

Saksframlegg

Arkivnr. L13	Saksnr. 2016/91-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

Forhåndsvurdering- Forespørsel om detaljregulering av hyttefelt på Hauka - gbnr 131/2 og gbnr 137/2.

Dokumenter i saken:

- 1 I Forespørsel igangsetting av planarbeid - detaljplan for hyttefelt på Allskog SA eiendommene 131/2 og 137/2
- 2 S Forhåndsvurdering- Forespørsel om detaljregulering av hyttefelt på Hauka - gbnr 131/2 og gbnr 137/2.

Ingress

Allskog søker på vegne av grunneierne Odd Reitan, Leif Edvin Solum og Rita C. Reitan Solum om en felles detaljplan for eiendommene gbnr 131/2 og gbnr 137/2 i Hauka. Tiltakshaver ønsker 23 tomter på eiendom gbnr 131/2 og 15 tomter på eiendom 137/2.

Saksopplysninger

Allskog søker på vegne av grunneierne Odd Reitan, Leif Edvin Solum og Rita C. Reitan Solum om en felles detaljplan for eiendommene gbnr 131/2 og gbnr 137/2. Det ønskes å lokalisere 23 tomter på eiendom gbnr 131/2 og 15 tomter på eiendom gbnr 137/2.

Tiltakshaver beskriver at terrenget i området er flatt og at alle tomtene er lagt godt til rette for hyttebygging. Tomtene ligger i bjørke/furuskog der de fleste har en solrik og fin utsikt. Tiltakshaver ønsker også to enkle kjøreveger inn til hyttefeltet, en i vest og en i øst. Inngrep i myr skal også bli holdt på et minimum.

Det er planlagt strøm fram til området, og det tas sikte på at det legges strøm inn til feltet. Det skal også bores etter vann og felles/separate avløpsanlegg.

Tiltakshaver har vært i kontakt med NVE, og det er ikke registrert flom eller skred på området. Naturbasen viser at det er registrert småsalamander sør på eiendom gbnr 137/2 i 1975.

Det eksisterer ingen reguleringsplan for området, og det omsøkte hyttefeltet omfattes i dag av kommuneplanens arealdel, LNF – sone 1.

Området er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv med forbud mot spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse. Tiltaket er dermed i strid med dette formålet.

Tiltakshaver har flere ganger vært i kontakt med kommunen angående en reguleringsplan for hyttefeltet på Hauka. En henvendelse ble lagt fram som referatsak for Utvalg for Næring, plan og forvaltning 6. desember 2010. Det var da ikke ønskelig å behandle innspill om nye områder for fritidsbebyggelse på daværende tidspunkt, da kommunen nylig hadde vedtatt kommuneplanens arealdel.

Vurdering

Rådmannen ser at det ligger et hyttefelt nord for ønsket område, Reguleringsplan Killingmoan hyttefelt, der det er regulert inn 9 hyttetomter. Grunneieren ønsker å vente med å selge tomtene, noe som resulterer i at kun en av hyttetomtene er solgt. Det er ukjent hvorfor grunneier vil avvente. Nord-øst for Killingmoan ligger Varghaugen hyttefelt. I dette hyttefeltet er det regulert inn 13 hyttetomter, der 9 av hyttetomtene er solgt. Det kan tyde på at dette er et attraktivt og populært område å ha hytter.

I det planlagte hyttefeltet på eiendommene gbnr 131/2 og gbnr 137/2 er det ønsket totalt 38 hyttetomter. Rådmannen forstår at det vil være gunstig å legge til rette for hyttefelt i samme område som de allerede eksisterende hyttefeltene. Det er lagt til rette for gode turopplevelser, der blant annet Soknahytta er et populært turmål.

Rådmannen mener imidlertid at 38 hytter er i det meste laget for et slikt område. Hytteeiere ønsker sjelden hytte i tett bebygd strøk, og rådmannen anbefaler derfor ikke at det utarbeides en reguleringsplan.

Kommunen har i en årrekke hatt fokus på hyttebygging og hyttestrategi. Dette tema skal behandles i overordnet kommuneplanens arealdel, og bør ha spesielt fokus i planstrategien som legges fram våren 2016. Inntil det foreligger slike overordnede føringer bør det ikke legges opp til etablering av nye områder.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler ikke at det utarbeides detaljregulering som omsøkt.

Rådmannens innstilling

Midtre Gauldal kommune anbefaler ikke at tiltakshaver utarbeider en privat detaljplan for gbnr 131/2 og gbnr 137/2 som skissert i søknaden, datert 07.01.2016.

Begrunnelsen er at det allerede eksisterer hyttefelt i området som fortsatt kan tilby ledige tomter.

Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningslovens § 12-11.