



Vår saksbehandler

Stine Mari Måren Elverhøi

Referanse

STEL/2015/1308-14/156/3

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	17/5	30.01.2017
Kommunestyret	17/2	01.02.2017

Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend

Vedlegg

- 1 156/3 - uttalelser fra Fylkesmannen, Direktoratet for mineralforvaltning, Statens vegvesen til høring - detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend
- 2 Høringsuttalelse Sandbekken hyttefelt
- 3 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend - 1.gangsbehandling
- 4 Vedr detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend, 156/3 i Storlia, i Oppdal
- 5 Reguleringsbestemmelser revidert 19.10.16.
- 6 Vedlegg - 3 - plankart
- 7 156/3 - forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend til 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 8 Illustrasjon veitrase - Sandbekken

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 17.10.16, sak 16/104, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter og naboer. Uttalefrist ble satt til 16.12.16.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt. Det er ikke satt vilkår for egengodkjenning.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev 21.11.16 ikke avgjørende merknader til planforslaget. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Liv Thommesen og Kjell Stuland Johansen er eiere av tomt gnr/bnr 156/50. De ber med innspill datert 22.11.16 kommunen om å vurdere å trekke tomt H10 lengre bort fra tomtegrensa for å unngå tap av utsikt fra egen hytte.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 15.12.16 kommet med innspill fra Fylkesmannen, Direktoratet for mineralforvaltning (heretter kalt Dirmin) og Statens vegvesen.

Fylkesmannens landbruksavdeling slutter seg til kommunens landbruksfaglige vurderinger. Reindriftsavdelingen er godt fornøyd med det planarbeidet som er gjort for å ivareta reindriftens

interesser i området. Miljøvernavdelingen mener det er gjort en bra jobb med planarbeidet, men anbefaler at det blir foretatt en ny vurdering av adkomstveiene i planen. De ber spesielt om at veiene til tomt H5, H12 og H13, samt adkomstvei mot H2-H4 vurderes tatt ut av planen.

Dirmin peker på at kommunen bør, så langt det er mulig, unngå å båndlegge registrerte mineralressurser gjennom arealbruk som tilrettelegger for nedbygging av forekomster, eller legge andre begrensninger på framtidig utnytting av ressursene.

De viser til at den kartlagte grusforekomsten som grenser mot øst for planområdet er vurdert til å være en meget viktig forekomst, i tillegg til at det er pågående drift i forekomsten i Brattegga (Kåsa). Drift av masseuttak vil kunne føre til ulemper for hyttefeltet i form av støy og støv. De understreker betydningen av at grusen utnyttes så optimalt som mulig, og at spesielt påbegynte uttak skal ha mulighet for å få en fullgod utnyttelse av ressursen før istandsetting av området. De ber kommunen vurdere hvordan virksomheten i uttaket skjer i dag og hvilken arealbruk vi ønsker å tilrettelegge for i området.

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanen.

Miljø, landbruk og folkehelse

For vurderinger av konsekvenser for miljø, landbruk og folkehelse, herunder forholdet til naturmangfoldloven, viser rådmannen til vurderinger i sak 16/104 i bygningsrådet som ligger vedlagt.

Vurdering

Det pågående grusuttaket i Brattegga er nesten 300 m fra de nærmeste nye tomtene H2-H5. Uttaket skjer i følge grunneier Arnt Vasli (muntlig kommunikasjon 18.01.17) sporadisk og mest til eget bruk. Han avviser likevel ikke at det kan være aktuelt å utvide driften i framtida dersom det er behov for masser. Rådmannen er enig med Dirmin i at det er viktig å ikke båndlegge eller sette for sterke begrensninger på framtidig utnytting av mineralressurser. I denne situasjonen er det allerede satt noen begrensninger gjennom at Sandbekken allerede er bebygd med fritidsboliger. Grusressursen er heller ikke satt av til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel. I tillegg er terrenget i området slik at om Brattegga i framtida skal utnyttes mer kommersielt som grusuttak, vil en i stor grad kunne gjøre dette uten for store ulemper for hyttebebyggelsen i Sandbekken. Uttaket er naturlig avgrenset mot hytteområdet av to bekkedaler og vil derfor trolig kunne skje slik at utsikten fra hytteområdet ikke blir vesentlig berørt. Med tanke på de store høydeforskjellene i området vurderer rådmannen det slik at for store utfordringer med støy ved drift kan unngås om driving skjer lavt i terrenget og i le av de store grushaugene som ligger i området. Rådmannen ser at støv kan bli den største utfordringen. Disse ulempene kan likevel bøtes på gjennom ulike tiltak som for eksempel vanning. Detaljavklaringer om drift av masseuttaket vil eventuelt skje gjennom en egen reguleringsplan og driftsplan. Rådmannen mener derfor at de nye hyttetomtene ikke vil legge for store begrensninger på en framtidig kommersiell utnytting av grusressursen i forhold til bebyggelsen som allerede er etablert i Sandbekken, og at tomtene derfor ikke bør tas ut av planen.

