



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2019/220-23/298/80

| | | |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Behandles av | Utvalgssaksnr | Møtedato |
| Utvalg for bygg- og arealplansaker | 20/44 | 25.08.2020 |

Forslag til detaljreguleringsplan for Stølslia hytteområde II - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Stølslia hytteområde II - 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbeskrivelse 07.01. 2020
- 3 Forslag til planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling
- 4 Forslag til plankart revidert etter 1. gangs behandling
- 5 Forslag til VA - plankart revidert etter 1. gangs behandling

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 28.01.2020, sak 20/2, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Stølslia hytteområde II på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 30.01.20. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 18.03.20.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune vurderer i brev av 12.02.20 at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 03.02.20) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområde og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener at denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 06.02.20 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i brev av 16.03.20 at de prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner hvor det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. De kan i denne saken ikke se at det er bedt om slik bistand og gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggesaker og dispensasjoner.

Mattilsynet mener i brev av 16.03.20 at planforslaget synes å være godt beskrevet når det gjelder drikkevannsforsyning. Mattilsynet ser at det i ROS analysen er vurdert slik at tiltaket ikke vurderes å ha

konsekvenser for vannforsyning, og antar tekniske installasjoner for Gardåa vassverk havner inn under dette.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 17.03.20 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid og at brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene.

Fylkesmannen i Trøndelag fremmer i brev av 16.03.20 følgende innsigelse til planen:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til vegetasjonen langs bekken, fremmer Fylkesmannen som klima- og miljømyndighet innsigelse til planen, vassressursloven § 11.

I vurderingen vises det til vassressursloven § 11 som sier at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Fylkesmannen skriver at arealformålet enten må trekkes tilstrekkelig bort fra bekken eller at det legges inn en byggegrense som sikrer bekken og et naturlig vegetasjonsbelte langs bekken.

Ved brev av 26.03.20, trekker Fylkesmannen sin innsigelse da byggegrensen i plankartet ble oversett.

Fylkesmannen har følgende faglige råd til planforslaget:

Punkt 2.3. gjelder all bygge- og anleggsvirksomhet som omhandles av reguleringsplanen. I tillegg til kvalitetskrav og tiltak henvises det til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2016, kapittel 4 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520, kapittel 6.

I vurderingen vises det til at punkt 2.3 i bestemmelsen beskriver kvalitetskrav for støy og tiltak for luftkvalitet ved opparbeidelse av infrastruktur (veg, vann og avløp), men ikke for all bygge- og anleggsvirksomhet, dvs. bygging av fritidsboliger og kulvert. Videre mener Fylkesmannen at det i bestemmelsen bør henvises til ovennevnte retningslinjer.

Planlegger Ola Fjøsne, på vegne av tiltakshaver og Troll Arkitekter, skriver i brev av 25.02.20 at det er ønskelig med en god terrengtilpasning på hyttene. Dersom byggeavstand til bekken blir 10 m vil dette føre til at bebyggelsen må komprimeres oppe på høydedraget som går gjennom tomtene, noe som vil være uheldig for fjernvirkningen av hyttene. En 5 m byggegrense vil gjøre det mulig å trekke bebyggelsen bakover i terrenget og spre den utover slik at den blir mindre ruvende. Videre vises det til rapport fra ARC Rådgivning vedrørende bekkeløpet som sier at det er usannsynlig at en evt. flom i bekken vil være en trussel mot ny bebyggelse på høydedraget. Avslutningsvis bes det om at byggegrense til bekk settes til 5 m i tråd med kommunedirektørens tilrådning i sak 20/2. Høringsinnspillet følger i sin helhet vedlagt saken.

Av privatpersoner er det mottatt følgende merknad:

Brita og Snorre Fremstad, eiere av eiendommen gnr/bnr 302/95, skriver i e-post mottatt 17.03.20 at de har planer om å bygge ei ny hytte på sørsiden av eksisterende hytte på deres eiendom. I den forbindelse ønsker de å få lagt om turstien som nå går gjennom deres tomt og har lagt ved et kart som viser forslag til ny trasé. Kartskissen følger vedlagt saken.

16.06.20 var representant for forslagsstiller, planlegger, Troll Arkitekter, utvalg for bygg- og arealplansaker og administrasjonen på befarung i planområdet. Hensikten var å se på bekken som går nord for de planlagte tomtene og byggegrensen til denne i gjeldende forslag.

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 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 20/2 i utvalget for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 20/2 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Til Sametinget og Trøndelag fylkeskommune

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, da disse gjelder uavhengig av reguleringen. 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.

Til Fylkesmannen i Trøndelag

Når det gjelder punkt 2.3. i bestemmelsene, sier denne at *opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB*. Dette er i tråd med grenseverdiene i tabell 4 i retningslinjene for støy i arealplanlegging T1442/2016. For å ivareta luftkvaliteten i anleggsperioden skal det vannes/saltes ved behov. Kommunedirektøren ser derfor ikke behovet for å henvise ytterligere til disse retningslinjene i bestemmelsene. For å ivareta miljøkvaliteten i anleggsfasen, ser kommunedirektøren at det kan være en fordel at hele bygge- og anleggsvirksomheten begrenses i gitte tidsrom og støygrenser, i likhet med opparbeiding av vei, vann og avløp, slik som Fylkesmannen skriver. På bakgrunn av dette vil kommunedirektøren tilrå at første setning i punkt 2.3 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

Kommunedirektøren anser Fylkesmannes faglige råd som delvis imøtekommet. Når det gjelder kantvegetasjon vises det til vurderingene under.

