

## Saksframlegg

<b>Arkivnr. L12</b>	<b>Saksnr. 2015/3861-10</b>	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Kristine Bye

### 1648\_2015013\_Rp\_LøkkjvollenHytteområde\_1gangsbehandling\_Høring

Dokumenter i saken:

- |    |          |  |                             |
|----|----------|--|-----------------------------|
| 1  | X        | 1648_2015013_Rp_Løkkjvollen_hytteomrode_Opps<br>tartsmotereferat_2015-05-07                                  |                             |
| 2  | X        | Adresseliste/naboliste   |                             |
| 4  | I        | Varsel om planoppstart - Løkkjvollen hytteområde   | Aune transport AS           |
| 5  | I        | Vedr planoppstart - detaljregulering for Løkkjvollen<br>hytteområde - 11/1 og 13/1 Midtre Gauldal<br>kommune | Sør-Trøndelag fylkeskommune |
| 6  | I        | Reguleringsplan Løkkjvollen Hytteområde  | Aune Transport AS           |
| 7  | U        | Bekreftelsesbrev på mottatt reguleringsplanforslag -<br>Løkkjvollen hytteområde                              | Aune Transport AS           |
| 8  | I        | Arkeologisk rapport - detaljregulering for område i<br>Løkkjvollen hytteområde, Midtre Gauldal               | Sør-Trøndelag fylkeskommune |
| 9  | <b>I</b> | <b>Reguleringsplanforslag - Løkkjvollen<br/>hytteområde</b>  | <b>Aune Transport</b>       |
| 10 | S        | 1648_2015013_Rp_LøkkjvollenHytteområde_1gang<br>sbehandling_Høring   |                             |
| 11 | I        | Oppdatert/rettet Sosi - fil  | Skjærvø Ivan                |

(Vedleggene er markert med **fet** skrift).

### Ingress

Førstegangsbehandling av reguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde.

### Saksopplysninger

Midtre Gauldal kommune har fått oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde, datert 24.03.2017. Planforslaget er laget av Aune Transport på vegne av grunneier Olav Erik Løkken og Håvard Røttum, samt eiere av hytter i området (gbnr 11/1 og 13/1).

Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for vei/adkomst til eksisterende hytter samt regulere inn en ny tomt i samme området.

### **Saksutredning**

Aune Transport har oversendt reguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde den 28.03.2017. Oversendelsen inneholder følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse med bestemmelser
- Plankart
- Sosi – filer
- Høringsuttalelser

### **Bakgrunn for planarbeidet**

#### Planprosessen så langt

*Oppstartsmøte* ble avholdt mellom regulant, daværende grunneier og representanter fra kommunen den 07.05.2015.

*Melding om oppstart* ble kunngjort i Gauldalsposten den 13.01.2016. Frist for uttalelse ble satt til 09.02.2016.

#### Planlagt tiltak

Planforslaget tar utgangspunkt i å tilrettelegge for vei/adkomst til eksisterende hytter (fra gjeldende plan "Løkkjvollen Hytteområde", PlanID 16481995003). Det skal også reguleres inn en ny tomt i samme område. Planen fra 1995 begynner å bli utdatert og hensyntar ikke dagens ønsker/behov til hytteeiere og grunneiere. Ønskede endringer resulterer i en ny helhetlig plan.

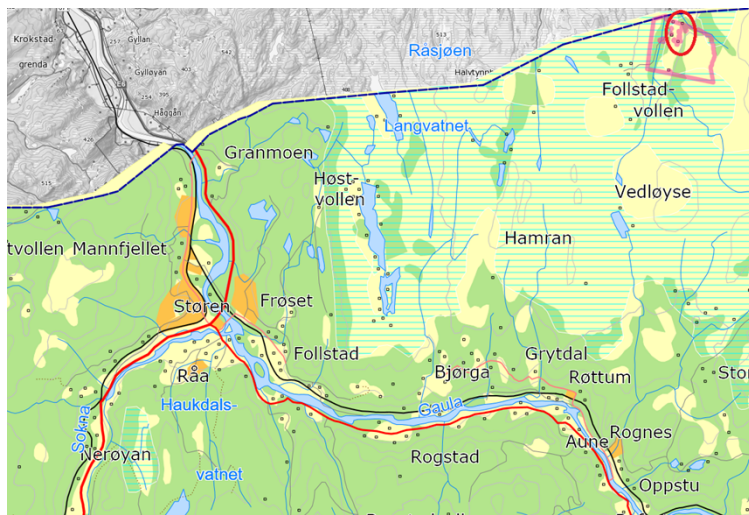
Det vises til sin helhet til vedlagt materiale.

