

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2017/94-42	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Ola Hage

5027_2017001_Rp_Litlåsen_2gangsbehandling_merknader_SLUTTVEDTAK

Dokumenter i saken:

1	I	Anmodning om oppstartsmøte - privat regulering for Litjåsen hyttefelt	Per Erik Sørløkken
2	U	Litjåsen hyttefelt	Allskog
3	I	Oppstartsmøte - Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
4	I	Revidert oppstartsmøte	Allskog
5	I	Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid, detaljplan for Litlåsen Hyttefelt	Allskog SA
6	I	Vedr oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljplan for Litlåsen hyttefelt i Midtre-Gauldal kommune	Sør-Trøndelag fylkeskommune
7	I	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Litlåsen hyttefelt - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
8	I	Svar på varsel om oppstart av reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt for deler av gnr. 166 bnr. 1 i Midtre Gauldal kommune	Statens vegvesen - Region midt
9	I	Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljplan for Litlåsen hyttefelt	Fylkesmannen i Hedmark
10	I	Sosi - filer oppstart - Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
12	U	Bekreftelse på mottatt reguleringsplanforslag - Litlåsen hyttefelt	Allskog
13	I	Oversendelse av SOSI-filer - Litlåsen hytteområde	Allskog SA
14	I	Sosi - kontroll_ Reguleringsplan Litlåsen hytteområde	Norconsult
15	U	Mangelbrev vedrørende mottatt	Allskog v/Ellen Kristin Moe

		planforslag - Reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt	
16	I	Revidert Detaljplan for Litjåsen hyttefelt	Allskog SA
17	I	Revidert Detaljplan for Litjåsen hyttefelt - feil plankart i forrige mail	Allskog
18	I	Revidert sosi - fil	Allskog SA
19	S	1648_2017001_Rp_Litlåsen hyttefelt_1gangsbehandling_Høring	
20	I	Ettersendelse av uttalelser til varsel om oppstart	Allskog SA
21	I	Ettersender manglende uttalelser til varsel om oppstart	Allskog SA
22	I	Epostutveksling - Litlåsen hyttefelt	Allskog SA
23	I	Revidert Plankart	Allskog SA
24	I	ROS - analyse	Allskog SA
25	X	Særutskrift 1648_2017001_Rp_Litlåsen hyttefelt_1gangsbehandling_Høring	
26	I	SV: reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt	Allskog SA
27	X	Annonse	Kristine Bye
28	X	Oversendelse av arealplan ifm offentlig ettersyn i henhold til PBL. §5-2	Kristine Bye
29	I	Sosifiler Sørløkken	Allskog SA
30	U	Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Odd Arne Sørløkken m.fl.
31	N	Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Kai Børge Amdal m.fl.
32	U	Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	FYLKESMANNEN I SØR- TRØNDELAG m.fl.
33	U	Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Villreinnemda m.fl.
34	N	Landbruksfaglig uttalelse til detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Kristine Bye
35	N	Uttalelse skogbruk og vilt - Reguleringsplan - Litjåsen hyttefelt - gbnr 166/1	Kristine Bye
36	I	Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Sør-Trøndelag fylkeskommune
37	I	Fylkesmannens uttalelse - reguleringsplan for Litlåsen hyttefelt - Midtre Gauldal kommune	Fylkesmannen i Trøndelag
38	I	Uttalelse til Høringsbrev - 16482017001 Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt	Mattilsynet
39	I	Sametingets Uttalelse - Høringsbrev - Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt, Midtre Gauldal kommune	Samediggi/Sametinget
40	I	NVEs uttalelse - offentlig ettersyn - Detaljregulering for Litlåsen hyttefelt - PlanID 16482017001 - Midtre Gauldal kommune	Norges vassdrags- og energidirektorat
41	X	5027_2017001_Rp_Litlåsen_bestemmelse r_2017_08_17	
42	S	5027_2017001_Rp_Litlåsen_2gangsbeha	

Vedlegg

- 1 5027_2017001_Rp_Litlåsen_bestemmelser_2017_08_17
- 2 DetaljplanakrtLitlaasenHyttefelt_revidert02112017
- 3 LitlaasenHyttefelt_Planbeskrivelse_revidert170817
- 4 Ros-analyse

Ingress

Sluttbehandling av reguleringsplanen for Litlåsen hyttefelt.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Litlåsen hyttefelt har vært lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 30.11.2017 – 18.01.2018.

Følgende innspill er kommet i løpet av høringsperioden:

Kommunal landbruksmyndighet i notat datert 30.11.2017

«Planen berører i liten grad jordbruksinteresser i området. Det foregår ikke beite i utmark i dette området i dag. Grunneier har investert i andre beitefelt på eiendommen på andre sida av fylkesvegen. Adkomster i feltet kan benyttes i næringssammenheng av grunneier etter behov.

