



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2018/915-30/156/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	20/5	28.01.2020

Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen - sluttbehandling

Vedlegg

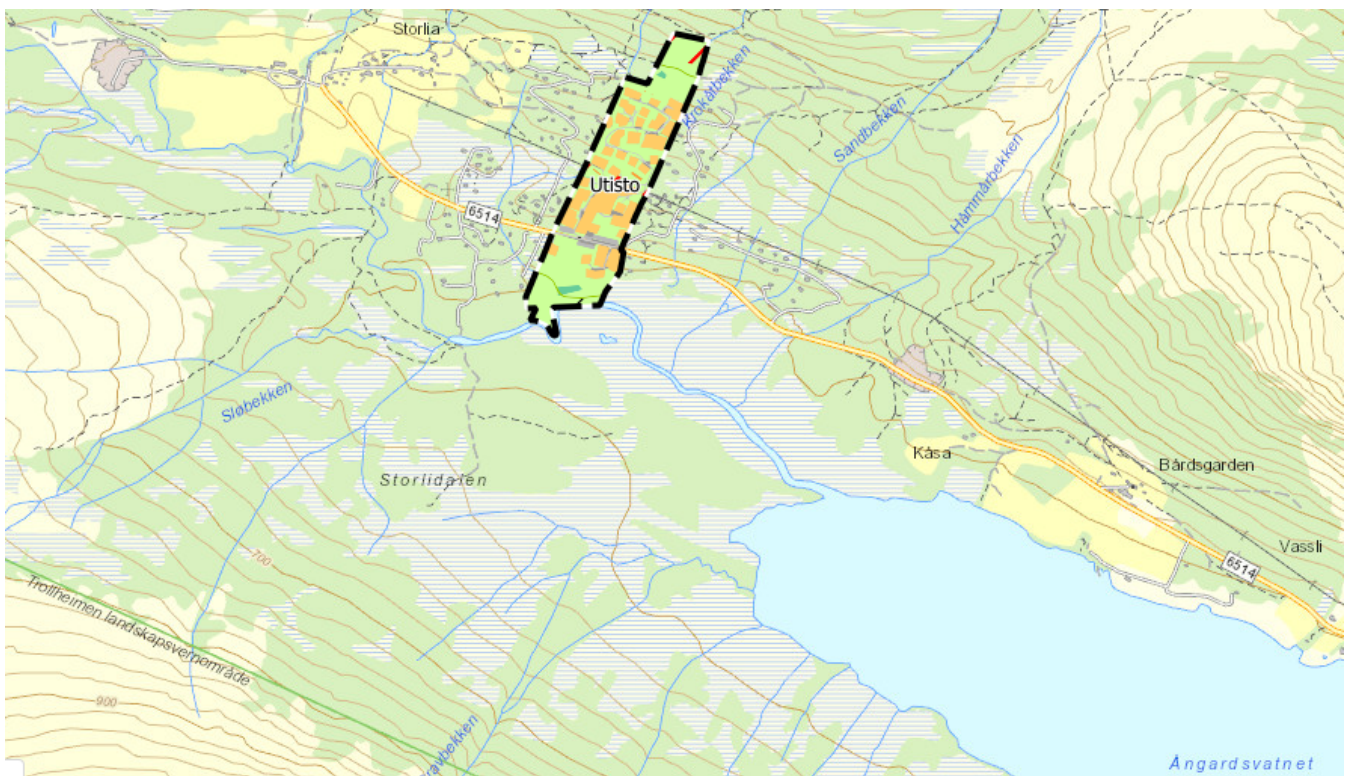
- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen - 1.gangs behandling
- 2 Planbeskrivelse 22.08. 2019
- 3 Planbestemmelser revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 4 Plankart revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 5 Va - plankart revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet
- 6 UTTAELSE TIL HØRING - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR UTESTO - GJELHAUGEN - OPPDAL KOMMUNE
- 7 Høringsuttalelse til reguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen - Oppdal
- 8 Vei til 156-20
- 9 Kommentar til: Forslag til detaljreguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Innledning

Planområdet er ca. 240 da., og ligger i Storlia på nordøstsiden av Storlidalsvegen, ca. 40 km nordvest for Oppdal sentrum.



