

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/1246-25	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Hubertina Doeven

1648_2014005_Rp_Enlidhaugenhytteområde_2gangsbehandling_merknader_Planvedtak

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 | |
| 13 | X | Særutskrift - Førstegangs behandling: Reguleringsplan for Enlidhaugen hytteområde - gbnr 193/6 - 7298 Budalen | |
| 14 | U | Melding om vedtak: Førstegangs behandling - Regulering av ny fritidsbebyggelse - Enlidhaugen - gbnr 193/6 - 7298 Budalen | Anita Heksem m.fl. |
| 15 | U | Høringsbrev: Regulering av ny fritidsbebyggelse - Enlihaugen hytteområde - gbnr 193/6, Budalen. | Budal Bondelag v/Olav Svardal m.fl. |

16	X	Annonse: Høring og offentlig ettersyn	
17	I	Høringsforslag - Enlihaugen hytteområde	Plankontoret
18	I	Uttalelse - Regulering av ny fritidsbebyggelse - Enlihaugen hytteområde - gbnr 193/6, Budalen.	Gauldal nett AS
19	I	Sametingets uttalelse til høringsbrev - Regulering Enlihaugen hyttefelt - gbnr 193/6	Sametinget
20	I	Uttalelse - Vedr regulering av ny fritidsbebyggelse - Enlihaugen hytteområde i Budalen 193/2 i Midtre Gauldal kommune	Sør-Trøndelag fylkeskommune
21	I	Detaljregulering av ny fritidsbebyggelse - Enlihaugen hytteområde i Budalen	Sør-Trøndelag fylkeskommune
22	I	Innspill - Detaljreguleringsplan for Enlihaugen hytteområde	Jørgen Amdahl
23	I	Uttalelse - reguleringsplan - ny fritidsbebyggelse - Enlihaugen hytteområde - Budalen - Midtre Gauldal 193/6	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
24	I	Reg.plan Enlihaugen - Tilsvar på merknad ved off. ettersyn	Plankontoret
25	S	16482014005 Reguleringsplan for Enlihaugen hytteområde - 2e gangs behandling - merknader - Planvedtak	

Saksopplysninger

Reguleringsplanforslaget Enlihaugen hyttefelt har blitt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring fra og med 20.3.2015 og fram til 1.5.2015. Før utsendingen har planforslaget blitt justert i henhold til endringene som NPM-Utvalget gjorde i sitt møte den 16.2.2015 sak 19/15.

Det er etter forespørsel avholdt et møte med berørte hytteiere den 4.5.2015. I dette møtet hadde grunneier Jørgen Amdahl på vegne av seg selv og flere grunneiere lagt fram diverse synspunkter vedrørende planforslaget, understøttet med en PP-presentasjon.

Midtre Gauldal kommune har mottatt følgende merknader:

Gauldal Nett AS i epost den 23.3.2015

Påpeker at det er lagt opp nettforsyning til eksisterende hytter, men at det ikke er kapasitet til nyetableringen. Dette innebærer at hvis anlegget skal forsterkes må kostnaden bæres av regulanten (grunneier) og i tillegg vil det påløpe kostnader til stikkledninger (inntakskabel) til hver (nye) hytte. Størrelse på anleggsbidrag er ennå ikke fastsatt.

Sametinget i brev datert 23.3.2015

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner. Viser til den generelle aktsomhetsplikten i kulturminnelovens § 8 og påpeker særskilt at det ikke er tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminner, jf. kml. §§ 3 og 6.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 24.3.2015

Viser til kommunens arealplan hvor området er avsatt til spredt hyttebebyggelse for til sammen 15 nye hytter i planperioden. Lokaliseringskriteriet sier at det ikke skal være ny bebyggelse nær registrert kulturminne eller nærmere vassdrag enn 100 m. STFK mener derfor at tomtene F 8 og 9 bør flyttes lenger unna bekken. For øvrig minnes det om den generelle aktsomhetsplikten i kml. § 8. **Ingen vilkår for egengodkjenning.**

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev datert 28.4.2015

Har ingen kommentarer til reguleringsplanforslaget. Det foreligger derfor heller **ingen vilkår for egengodkjenning.**