Med hensyn til bevaring av naturterreng, risiko for utvasking av vei og vannskader på eiendommer, samt på grunn av sin nærhet til Sandbakkvegen ber Fylkesmannen kommunen om å vurdere og ta ut atkomstveier til tomt H5, H12 og H13, samt adkomstvei mot H2-H4. Rådmannen ser at tomtene ligger mellom 20-30 meter fra Sandbakkvegen, men mener at høydeforskjellene og snømengdene i området tilsier at det er lite attraktivt for tomtkjøpere å kjøpe en tomt uten vei i dette området. Erfaringsmessig medfører en slik løsning uansett at det blir spørsmål om vei etter noen år. Rådmannen mener det er bedre å regulere inn atkomst til alle hyttene nå, enn å risikere at en må behandle enkeltsaker om atkomst i framtida. Rådmannen ser likevel at atkomstveien til tomt H12 og H13 kan endres for bedre terrengtilpasning slik at veitraseen følger kotehøyden fra vest i stedet for svingen over masseuttaket mot

øst. Rådmannens forslag er skjematisk illustrert med rød skravur i vedlegg 8. Veien som var del av opprinnelig planforslag avsluttes mot tomt H5 i øst.

Påvirkning på naturmangfoldet er vurdert i førstegangsbehandlingen. Det ble der konkludert med at samlet belastning er vurdert som av liten betydning for naturmiljøet. Når det gjelder skader på vei og bygg forutsetter rådmannen at veien som bygges blir dimensjonert for de stedegne forhold i området, slik at risiko for skader blir minimert. Rådmannen rår derfor ikke til at andre endringer av atkomstveier i planforslaget blir gjort utenom forslag til endring i vedlegg 8.

Thommesens og Johansens hytte ligger et par meter nedenfor Sandbekkvegen mellom kote 630 og 631. Rådmannen ser at det kan være fornuftig om tomt H10 blir flyttet noen meter mot sørvest, slik at det høyeste punktet på den nye tomta H10 starter på omtrent samme kote som hytta til Thommesen og Johansen ligger på. Dette grepet vil sannsynliggjøre at mest mulig utsikt for eksisterende hytte blir bevart ved at hytta på tomt H10 blir lagt lenger ned på tomta og avstanden mellom tomtene blir økt. Det ligger en liten bekkedal mot vest som legger en naturlig avgrensning for den vestre grensen for tomt H10.

Konsekvensene ved endringen er at innkjørselen til tomt H10 blir noen meter lenger når tomta flyttes mot sørvest. Terrenget er imidlertid ikke så bratt her, slik at terrenginngrepene ved veianlegging ikke blir vesentlig større enn ved opprinnelig løsning. Estetisk er det heller ingen naturlige byggelinjer som blir vesentlig berørt fordi bebyggelsen på nabotomten til Thommesen og Johansen mot øst ligger en del lavere. Tomta H10 blir fremdeles vurdert som godt egnet for utbygging. Endringen er ikke vurdert til å berøre andre naboers, grunneiers eller sektormyndigheters interesser, og nytt offentlig ettersyn blir derfor ikke vurdert som nødvendig.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrend. Vedtaket gjelder plankart datert 01.08.16, VA-plankart datert 01.08.16 og bestemmelser datert 01.08.16 med siste revisjon 19.10.16 med følgende endringer i plankartet:

1. Plassering av tomt H10 endres med noen meter mot sørvest. Naturlig avgrensning for vestre grense for tomta er bekkedalen som ligger i vest.
2. Atkomstvei til tomt H12 og H13 endres slik at traseen tar av fra vest i stedet for atkomst fra øst.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 30.01.2017

Behandling

Innstilling

Rådmannens tilråding tiltres enstemmig.

Innstillingen blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrennd. Vedtaket gjelder plankart datert 01.08.16, VA-plankart datert 01.08.16 og bestemmelser datert 01.08.16 med siste revisjon 19.10.16 med følgende endringer i plankartet:

1. Plassering av tomt H10 endres med noen meter mot sørvest. Naturlig avgrensning for vestre grense for tomta er bekkedalen som ligger i vest.
2. Atkomstvei til tomt H12 og H13 endres slik at traseen tar av fra vest i stedet for atkomst fra øst.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 01.02.2017

Behandling

Vedtak

Bygningsrådets innstilling ble enst. vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Sandbekken hyttegrennd. Vedtaket gjelder plankart datert 01.08.16, VA-plankart datert 01.08.16 og bestemmelser datert 01.08.16 med siste revisjon 19.10.16 med følgende endringer i plankartet:

1. Plassering av tomt H10 endres med noen meter mot sørvest. Naturlig avgrensning for vestre grense for tomta er bekkedalen som ligger i vest.
2. Atkomstvei til tomt H12 og H13 endres slik at traseen tar av fra vest i stedet for atkomst fra øst.