Planforslaget legger opp til 7 nye hyttetomter i tilknytning til eksisterende hyttefelt, samt deling av eksisterende tomter på gnr/bnr 156/27 og gnr/bnr 156/46. I tillegg blir eksisterende plan oppgradert slik at oppmålte tomter og opparbeidede veier og infrastruktur er vist i tråd med faktiske forhold. Det er også regulert inn skiløyper (vist som SL1 og SL2 i plankartet) og sosiale møteplasser nord og sør i planområdet (AU1 og AU2), samt faresone for skred (H310) og hensynssone langs elva Lona (H560).

Området er vist som fritidsformål i kommuneplanens arealdel, og siden planforslaget er i tråd med formålet skal utvalget for bygg- og arealplansaker sluttbehandle saken.

Området omfattes allerede av en reguleringsplan, godkjent i 2003, som vil bli erstattet dersom planforslaget blir vedtatt.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 14.10.19, sak 19/91, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 24.10.19. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 13.12.19.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sametinget (brev av 28.10.19) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen skriver i brev av 28.10.19 at de registrerer en noe mangelfull løsning av avkjørselsproblematikken knyttet til fylkesveg 6514. Trafikkmengden er lav, men har store sesongmessige variasjoner. Denne vegen er kategorisert i funksjonsklasse E som innebærer lite streng holdning til avkjørsel, og vegvesenet prioriterer ikke videre oppfølging av saken.

Trøndelag fylkeskommune har i brev av 05.11.19 ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det er svært positivt at hensynssonen til kulturminnet er videreført. Når det gjelder forhold til fylkesveg 6514 viser de til Statens vegvesens uttalelse (nevnt ovenfor).

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har i brev av 25.11.19 ingen merknader til planforslaget slik det foreligger. De anser planforslaget som grundig og gjennomarbeidet og anser deres forvaltningsinteresser som godt ivaretatt.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 21.11.19 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, også i anleggsperioden.

Mattilsynet forutsetter i brev av 09.12.19 at det blir etablert drikkevannsforsyning som tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften, slik beskrevet i forprosjekt/rammeplan for vann og avløpsanlegg m.m. I det ligger også kravene til vannkvalitet (§ 5), leveringssikkerhet (§ 9) og registreringsplikt (§ 17). I tråd med *Nasjonale mål for vann og helse* bør det vurderes å gi alle i området mulighet til å koble seg til drikkevannsforsyning som er hygienisk trygg. Mattilsynet ser at avstanden fra fritidsboliger til slike fellesanlegg enkelte ganger kan være store. Høringsuttalelsen fra Mattilsynet er i sin helhet vedlagt saken med nærmere vurderinger knyttet til vann og avløp.

Fylkesmannen i Trøndelag har i brev av 09.12.19 følgende faglige råd til planforslaget:

1. Fylkesmannen som reindriftsmyndighet har faglig råd om at reguleringsplan for Utesto – Gjelhaugen bør avventes inntil man får et helhetlig kunnskapsgrunnlag for reindrifta i Trollheimen.
2. Fylkesmannen som samfunnssikkerhetsmyndighet har faglig råd om at kommunen tar kontakt med NVE for å påse at de vurderingene/tiltakene som er gjort på skred og flom osv. er tilstrekkelige for å ivareta samfunnssikkerheten i området.