Grunneierne

193/28 – Anders Hestflått 193/30 – Sigbjørn Eidstumo

193/33 – Morten Sjursen 193/34 – Jørgen Amdahl

Påpeker flere forskjellige forhold vedrørende fortetning av planen, vannforsyning, ledningsnett, tomteplassering og veitraseer:

- F10 ønskes tatt ut av plan da dette ikke er en del av oppstartsvarselet.
- Uttrykker bekymring vedrørende vannforsyning, dels de kostnadmessige sidene, men også vannkapasitet og rettighetsavklaringer.
- Påpeker at eksisterende hyttene har godkjent og velfungerende avløpsanlegg og forutsetter derfor at nye anlegg kun skal bekostes av de nye hytteeiere.
- De nye tomtenes sirkelform i plankartet framstår som uklart og gir ikke nok forutsigbarhet i hvor de nye hyttene faktisk skal plasseres. Før planen vedtas må de nye hyttetomtens plassering fastsettes nøyaktig.
- Påpeker avvik mellom kart og beskrivelse og dermed usikkerhet om de faktiske veitraseene for tomtene F7-F9. Argumentene om grunnforholdene i myr og synlighet i terrenget holder ikke. Det foreslås i tillegg – slik det ble argumentert med i forbindelse med oppstartsvarselet – at atkomst til F7-F9 må skje fra hovedveien i nordøst. Til slutt bemerkes at planbestemmelsens pkt. 3 strider mot hensikten for at parkeringsplassene P1-P3 skal være forbeholdt hyttene F7-F9.

Regulanten har gitt følgende tilsvarende svar til de innkomne merknader:

Ad tomt F10 – mener at med hensyn til avstand (mer enn 50m), terreng, skogbilde og høydeforhold mellom de 4 eksisterende hyttene og F10, er det ikke nevneverdige ulemper for å realisere denne tomten.

Ad vannforsyning – viser til at nye hytter ikke automatisk får rett til påkobling, men at planen gir mulige løsninger for vannforsyningen. Viktig å være klar på hva som er hjemla i plan- og bygningsloven og de privatrettslige forhold.

Ad sirkelform av tomtene – viser til at kommunen har krevd denne utformingen. Foreslår en bestemmelse for å presisere nøyaktig angivelse av hovedbyggets plassering.

Ad veitraseer – avviket bekrefte og ny fotoillustrasjon er lagt inn i planbeskrivelsen. Veitraseene er valgt etter grundige befaringer av planområdet. Veien vil være synlig fra Amdals hytte/terrassen men den ligger ca. 30 m sør for hytta og 5-6 meter lavere i terrenget. Kryssing av myr er et begrensende inngrep og alternativ trase fra nordøst/øst vurderes som en dårlig løsning, landskapsmessig og utfra framkommelighet. Merknad om parkering er justert ved at begrepet «forbeholdt» er tatt ut av 4 avsnittet på side 10 i planbeskrivelsen.

Det er ikke kommet inn ytterligere merknader.

Vurdering

Av de innkomne merknader er det de private interessene som er dominerende. Grunneier 193/34, Jørgen Amdahl har vært talsmann både for sin egen del og de andre registrerte grunneiere i nærområdet. De har gitt tilbakemelding til planprosessen både via skriftlighet i oppstart- og høringsfasen, samt at de har vært i telefonisk dialog med kommunen og har fått innpass med møte.

Grunneierne har i utgangspunktet ikke vært negativ til fortetning inntil en viss grad, men samtidig har de ønsket å ivareta sine eiendommer ved å foreslå avbøtende tiltak. Først og fremst har tre av fire grunneiere fått oppfylt ønske om å øke størrelse på sine tomter.

I oppstartsvarselet ble det riktignok meldt om fortetning med 9 og ikke 10 hyttetomter. Det er imidlertid ikke sjelden at en i utarbeidelse av planforslaget vurderer flere eller færre muligheter, avhengig av områdets beskaffenhet. Rådmannen mener at en økning av 1 hyttetomt i forhold til oppstartsvarselet er akseptabelt. Rådmannen ser også at valgt plassering av F10 ikke er den mest ideelle, i og med at den er prosjektert «innenfor» eksisterende nedslagsfelt, men avstand på minst 50 m til nærmeste hytte må også sies å være akseptabelt.