#### Planområde

Området ligger i Skilbreidalen, et sidevassdrag til Lundesokna. Adkomsten til hyttefeltet går fra E6 ved Lundamo, skiltet Samsjøen via Lundadalsvegen (som ligger i Melhus) og videre inn på en privat bomveg og ca. 13 km inn til planområdet. Planområdet er i underkant av 277 daa.

Feltet skal inneholde:

- Fritidsbebyggelse
- LNF (R) areal
- Kjøreveg
- Parkeringsplasser
- Hensynssoner



**Figur 1** Oversiktskart over deler av Midtre Gauldal kommune. Det aktuelle planområdet er markert med rød sirkel.

### Planforutsetninger

Det foreslåtte planprogrammet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF sone 1 og LNF sone 2. Den nye reguleringsplanen vil erstatte den gamle planen i sin helhet.

Planforslaget er i samsvar med eksisterende plan, men vil bli utvidet og går noe lengre øst enn gjeldende plan.

### **Medvirkning og merknader til paloppstart**

Oppsummering av innspillene er presentert i planbeskrivelsen.

Regulanten har ved oppstartsvarselet innhentet følgende kommentarer/merknader:

*Fylkesmannen i Sør – Trøndelag* mener det er viktig at i det videre arbeidet søkes løsninger som minimerer eventuelle virkninger for landbruk, beiteinteresser og landskap. Planforslaget må redegjøre for hvordan dette er vurdert. Fylkesmannen forutsetter at planen ikke medfører omdisponering av jordbruksareal.

Videre forutsetter Fylkesmannen at det foretas en risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS – analyse) i tråd med PBL § 4-3, og det viser til DBS sin veileder.

Planen må også ivareta universell utforming.

*Sør – Trøndelag fylkeskommune* har gjennomført varslete befaring av planområdet. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Området er vist som nåværende fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, planen synes ikke å komme i konflikt med allmenne friluftinteresser.

Så langt har ikke Sør – Trøndelag fylkeskommune andre kommentarer til planarbeidet.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)* kommenterer at dersom det drenerer elver eller bekker gjennom planområdet, anbefaler vi at byggegrensebestemmelsene i kommuneplanens

arealdel (50 m) legges til grunn som avstand til nærmeste vassdrag. Absolutt minimumsavstand bør ikke være mindre enn 20 meter til hver side for vassdraget.

*Mattilsynet* mener forhold knyttet til vann- og avløp ikke er beskrevet i mottatt varsel om planoppstart. Det er heller ikke beskrevet hvilken vann- og avløpsløsning som er for eksisterende fritidsboliger i området. Det er mange måter å løse dette på, alt fra medbrakt drikkevann til fellesanlegg. Til orientering vil vannforsyningsanlegg av denne størrelsen ikke være godkjenningsspliktig. Kravet om godkjenning kommer først når et vannforsyningsystem forsyner minst 20 hytter eller minst 50 personer. Uansett løsning er det av betydning som benyttes er av drikkevannskvalitet – dvs. tilfredsstillende kvalitetskravene i drikkevannsforskriften.

Løses drikkevannsforsyning med medbrakt vann må dette tydelig framgå av planen. Det er også viktig at kjøper av eiendom blir gjort kjent med dette. *Mattilsynet* er ikke kjent med at det eksisterer vannforsyningsystemer i eller i nærheten av planområdet.

Planfaglige råd: Det må fremgå av planen hvilken løsning som foreligger for å sikre tilfredsstillende vannforsyning til hytteområdet. Om nødvendig må vann- og avløpsplan utarbeides for området. Det er viktig å ha kontroll på utslipp i forhold til drikkevannskilder. Prinsipielt er det bedre med fellesanlegg innenfor et område, dette medfører at mindre areal går med til å beskytte drikkevannskilder. Dette også føringer for bla. i Nasjonale mål – vann og helse, «Nasjonale mål for vann og helse» som ble vedtatt av Regjeringen den 22. mai 2014.

*Melhus kommune* poengterer at økt andel private kjøreatkomster/ parkeringsplasser kan føre til mer trafikk langs Lundavegen i Melhus. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at det i kommuneplanens arealdel for Melhus § 2.2 er stilt krav til at konsekvenser for trafikksikkerheten langs Lundavegen vurderes og belyses ved reguleringsarbeid for nye fritidsboliger i Melhus.

Siden samme veg også brukes i dette tilfellet inn i Løkkjvollen i Midtre Gauldal, bør trafikksikkerheten også vurderes og belyses i et eventuelt planforslag der. Eventuelle avbøtende tiltak vurderes/gjennomføres på Lundavegen dersom utbyggingen medfører økt fare, det må utredningsarbeidet besvare.