Høringsuttalelsen fra Fylkesmannen er i sin helhet vedlagt saken. Her er vurderinger av interesser knyttet til landbruk, reindrift, klima og miljø, samt samfunnssikkerhet omtalt.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Jan Roger Gaarden, eier av gnr/bnr 156/34 og 156/71, skriver i e-post av 01.11.19 at det er ønskelig at det reguleres inn framtidig adkomst til eiendommen gnr/bnr 156/34 sammen med reguleringsplanen for Utesto – Gjelhaugen. Denne eiendommen vil i framtiden få behov for adkomst. Han har lagt ved skisse for mulig løsning på dette. Kartskissen er vedlagt saken.

Birger Saltbones, eier av gnr/bnr 156/16, skriver i e-post av 25.11.19 at tre hytteeiendommer rett vest for Krokåtbekken har tinglyst vannrett/drikkevannskilde direkte fra bekken. Han forventer at planlegging og gjennomføring av prosjektet tar nødvendig hensyn til dette slik at deres vannkilde fortsatt kan brukes som i dag.

Lars Inge Storleer, eier av gnr/bnr 156/20, skriver i e-post av 09.12.19 at hans tomt er den eneste i planen som ikke har inntegnet/regulert vei. Han skriver videre at det er naturlig at en ny reguleringsplan viser veiadkomst til alle tomtene i området, og anser at det også er i kommunens interesse at tomtene blir bebygd og da er vei en nødvendighet. Han har lagt ved ei skisse for naturlig løsning på dette. Det er tinglyst veirett til eiendommen, også der veien går over eiendom gnr/bnr 156/22 og 156/24. Tinglyste dokumenter for avtalefestet veirett for tomten er oversendt kommunen i e-post av samme dato. Kartskissen er vedlagt saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet 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 19/91 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger, folkehelsevurderinger og klimafaglige vurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 19/91 er vedlagt denne saken.

Når det gjelder klimafaglige vurderinger i ovennevnte sak, ble tallene som ble presentert basert ut ifra sammenligning av arealbruken i gjeldende plan. Dette med tanke på at flere av tomtene allerede var regulert til fritidsformål.

Dersom en skulle gjort beregninger ut ifra *dagens* situasjon og ikke plangrunnlag, samt antar at alle regulerte ubebygde tomter blir utbygd, er det omtrent 18,4 da som endrer arealbruk til sammen. Ifølge data hentet fra NIBIOs kartløsning, Kilden, er 16,9 da av dette arealet uproduktiv lauvskog og 1,5 da vann og myr. Det antas at karboninnholdet i jorda har stabilisert seg etter 20 år etter endring av arealbruk.

Arealbruksendringer som følge av planforslaget sammenlignet med dagens bruk, vil basert på Miljødirektoratets verktøy gi følgende tall i løpet av en 20 års periode ¹⁾:

- Opptak fra arealet uten arealbruksendring tilsvarer 4,2 tonn CO₂-ekvivalenter ²⁾.
- Utslipp ved arealendring tilsvarer 501,8 tonn CO₂-ekvivalenter.

Arealbruksendringen gir samlet en negativ klimaeffekt, med et utslipp på 506 tonn CO₂-ekvivalenter (4,2 tonn karbonbinding som vi går glipp av + 501,8 tonn klimagassutslipp over 20 år). Dette tilsvarer det årlige gjennomsnittlige klimafotavtrykket til ca. 48 nordmenn i løpet av et år ³⁾.

- 1) Beregningene av utslipp og opptak av klimagasser i et gitt areal er basert på følgende formel:
Utslipp/opptak av CO₂ (tonn CO₂-ekv.) = *arealets størrelse (hektar) * arealbrukskategoriens utslippsfaktorer (tonn CO₂ ekv. /hektar /år) * antall år endringene har effekt (20 år)*.
- 2) CO₂-ekvivalenter: Enhet som sammenveier utslipp av forskjellige klimagasser (f.eks. metan, lystgass osv.) til den globale oppvarmingseffekten som utslipp av 1 tonn CO₂ vil ha i løpet av 100 år (ssb.no)
- 3) Klimaavtrykket til en gjennomsnittsnordmann er 10,5 tonn CO₂-ekv per år (Cicero og Transportøkonomisk institutt).