Rådmannen er mer betenkt over valgt veitrase som skal betjene F7-F9 og ser at Amdahl har et poeng angående traseens faktiske løp. Regulanten har gjort rede for avviket og mener videre at valgt trasé vil være mest skånsomt. Veien vil ligge ca. 35 m fra hytteveggen til 193/34 og ca. 5 m lavere i terrenget. Amdahls ønske om å få veien mest mulig unna sin tomt blir ikke helt fulgt, men rådmannen vurderer at trafikken til F7 og F8 etter byggeperioden ikke vil være svært sjenerende. At en begrenset del av denne veitraseen vil bli synlige fra Amdahls hytte, er etter Rådmannens vurdering uproblematisk.

Når det gjelder grunneiernes bekymring vedrørende vannhusholdningen i området er dette forståelig men ikke reell, noe som det er gjort rede for i det avholdt møte med grunneierne. Det er ikke problematisk å vise i kart at det faktisk er vannkilder – i dette tilfelle to – enten i form av brønn, borepunkt eller annen vannforsyningsanlegg. Rådmannen ser at Mattilsynet ikke har vært høringspart, men det unntar ikke planmyndigheten å påse at plikten om å verne om vannforsyningen overholdes gjennom plan. Dette punktet er ikke godt nok ivarettatt i planforslaget og særlig ikke i bestemmelsene. Rådmannen foreslår at bestemmelsene spisses noe. De private brønnene som pr. i dag vises i plan gir ikke automatisk rett til påkobling. Det er korrekt gjengitt at privatrettslige forhold ikke reguleres i plan. Dagens grunneier som selger tomtene kan imidlertid selv tilrettelegge ny vannforsyning innenfor de rammene som er satt i reguleringsplan. Dette må da skje i områdene avsatt til LNF(R)-formålet og dette er som nevnt for svakt gjengitt i bestemmelsene.

Hytteieierens bekymring for eventuelle kostnader, gjelder også for el-forsyningen. Her gjelder samme prinsipp om at ny-anlegg selvsagt skal bekostes av dem som nyter godt av tiltaket, jf. merknad fra Gauldal Nett. Imidlertid er det i plansammenheng ikke en plikt, verken å ha innlagt vann eller el-forsyning for hyttebebyggelse.

Når det gjelder diskusjon om de nye tomtenes sirkelform har dette sammenheng med de tekniske krav som er nedfelt i nasjonale produktspesifikasjon for digitale planer – Sosi-standard – med svært høye krav til nøyaktighet. Kort sagt er det sjelden at tomtene slik de er fastsatt i plankartet, faktisk blir slik i terrenget, hvis ikke regulanten på forhånd har rekvirert oppmåling. Dermed får kommunen avvik i sitt planregister/-arkiv. Amdahls argumentasjon er imidlertid berettiget og også her er det enkelt å styre nøyaktig angivelse ved en tydeliggjøring i bestemmelsene slik regulanten har foreslått.

Rådmannen mener for øvrig at bestemmelsene totalt sett er for tynne. Det er et prinsipp at alle formål som er definert i planen, også skal gjengis i bestemmelsene. Rådmannen har derfor endret planbestemmelsene i sin helhet i et selvstendig dokument. Denne endringen er kun av strukturell art og må anses som opprydding, som ikke krever ny høring. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-1 er det juridisk bindende grunnlaget for reguleringsplaner plankart og tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. At planbeskrivelsene derfor kan være noe unøyaktig er av mindre betydning enn at bestemmelsene ikke er entydige. Derfor er det etter rådmannens vurdering viktig med en omarbeidet versjon før sluttvedtak fattes.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune vedtar Reguleringsplan for Enlid hytteområde – planid 16482014005 – med plankart slik den ble sendt på høring og med bestemmelser revidert den 28.7.2015.

Egengodkjenning av denne reguleringsplan fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.