Landbruk har ingen merknader til endringene av reguleringsplanen.»

Kommunal skog- og viltmyndighet i notat datert 12.12.2017

«Reguleringen er i all hovedsak en endring innenfor en allerede godkjent reguleringsplan, med noe fortetting.

Skogbruket har ingen merknader.

Endringen i reguleringsplanen vil ikke berøre viltinteresser i området ytterligere.»

Fylkesmannen i Trøndelag i brev datert 05.01.2018

Avdeling for miljøvern og samfunnsikkerhet har ingen merknader.

Avdeling for landbruk og bygdeutvikling bemerker at bestemmeslen til formålet jordbruk som lyder som følger; «Arealet skal kunne benyttes til tradisjonell landbruksdrift som grasproduksjon ol» kan endres. Dette på bakgrunn av at det er driveplikt på jordbruksarealer og at bruken av jordbruksformålet slik sett er pliktig og ikke frivillig.

Mattilsynet i brev datert 19.12.2017

Mattilsynet viser til at det er vannverkseiers ansvar å sikre at drikkevannet er helsemessig trygt åg eller i tråd med bestemmelser som fremgår av drikkevannsforskriften. Videre vises det til bestemmelser i samme forskrift om krav til prøvetaking, vannkvalitet, registrering av anlegg hos Mattilsynet mm. Til sist viser Mattilsynet til at vannkilden, som skal forsyne hyttefeltet med

drikkevann, bør sikres med hjemmel i planen. Dette ved å legge hensynssone på vannkilden og eventuelt kreve inngjerding. Dette for å hindre at dyr forurenses drikkevannet.

Sametinget i brev datert 08.01.2018

Sametinget har ingen merknader, men viser til den generelle aktsomhetsplikten i Kulturminneloven ved funn av samiske kulturminner.

Sør-Trøndelag fylkeskommune i brev datert 14.12.2017

Fylkeskommunen viser også til den generelle aktsomhetsplikten ved funn av kulturminner. Ut over dette har Fylkeskommunen ingen merknader til planforslaget.

Det henvises til Statens vegvesens uttalelse til planen og forholdet til FV 631, men det foreligger ingen uttalelse fra Statens vegvesen ifm ettersyn og høring.

Norges vassdrags- og energi direktorat (NVE) i epost datert 18.01.2018

Ingen merknader

Oppsummert

Det foreligger ingen vilkår for egengodkjenning, men planfaglige råd fra Mattilsynet og Fylkesmannen. Planen kan dermed egengodkjennes av Midtre Gauldal kommunestyre.

Vurdering

Jordbruksformålet

Som følge av Fylkesmannens merknad til bestemmelsen for formålet jordbruk har Rådmannen endret ordlyden ved å fjerne «kunne». Dette på bakgrunn av at forholdet ble vurdert å ha liten konsekvens for anvendelsen av planen.

Drikkevannsforsyningen

Mattilsynet skriver i sin merknad til planforslaget at drikkevannskilden som skal forsyne hyttefeltet bør sikres med gjerde og hensynssone i planen. Av planbeskrivelsen fremgår det at drikkevannskilden ligger 300 meter øst for planområdet. Rådmannen vurderer at planområdet bør utvides slik at planen inneholder vannkilden med 50 meter hensynssone og trasè for vannledning frem til hyttefeltet. Dette for å sikre at det ikke blir bygd eller gjort tiltak som kan skade vannforsyningen. I tillegg vil en sikring av vannkilden med gjerde og hensynssone hindre utilsiktet skogsdrift og beite av husdyr som kan forringe vannkvaliteten. Videre vurderer Rådmannen at det må innarbeides bestemmelse om etablering av gjerde rundt vannkilden, samt rekkefølgekrav om at gjerde må etableres før det kobles nye brukere til anlegget. Formålet som legges til mot øst skal ha formålet LNF-R i tråd med kommuneplanens arealdel. Det skal ikke legges til rette for nye tiltak innenfor utvidelsen ut over det tidligere omtalte gjerde.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget inneholder ingen bestemmelser om det skal utarbeides en teknisk plan for etablering av den tekniske infrastrukturen (vei, vann/avløp, el/tlf etc). Rådmannen vurderer at dette må innarbeides for å sikre gode fellesløsninger for hele feltet. Hyttefeltet har vært vedtatt siden 2000 og det er fortsatt 13 urealiserte fritidseiendommer innenfor planen. Rådmannen vil anta at den videre utviklingen av feltet også vil skje over noe tid og at det er vesentlig å fastsette traséer for kabler og ledninger og hvordan infrastrukturen skal etableres og framføres. Rådmannen vurderer at pkt 3.3 i bestemmelsene må endres til følgende ordlyd:

3.3 Teknisk infrastruktur

Lednings- og kabelnett for vann, avløp og elektrisitet/telekommunikasjon kan tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet, med unntak av området med hensynssone - kulturmiljø. Etter nedgraving skal terrenget settes i tilstand som er forenlig med formålene arealene er regulert til. Nye luftspenn tillates ikke.