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget og Trøndelag fylkeskommune

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

Mattilsynet

Det er oppgitt at flere benytter en bekk i området som drikkevannskilde, og kommunedirektøren er enig i at eksisterende tomter som ikke er tilknyttet vann- og avløp bør få mulighet til å koble seg på dette. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at det tas inn en tilføyelse i punkt 2.5 i bestemmelsene med følgende ordlyd:

Eksisterende tomter skal ha mulighet til å koble seg på vann- og avløpsanlegg.

Fylkesmannen i Trøndelag

Kommunedirektøren ser i likhet med Fylkesmannens reindriftsavdeling at det vil være uheldig dersom økt ferdsel fører til forstyrrelser for reindrifta. Flere hytter i seg selv påvirker ikke flytteleia, men kan potensielt sett føre til økt ferdsel og økt samla belastning.

Kommunedirektøren ser problematikken ved økt hytteutbygging og påfølgende ferdsel nær flytteleier, og er enig i at det er et behov for en helhetlig utredning av dette. En oppdatert kartlegging av flytteleier og hvordan disse er brukt i dag, samt en vurdering av tålegrensa for reindrifta, vil være nyttig for videre planlegging og forvaltning. Det har vært dialog med Fylkesmannen og omliggende kommuner om å sette i gang et samarbeid for en helhetlig kartlegging av flytteleier og hytteutbyggingens virkning på reindrifta i området. Prosjektet er helt i startfasen og en slik utredning vil være tidkrevende. Det å sette all utvikling i disse områdene på vent vil være uheldig. Det er flere kjente turstier i området som bidrar til å kanalisere ferdselen, og det forventes ikke at økt ferdsel som følge av denne planen vil påvirke reindrifta i nevneverdig grad. På vinteren forventes utfarten å følge preparerte skiløyper i Storlidalen og rundt Høa, og driving av rein vil være naturlig å gjøre utenom vinter- og påskeferier når ferdselen er størst.

Kommunedirektøren vil også peke på at den juridisk bindende arealdelen er å se på som en kontrakt mellom Oppdal kommune som planmyndighet, sektormyndighetene, grunneiere og andre berørte. Det er viktig for alle parter å ta vare på den forutsigbarheten kommuneplanens arealdel er ment å skape. Arealdelen har blitt revidert gjennom en omfattende prosess. Kommunedirektøren kan derfor ikke tilrå at det faglige rådet fra Fylkesmannens reindriftsavdeling blir imøtekommet.

Når det gjelder faglig råd som omhandler samfunnssikkerhet, er NVE tilsendt plandokumenter og har kommet med følgende uttalelse i brev av 25.11.19:

Vi anser planforslaget som grundig og gjennomarbeidet og anser at de interesser vi er satt til å forvalte (skred, flom, vassdragshensyn, kraftlinjer) som godt ivaretatt. Vi har derfor ingen innvendinger eller kommentarer til planforslaget slik det nå foreligger.

På bakgrunn av dette, anser Kommunedirektøren Fylkesmannens faglige råd når det gjelder samfunnssikkerhet som imøtekommet.

Jan Roger Gaarden

Innregulering av adkomstvei til eiendommen gnr/bnr 156/34 (utenfor planområdet) er en endring av planen som er av betydning for naboer og grunneiere. Disse burde derfor varsles og få anledning til å uttale seg. Dersom innspillet hadde kommet under varsling av oppstart av planen, hadde det vært muligheter for å regulere inn tomt med ønsket adkomst før 1.gangs behandlingen og berørte naboer fått orientering og mulighet til å komme med merknader. Kommunedirektøren foreslår at det etterhvert søkes om en endring av planen hvor det nabovarsles, og vil gi berørte parter muligheten til å komme med uttale. E-posten med skisse for ønsket løsning er vedlagt saken.

