mener kommunedirektøren er privatrettslig og løses utenom reguleringsplan, men det kan opplyses om at Vognill vannverk vil eie vannledning frem til kum ved avkjøring fra Stensesvegen til eiendom 219/2, stikkledning fra kum og til hyttefeltet eies av grunneier på eiendom 219/2.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT)

For vurderinger knyttet til tilstrekkelig slokkevann og tilgjengelighet for innsatsmannskap vises til vurderinger i sak 21/15.

Statsforvalteren i Trøndelag

Det er ønskelig fra Statsforvalter sin side at kommunen vurderer om det bør settes begrensning i belysning på natt. Kommunedirektøren mener begrensning i belysning er tilstrekkelig ivaretatt gjennom nåværende forslag til bestemmelse, og ønsker ikke å detaljstyre dette i et hyttefelt av denne størrelsen hvor det anses at belysningen begrenses naturlig.

Kommunedirektøren ser at bestemmelsen om bevaring av vegetasjon i bestemmelsen i punkt 2.6 og 3.1.8 kan være noe generell og utfordrende å følge opp. For å ivareta mest mulig vegetasjon i området, både med tanke på overvannshåndtering, demping av virkningen byggetiltak, og hensyn til naturområdet og fugleliv vil kommunedirektøren tilrå at ordlyden i bestemmelsen endres i tråd med Statsforvalterens faglige råd. Kommunedirektøren ser kan være hensiktsmessig å ta inn en delsetning som åpner for at vegetasjon kan fjernes på f.eks skiløype-formålet. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at punkt 2.6 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

Siden dette er en fellesbestemmelse som vil gjelde for hele planområdet, vil det ikke være nødvendig å gjenta dette i bestemmelsen i punkt 3.1.8. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at siste setning i punkt 3.1.8 tas ut.

Henriette Morken og Magne Thomas Hafstad

Saksbehandler har vært i dialog med Morken og Hafstad, og er kjent med at det har vært ønskelig å slå sammen de to tomtene til én tomt for å bygge ei familiehytte. Det er søkt riving av eksisterende bygg på eiendommen gnr/bnr 219/14. Siden kommuneplanen setter begrensninger i størrelse på

fritidstomter, vil ikke sammenføring la seg gjøre siden størrelse på tomten vil overgå 750 m². Det vil ikke være mulig å bebygge ønsket hytte med dagens tomteinndeling. I utgangspunktet er det ønskelig at en fritidsbolig tilpasser seg tomta, og ikke omvendt. Ved ny regulering er det derimot muligheter å gjøre justeringer på tomt med tanke på dette. Det har vært dialog med grunneier/forslagstiller og saksbehandler for å finne en akseptabel løsning og kommunedirektøren vil tilrå å godta endring av tomtene gnr/bnr 219/13 og 14 slik det er vist på situasjonsplan vedlagt saken. Det anses ikke som om endringen vil være av vesentlig betydning for naboer.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra Statens vegvesen og NVE.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 24.08.2021

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde med følgende endringer:

I plankartet:

Tomtene gnr/bnr 219/13 og 14 endres slik det er vist på situasjonsplan vedlagt saken.

I bestemmelsene:

Punkt 2.6 får følgende ordlyd:

Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

Siste setning i punkt 3.1.8 i tas ut.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/15 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Haugland hytteområde med følgende endringer:

I plankartet:

Tomtene gnr/bnr 219/13 og 14 endres slik det er vist på situasjonsplan vedlagt saken.

I bestemmelsene:

Punkt 2.6 får følgende ordlyd:

Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

Siste setning i punkt 3.1.8 i tas ut.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/15 i utvalg for bygg- og arealplansaker.