*Sametinget* kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

#### **Kulturminner og aktsomhetsansvaret**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner for øvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) §4 annet ledd.(...) Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminne, jf. kml. §§3 og 6.

#### **Planens innhold**

Det planlagte feltet skal inneholde:

- *Bebyggelse*

Innenfor det nye planområdet eksisterer det i dag 11 tomter og en setervoll. En av tomtene er i dag under fradeling og en annen tomt ble flyttet og bygd på dispensasjon fra den gamle planen og vil inngå i den nye planen.

Til sammen skal det etableres 12 hyttetomter i feltet.

Det legges opp til 3 bygg pr tomt. En hovedhytte, anneks og et uthus som primert bygges sammen/integreres med utedo.

- *Veger*

Tilkomsten til planområdet går fra E6 ved Lundamo, skiltet Samsjøen via Lundadalsvegen (som ligger i Melhus) og videre inn på en privat bomveg og ca. 13 km inn til planområdet. Dagens veg går fram til P1 (i vedlagt situasjonskart). Regulanten ønsker kjøreveg inn til hver enkelt hyttetomt i reguleringsplanen.

Det er i forkant stukket ut en planlagt vegtrase som er lagt hensiktsmessig i terrenget for å unngå at byggingen medfører unødvendig masseflytting og terrenginngrep. Veitrase er plassert for å gi kortest mulig veistrekning og sjananse for hyttene. Kjørebanelen er regulert til 3,5m bredde. Den nye vegen blir ikke vinterbrøytet.

- *Parkeringsplass*

Ved P1 ligger en eksisterende parkeringsplass. Denne skal oppgraderes og fungere som felles parkering for gjester. I enden av adkomstvegene inn til hyttene lages en rundkjøring/snuplass der det kan parkeres 2 biler. Tomt 11/10 har egen parkering P2.

- *LNF (R) område*

Største delen av planområdet er avsatt til LNF(R) område. Arealene som er avsatt til LNF(R) blir videreført som nødvendige tiltak basert på gardens ressursgrunnlag, herunder skogbruk, jakt/fiske og husdyrbeite.

- *Hensynssoner*

I plankartet er det tegnet inn hensynssoner for bevaring av naturmiljø og for høyspenningsanlegg.

## **Vurdering**

### Plankart og planforslag

Plankartet viser i hovedsak områder avsatt til fritidsbebyggelse, LNF – områder, vei/parkeringsplasser og hensynssoner.

Regulanten har valgt å legge deler av kjørevegen/parkeringsplass inne på areal avsatt til fritidsbebyggelse. Parkerings- og fritidsformål kan ikke kombineres. Rådmannen ønsker derfor ikke at parkeringsplassene inne på hyttetomtene tegnes inn på plankartet, men heller kommer fram gjennom bestemmelsene.

Det må også settes av et område for renovasjonsanlegg i plankartet.

Regulanten har videre gjennom planforslaget gitt en god beskrivelse av hva som skal skje i området.

### Arkeologisk rapport

Arkeolog fra Sør – Trøndelag fylkeskommune har utført en arkeologisk registrering av planområdet. Det er ikke utført arkeologiske registreringer av planområdet tidligere. Det er ikke noen opplysninger i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden eller andre tilgjengelige arkiver som tilsier at det skal være gjort funn i dette området. Rapporten konkluderer med at det under befaringen heller ikke ble funnet fredete kulturminner.

#### Planbeskrivelse med planbestemmelser og ROS – analyse

Regulanten har lagt ved en oppsummering av de innkomne merknadene i planbeskrivelsen. Disse er videre ikke kommentert, men Rådmannen ser at de fleste av merknadene er beskrevet i planforslaget.

Videre ligger planbeskrivelsen, planbestemmelsene og ROS – analysen som et samlet dokument. Rådmannen mener disse skal være adskilte dokumenter.

#### *Bebyggelse*

Rådmannen ser det som positivt at det tilrettelegges for flere hyttetomter i etablerte hyttefelt, og at slike tiltak gjennomføres ved en reguleringsendring.

Det kommer tydelig fram i punkt 2.2 i planbestemmelsene maksimal utnyttingsgrad av fritidstomtene.

#### *Vei og parkeringsplass.*

Det ønskes kjøreveg med bredde på 3,5m til hver fritidstomt i planområdet. Eksisterende reguleringsplan (planID: 1648 1995003) har ingen innregulerte vegger. Rådmannen har forståelse for at det i dag ønskes å ha kjøreveg helt inn til fritidstomtene. Parkeringsplassene skal videre ikke legges inn på område avsatt til fritidsbebyggelse, men hjemles i bestemmelsene.