Avløpshåndtering for ny bebyggelse skal kun løses i form av felles renseanlegg. Det skal utarbeides en teknisk plan for all ny teknisk infrastruktur (vei, vann/avløp, el/tlf) som skal godkjennes av kommunens plan- og bygningsmyndighet.

Videre vurderer Rådmannen at det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse om at teknisk plan skal foreligge før infrastrukturen bygges eventuelt før det legges vann i ny bebyggelse.

Det fremgår heller ikke av bestemmelsene når innregulert felles parkeringsplass skal etableres. Parkeringsplassen skal sikre tilstrekkelig parkering vinterstid og fungere som gjesteparkering i følge planbeskrivelsen. Rådmannen erfarer fra lignende hyttefelt, som er etablert, at tiltak som skal nyttes felles for feltet aldri blir realisert. Dette som følge av ulike interesser og økonomiske forhold. For å sikre tilstrekkelig parkering i feltet vurderer Rådmannen at det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at parkeringsplassen etableres før den syvende nye fritidstomten fradeles.

Utnyttingsgrad

Planforslaget legger opp til relativt store tomter for både bolig og fritidsbebyggelse. For å sikre at det ikke iverksettes fortetting ut over intensjonen i planen vurderer Rådmannen at følgende bestemmelse legges til under pkt 4.1:

De regulerte tomtene for bolig- og fritidsformål (B_T1 og F_T2-14) skal kun opprettes som én festegrunn eller én grunneiendom. Det tillates ikke ytterligere oppdeling av de regulerte tomtene.

Det fremgår ikke av bestemmelsene til boligformålet hvilken boligtype som kan oppføres innenfor formålet. Rådmannen vurderer at dette konkretiseres til å omfatte oppføring av enebolig.

Rådmannen vurderer at bestemmelsene som regulerer hva og hvor mye som kan bebygges på fritidstomtene er unødvendig omfattende og ikke uten videre lette å lese. Forholdet har vært vurdert med plankonsulenten som har kommet med følgende alternative forslag til pkt 4.3.1;

Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus og eller anneks på hver tomt (i alt tre bygg). I tillegg tillates veranda/terrasse på 30kvm. Samlet BYA pr tomt skal ikke overskride 215 m² inkl veranda/terrasse.

Maks BYA fritidsbolig er 150m²

Maks BYA for uthus og anneks er 30 m²

Maks mønehøyde for fritidsbolig er 5,0m. Maks mønehøyde for uthus og anneks er 4 m. Mønehøyde er høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Maks gesimshøyde fritidsbolig er 3,5 m. Gesims måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Høyden på grunnmur og påler skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde over terrenget er 50 cm i flatt terreng og 1 m i hellende terreng. Oppstår det åpning mellom yttervegg og terreng, som følge av pilarer, skal åpningen tettes igjen.

Høyden på veranda skal maksimalt være 60cm. Evt. åpning mellom terreng og veranda skal kles igjen.

Konklusjon

Det foreligger få merknader til planforslaget foruten merknaden fra Mattilsynet. Ut over dette har Rådmannen vurdert at noen forhold ved bestemmelsene bør endres for å sikre forståelsen av de endelige planbestemmelsene. Videre forslår Rådmannen at det bør utarbeides en teknisk plan for å sikre en helhetlig utbygging av teknisk infrastruktur innenfor planområdet.

Rådmannens innstilling

Utvalg for Næring, plan og miljø godkjenner reguleringsplanen Litlåsen (planID: 50272017001) med de endringer som fremgår av saksframlegget. Saken sendes kommunestyret med følgende innstilling:

Midtre Gauldal kommune vedtar planID 50272017001 reguleringsplan Litlåsen hyttefelt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12. Det settes følgende vilkår:

- Planområdet utvides mot øst slik at trase for vannforsyning og vannkilde blir del av planområdet
- Det etableres hensynssone med en radius på 50 meter rundt vannkilden
- Det innarbeides bestemmelse om at vannkilden skal gjerdes inn. Og en rekkefølgebestemmelse som sikrer at gjerde etableres før ny bruker av anlegget kobles til.
- Det innarbeides bestemmelse som krever teknisk plan for infrastruktur og rekkefølgebestemmelse om at planen må godkjennes før infrastrukturen bygges.
- Det innarbeides rekkefølgebestemmelse som sikrer at parkeringsplassen etableres før den sjuende av tomtene F_T2-14 fradeles.
- Bestemmelsen for boligformålet konkretiseres slik at det kun tillates å oppføre enebolig innenfor formålet
- Bestemmelse pkt 4.3.1 endres i tråd med nytt forslag fremsendt av plankonsulent