Til Ola Fjøsne, på vegne av tiltakshaver og Troll Arkitekter

Vurderinger vedrørende bekkefare er omtalt i rammeplan for vann- og avløp og ROS-analysen hvor også fare for bekkeflom og framtidig bebyggelse ble vurdert. Her ble faren for bekkeflom vurdert til å være usannsynlig både i dagens situasjon og med 20 % klimapåslag. Dette kommer også fram av VA-planen som ble utarbeidet i forbindelse med planforslaget. Forholdet til flom anses dermed ivaretatt. Kommunedirektøren er enig i at det er en fordel med best mulig terrengtilpasning når det skal bygges ut, og mener det er uheldig dersom ei byggegrense på 10 m til bekk fører til større terrenginngrep og at ny bebyggelse stikker seg frem. Det vil være en fordel for landskapsbildet at bebyggelsen plasseres best mulig tilpasset eksisterende terreng for å begrense inngrepene.

Vannressurslovens § 11 sier at *det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr*. Ut ifra disse kriteriene kan kommunen fastsette bredden på kantvegetasjonen, her gjennom en rettslig bindende reguleringsplan. Bredden må bero på en konkret vurdering av verdien av å beholde kantvegetasjonen sett opp mot andre samfunnsinteresser. Sammen med bestemmelsen som sier at *kantvegetasjonen til bekk i størst mulig grad skal bevares*, anser kommunedirektøren hensynet til vannressurslovens § 11 ivaretatt ved ei byggegrense på 5 m. Bredden vurderes som tilstrekkelig for den aktuelle bekken, både med tanke på avrenning og som levested for planter og dyr. Dette også basert på vurderinger etter befaring den 16.06.20, samt kommunedirektørens vurderinger

og tilrådning i sak 20/2. Det er også noe usikkerhet om hvorvidt vannføringen i bekken er å betegne som årssikker.

På bakgrunn av ovennevnte, tok saksbehandler kontakt med Fylkesmannen vedrørende muligheten for å redusere byggegrensa til 5 m. Dette var Fylkesmannen negativ til og mente 10 meter byggegrenselse burde opprettholdes slik det ble vedtatt i 1.gangs behandlingen i utvalg for bygg- og arealplansaker. Kommunedirektøren holder likevel fast på vurderinger i sak 20/1, også etter befaring den 16.06.20, men forholder seg lojal til tidligere vedtak og vil ikke gjenta sin tilrådning. Dersom byggegrensa til bekken settes til mindre enn 10 m, må saken ut på ny høring til Fylkesmannen.

Til Brita og Snorre Fremstad

Eiendommen til Fremstad, gnr/bnr 302,95, havner utenom planområdet og omlegging av stien i seg selv på deres eiendom løses ikke i denne plansaken. I forslag til plankart er det regulert inn turdrag på bakgrunn av at det går en gammel, etablert sti der. Kommunedirektøren ser at det kan være en fordel å få regulert dette turdraget slik at det ikke i plankartet er vist turdrag rett inn på deres eiendom og vil tilrå at del av turdrag som ligger på sørsiden av Støllivegen tas ut av plankartet og blir vist til LNFR-formål.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Statens vegvesen, NVE, Mattilsynet og TBRT.

Kommunedirektøren vil på bakgrunn av ovenstående tilrå at planen vedtas med ovennevnte endringer.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 25.08.2020

Behandling

Forslag fra SP v/ John Bjørndal-Volden:

I plankartet blir byggegrenselse til bekk på H1 og H2 vist til 5 m fordi bekken ikke kan regnes som vassdrag med helårs vannføring.

Vedtak

Endringsforslag fra J. Bjørndal-Volden ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens tilrådning med vedtatt endring ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølslia hytteområde II. Vedtaket gjelder bestemmelser, plankart og VA-plankart sist revidert 29.01.2020 med følgende endringer:

I plankartet:

Del av turdrag sør for Støllivegen tas ut av plankartet og blir vist til LNFR-formål.

Byggegrense til bekk på H1 og H2 vist til 5 m fordi bekken ikke kan regnes som vassdrag med helårs vannføring.

I bestemmelsene:

Første setning i punkt 2.3 får følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/2 i utvalget for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Stølslia hytteområde II. Vedtaket gjelder bestemmelser, plankart og VA-plankart sist revidert 29.01.2020 med følgende endringer:

I plankartet:

- Del av turdrag sør for Støllivegen tas ut av plankartet og blir vist til LNFR-formål.

I bestemmelsene:

- Første setning i punkt 2.3 får følgende ordlyd:
Bygge- og anleggsarbeid kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 20/2 i utvalget for bygg- og arealplansaker.