#### *Jordbruksinteressen*

Store deler av planområdet er avsatt til LNF(R) areal. I disse områdene skal det kun tillatt med tiltak basert på gardens ressursgrunnlag, herunder skogbruk, jakt/fiske og husdyrbeite.

#### *ROS – analyse*

I planbeskrivelsen er det gitt en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for en rekke ulike forhold som er delt inn i naturgitte forhold, nærområde, kritisk infrastruktur og trafiksikkerhet. Regulanten har vurdert om hvert punkt har potensiell risiko for planområdet, samt kommet med merknader og avbøtende tiltak. Det er kun kritisk infrastruktur som har høy risiko.

Rådmannen mener ROS – analysen gir en god oversikt over potensiell risiko og sårbarhet for området med avbøtende tiltak.

#### *Vassdrag*

NVE har kommentert at elver og bekker i planområdet bør ha en byggegrensebestemmelse på 50m (en bestemmelse fra kommuneplanens arealdel). Absolutt minimumsavstand bør ikke være mindre enn 20 meter til hver side for vassdraget. Dette framkommer ikke i planbestemmelsene, men Rådmannen kan se at det er tegnet inn tre hensynssoner rundt bekkene i plankartet. Det er videre skrevet i beskrivelsen at det er 20 meteren som er lagt til grunn, men Rådmannen mener dette også bør hjemles i bestemmelsene.

#### *Vann og avløp*

Mattilsynet har i oppstartsvarselet kommet med faglig råd om at det må fremgå av planen hvilken løsning som foreligger for å sikre tilfredsstillende vannforsyning til hytteområdet.

I planbeskrivelsen kommer det fram at oppkommer og utvendig vannpost til hyttene samt tradisjonelle utedo skal videreføres i den nye reguleringsplanen. En fellesløsning vil medføre store terrenginngrep og det fins ingen gode drikkevannskilder i nærheten av planområdet. Regulanten skiver derfor at drikkevann blir i stor grad inntransportert av den enkelte hytteeier.

Det fins heller ingen ordninger for avfall. Hver enkelt hytteeier er ansvarlig for eget avfall og håndtere det innenfor etablerte renovasjonsordninger. Rådmannen mener det bør settes av et areal i plankartet til renovasjonsanlegg og at det ikke legges opp til at hytteeierne selv må ta ansvar for avfallet. Dette må også sikres i planbestemmelsene.

#### *Kulturminner*

Regulanten har tatt inn Sametingets forslag når det gjelder kulturminner i planbeskrivelsen. Rådmannen mener dette heller bør framkomme i planbestemmelsene.

#### *SOSI – kontroll*

Det er foretatt en SOSI – kontroll av plankartet. Feil i kontrollen er rettet opp.

Rådmannen har gjennomgått planforslaget og har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

#### Endringer

Disse endringene må skje før planen legges ut på høring og offentlig ettersyn:

- Parkeringsplassene inne på hyttetomtene tegnes ikke inn på plankartet, men kommer heller fram gjennom bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen, planbestemmelsene og ROS – analysen legges ut som egne dokumenter.
- Det må tas inn i bestemmelsene at elver og bekker i planområdet skal ha en byggegrensebestemmelse med minimumsavstand på 20 meter til hver side for vassdraget.
- Område avsatt for renovasjonsanlegg må avsettes i plankartet. Bestemmelser knyttet til dette må også tas med i planbestemmelsene.
- Sametingets forslag om kulturminner er tatt med i planbeskrivelsen. Dette må heller framkomme i planbestemmelsene.

#### **Konklusjon**

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som er nevnt ovenfor.

#### **Rådmannens innstilling**

Midtre Gauldal kommune vedtar reguleringsplan 16482015013 Detaljreguleringsplan for Løkkjvollen hytteområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Parkeringsplassene inne på hyttetomtene tegnes ikke inn på plankartet, men kommer heller fram gjennom bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen, planbestemmelsene og ROS – analysen legges ut som egne dokumenter.
- Det må tas inn i bestemmelsene at elver og bekker i planområdet skal ha en byggegrensebestemmelse med minimumsavstand på 20 meter til hver side for vassdraget.
- Område avsatt for renovasjonsanlegg må avsettes i plankartet. Bestemmelser knyttet til dette må også tas med i planbestemmelsene.

- Sametingets forslag om kulturminner er tatt med i planbeskrivelsen. Dette må heller framkomme i planbestemmelsene.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.