

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/1246-11	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Håvard Kvernmo

**Førstegangs behandling: Reguleringsplan for Enlidhaugen hytteområde - gbnr 193/6 - 7298 Budalen**

Dokumenter i saken:

- |    |   |  |                                |
|----|---|--|--------------------------------|
| 1  | I | Anmodning om møte for oppstart av planarbeid - ny fritidsbebyggelse - gbnr 193/6 - 7298 Budalen  | Plankontoret                   |
| 2  | X | Møtereferat - Oppstartsmøte 28.05.2014   | Hubertina Doeven               |
| 3  | I | Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Enlidhaugen hytteområde - Midtre Gauldal kommune   | Plankontoret                   |
| 4  | I | Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Enlidhaugen Hytteområde  | Statens vegvesen - Region midt |
| 5  | I | Sør-Trøndelag Fylkeskommune - Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid for Enlihaugen hytteområde, 193/6 i Midtre Gauldal kommune | Plankontoret                   |
| 6  | I | Uttalelse - oppstart av reguleringsplanarbeid - Enlidhaugen Hytteområde  | Fylkesmannen i Sør-Trøndelag   |
| 7  | I | Kommentarer til - Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Enlidhaugen hytteområde - Midtre Gauldal kommune                             | Jørgen Amdal                   |
| 8  | I | Planforslag for Enlidhaugen hytteområde - datert 090914  | Plankontoret                   |
| 9  | I | Kommentarer til oppstart av reguleringsarbeid - Enlidhaugen hytteområde  | Jørgen Amdahl                  |
| 10 | I | Forhåndsvurdering Enlihaugen hytteområde   | Plankontoret                   |
| 11 | S | Førstegangs behandling: Reguleringsplan for Enlidhaugen hytteområde - gbnr 193/6 - 7298 Budalen  |                                |

## Saksopplysninger

### Bakgrunn for saken

Plankontoret AS har på vegne av Anita og Bjørnar Heksem fremmet forslag til en privat detaljreguleringsplan for deler av grunneiendommen gnr: 193 bnr: 6. Planforslaget legger opp til en utvidelse av et eksisterende hyttefelt ved Enlihaugen i Budal – planID 1989001.

### Planprosessen:

*Oppstartsmøte* ble avholdt mellom tiltakshaver og representanter fra kommunen den 28.05.2014.

*Melding om oppstart* ble kunngjort i Trønderbladet den 24.06.2014. Frist for uttalelser ble satt til 18.07.2014.

### Planforslaget

Det vises i sin helhet til vedlagt planforslag. Planforslaget består av

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

Planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan for Enlihaugen hytteområde (planID 1989001) i sin helhet.

Planforslaget tar utgangspunkt i en utvidelse av det tidligere planområdet, samt tilrettelegging for 9 nye hyttetomter, inkludert teknisk infrastruktur som vei, strøm, vann og avløp. Det legges også opp til utvidelse av eksisterende hyttetomter. Ny bebyggelse vil bli utformet på tilnærmet lik måte som den eksisterende fritidsbebyggelsen. Det legges opp til maks 1,5 etasje, samt opptil to sekundærbygg. Tomtestørrelsen ligger på rundt 1,2 daa pr. tomt. Eksisterende bebyggelse skal utvides til henholdsvis

### Planavklaring

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Det omfatter i hovedsak et område avsatt til LNF-sone 4G som tillater spredt fritidsbebyggelse, men tre tomter blir liggende i et område avsatt til LNF-sone 1. Reguleringsplanen legger også opp til en relativt tett bebyggelse, men likevel spredt.

### Innkommne merknader

Følgende innspill har kommet til melding om oppstart:

*Statens vegvesen i brev datert 25.06.2014*

Ingen merknader på nåværende tidspunkt.

*Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 01.07.2014*

Fylkeskommunen forutsetter at det gjennom planarbeidet (planbeskrivelsen) blir gjort en vurdering av evt. Konflikter med allmenne friluftsinnteresser (stier, utkikkspunkt m.v).

Fylkeskommunen har ikke registrert automatiske fredede kulturminner i området og risikoen for at planen kommer i konflikt med slike i dette området anses som liten.

For øvrig ingen andre merknader på nåværende tidspunkt.

*Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 08.07.2014*

(...) Området ser ut til å være bratt og det er derfor viktig at det gjøres plangrep som tar hensyn til landskapet. Grad av utnyttning (jf. Byggeteknisk forskrift § 5-1) og bygningens høyde er viktige

faktorer for å kunne få til en god landskapstilpasning av nye bygg, både i forhold til terrenget og omkringliggende bygg.

Viser til at tiltaket må vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Det skal gjennomføres en ROS-analyse ved utarbeidelse av utbygging (jfr. PBL § 4-3).

Viser til krav om universell utforming.

For øvrig ingen andre merknader på nåværende tidspunkt.

## **Vurdering**

Planforslaget gir et godt bilde av den fremtidige situasjonen i området. Utbyggingen for øvrig er også skånsom, i et allerede utbygd kulturlandskap.

### Tomtestørrelse

Rådmannen stiller imidlertid spørsmålsteget til utvidelsen av de eksisterende tomtene som er fradelt ihht. gammel plan. Det legges opp til en utvidelse til henholdsvis 1,6 daa og 1,9 daa for tomtene gbnr. 193/30, 193/33 og 193/34. Gbnr 193/33 vil få en tilnærmet dobling i areal – totalt 1,9 daa. Forslaget til utvidelsen på 193/33 begrunnes med at dette er ønske fra eierne av tomte. Rådmannen fraråder at det etableres så store tomter, da det kan medføre presedens i forhold til justering av tomtestørrelsen i fremtiden. Med bakgrunn i at det kun er fremmet som et ønske og at det ikke er begrunnet, ser ikke Rådmannen det som gunstig med slike tomter går på bekostning av potensielle tomter. Rådmannen anbefaler derfor at tomtestørrelsen nedjusteres, slik at arealet mellom tomtene enten kan opprettholdes som LNF-formål, eller at det legges til rette for en ny tomt slik det var foreslått i utgangspunktet.

I de to andre tilfellene er det snakk om en utvidelse for å få avløpsanlegg og parkeringsplass innenfor eiendomsgrensen. Tomtene blir opptil 1,6 daa. Selv om disse tomtene også kan anses som i største laget, vurderer Rådmannen det slik at tomtene ikke vil gå på bekostning av en potensiell tomt. Det blir heller ikke snakk om et vesentlig avvik fra den opprinnelige tomtestørrelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til dette punktet.

### Vassdrag

Enlibekken renner gjennom planområdet i sør. Denne må enten tas ut av planen, eller legges inn med riktig formål og hensynssone på inntil 20 meter, av hensyn til flom og naturmangfold. Rådmannen merker seg imidlertid at en hensynssone på 20 meter ikke blir berørt av utbyggingen.

### El-, Vann og avløp

Planen sier ingenting om hvorvidt det åpnes for felles avløpsanlegg, eller hvordan dette tenkes løst – infiltrasjon, renseanlegg m.m. Rådmannen anbefaler at det legges inn krav om felles renseanlegg for samtlige hytter før planen sendes ut på høring.

Det åpnes for både innlagt vann og elektrisitet. Dette tillates nedgravd i hele planområdet. Rådmannen anbefaler at det settes krav til en egen plan som over fremtidig ledningsnett før fradeling tillates. Denne må vise både strøm, vann- og avløpsledninger.

Plankartet må også vise eventuelle andre områder for vannforsyning.

### Plankartet

Tegnforklaringen må illustrere formålskodene i SOSI.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, vedtar Midtre Gauldal kommune å legge reguleringsplan for Enlihaugen hytteområde ut til høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer.

- Tilleggsareal for gbnr 193/33 tas ut av planen. Arealet skal disponeres i forbindelse med vurderingen av en ny tomt, eller tilbakeføres som LNF-formål.

Følgende punkt skal legges inn i planbestemmelsene:

- Det skal utarbeides en plan som viser plassering av fremtidig ledningsnett (el/tlf, vann og avløp). Avløpshåndtering skal kun løses i form av et felles renseanlegg.

Følgende endringer må gjøres i plankartet:

- Nytt område for vannforsyningsanlegg må illustreres i kartet med riktig formålsfarge ihht. SOSI-standarden.
- Enlibekken må enten tas ut av planområdet, eller legges inn med riktig formålskode og en egen hensynssone på 20 meter til hver side.