Birger Saltbones

Utbyggingen anses ikke å føre til negative konsekvenser for bekken som drikkevannskilde. Alle de nye tomtene vil ha felles vann- og avløpsanlegg som leder vannet bort, og det vil derfor ikke være noe utslipp på tomtene som vil infiltrere ned i bakken og påvirke bekken. Det vil bli lite utbygging i nærheten av bekken øst for eiendommen gnr/bnr 156/16. Nærmeste tomt er H4 som ligger på vestsiden av denne bekken, og kommunedirektøren vil tilrå at det legges inne ei byggegrense på 15 m på H4 for å ivareta avstand fra bygg til bekkemiljø. Mattilsynet skriver i sin uttale at ubehandlet overflatevann kan være hygienisk usikkert, og kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn en tilføyelse i bestemmelse punkt 2.5 som vil gi eksisterende tomter mulighet til å koble seg på vann- og avløpsanlegg.

Lars Inge Storleer

Kommunedirektøren ser at det ved eiendommen gnr/bnr 156/20 er vist annen veggrunn – tekniske anlegg i plankartet, og ser at det er en fordel at det er vist adkomst med vegformål til tomten, da dette vil tydeliggjøre adkomsten bedre for videre byggesak. Det foreligger tinglyst veirett til eiendommen, også der veien går over eiendom gnr/bnr 156/22 og 156/24, og kommunedirektøren vil derfor tilrå at det blir vist adkomst til eiendommen gnr/bnr 156/20 som vist i tråd med vedlagt plankartutsnitt.

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

I tillegg til å vise byggegrense til bekk på tomt H4, ser kommunedirektøren at det kan være hensiktsmessig å gjøre det samme på tomt IF2 for å ivareta avstand fra denne til framtidig bygg. Kommunedirektøren vil tilrå at det blir vist byggegrense på 15 meter fra bekk i øst på tomt IF2.

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

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 28.01.2020

Behandling

Tilleggsforslag fra MDG v/Tor O. Naalsund:

1. Størrelsen på tomtene skal være maks 500 m².
2. Vedklasse 8 – enkel traktorveg kan godkjennast.

Vedtak

Tilleggsforslag 1 fra MDG v/Tor O. Naalsund falt med 1 mot 6 stemmer.

Tilleggsforslag 2 fra MDG v/Tor O. Naalsund falt med 1 mot 6 stemmer.

Kommunedirektørens tilråding ble vedtatt med 6 mot 1 stemme (*mindretallet: MDG*).

Vedtaket blir som følger:

Utvalget for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 22.10.19 med følgende endringer:

- På tomt H4 i plankartet vises ei byggegrense på 15 meter fra bekken i vest.
- På tomt IF2 i plankartet vises ei byggegrense på 15 meter fra bekken i øst.
- Adkomst til eiendommen gnr/bnr 156/20 blir vist i tråd med vedlagt plankartutsnitt.
- Følgende tilføyelse tas inn i bestemmelsene punkt 2.5:
Eksisterende tomter skal ha / få mulighet til å koble seg på vann- og avløpsanlegg.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/91 i bygningsrådet.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalget for bygg- og arealplansaker gjør slikt vedtak

Utvalget for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Utesto - Gjelhaugen. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser sist revidert 22.10.19 med følgende endringer:

- På tomt H4 i plankartet vises ei byggegrense på 15 meter fra bekken i vest.
- På tomt IF2 i plankartet vises ei byggegrense på 15 meter fra bekken i øst.
- Adkomst til eiendommen gnr/bnr 156/20 blir vist i tråd med vedlagt plankartutsnitt.
- Følgende tilføyelse tas inn i bestemmelsene punkt 2.5:
Eksisterende tomter skal ha / få mulighet til å koble seg på vann- og avløpsanlegg.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 19/91 i bygningsrådet.