



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2020/790-34/328/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/77	22.11.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Gregosen hyttefelt - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Gregosen hytteområde - 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbeskrivelse 1
- 3 Forslag til plankart til høring ettersyn
- 4 Forslag til planbestemmelser sendes på høring-ettersyn
- 5 Plankart med forslag til endring for tilførselvei

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 31.05.21, sak 21/33, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Gregosen hyttefelt ([lenke til plankart](#)) på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 15.06.21. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 13.08.21

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune vurderer i brev av 11.08.21 at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner, men minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. De påpeker at kjøreadkomst kan medføre både fordeler og ulemper til hyttebrukerne. Mange konflikter i hyttefelt handler om adkomst, parkering, grenser og generell oppførsel på hytteeiendommene, og at den beste forebyggingsstrategien er å snakke sammen på forhånd - før veger blir anlagt. Fylkeskommunen mener det derfor er bra at det er kommet i gang en dialog med hytteeierne for å få innspill til byggingen, men medvirkning må følges opp underveis for å enes om den beste løsningen. De skriver videre at et felles område for «annet uteopphold» med benker, bord og lignende vil også kunne være et bidrag i å fremme det sosiale fellesskapet. Når det gjelder vannforvaltning, mener Fylkeskommunen at planen ivaretar hensynet til vannmiljø på en god måte gjennom plankart og bestemmelser. Fylkeskommunen vurderer at omsøkt planendring er i tråd med vannforskriften § 4 og har ingen øvrige merknader. Avslutningsvis vil de rose kommunen for å legge hensynet til vassdraget til grunn i planen. Å ivareta åpne bekker samt kantvegetasjon er viktig for økosystemet samt et enkelt og naturlig tiltak for å håndtere flom.

Sametinget (brev av 21.06.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. De har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 22.06.21 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) anser i brev av 24.06.21 planforslaget som godt opplyst. Tiltaket er av forholdsvis begrenset omfang og kommer i begrenset grad i berøring med deres interesser. De ser imidlertid at flere av de innregulerte, ubebygde tomtene kommer i berøring med NVEs aktsomhetskart for flom, og mener det derfor er positivt at det er lagt inn hensynssone fare for disse tomtene og at det er tatt inn tilhørende bestemmelse med krav om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet før tiltak innenfor sonen tillates. NVE anbefaler eierne av de berørte tomtene å gå sammen om en slik flomfaglig vurdering da dette senker kostnadene for den enkelte og gir en mer helhetlig faglig vurdering. De anbefaler kommunen om å ta initiativ overfor de berørte om å gjennomføre en slik helhetlig vurdering.

Mattilsynet mener i brev av 29.06.21 at nødvendige forhold er utredet ut fra deres innspill til varsel om oppstart.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 13.07.21 ingen spesielle merknader til planforslaget, men minner om at det må legges til rette for at brann- og redningstjenesten skal kunne utføre en effektiv rednings- og slokkeinnsats uansett årstid, også i anleggsperioden. Videre vises det til retningslinjer som gjelder *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner* og til TEK 17§ 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap med veiledning*.

Statsforvalteren i Trøndelag påpeker i brev av 06.08.21 at anleggs- og byggearbeidet bør planlegges i dialog med reindrifta slik at det ikke pågår i perioder hvor reindriften benytter seg av det nærliggende anlegget og fører til hinder av dette. De kan ikke se at dette er tatt inn i planbeskrivelsen og ber om at dette gjøres. Videre henvises det til referatet fra oppstartsmøtet hvor det blir vist til at kommunen, ved utarbeiding av nye reguleringsplaner, bør stimulere til etablering av bilfrie fritidsboligområder med fellesløsninger, og at dette skal beskrives i planen. Gregosen hyttefelt er per i dag et slikt område. Statsforvalteren mener det er uheldig at man går bort fra dette og etablerer kjøreveg i et hyttefelt som tidligere har hatt felles parkering og gangvei fram til de enkelte hyttene.

Tensio TS viser i e-post av 17.06.21 til tidligere innspill og har ingen nye momenter. De ber om at nødvendig kabelpåvisning blir utført om arbeider kommer innenfor sikkerhetsområdet for jordkabler. Kabelkart kan fremskaffes ved henvendelse til Tensio TS.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Lindis Burheim (gnr/bnr 328/36) skriver i brev av 03.08.21 at som grunneier ønskes det ikke at det bygges eller planlegges en vei (sørlig avgreining) forbi deres eiendom med mulighet for avkjøring til deres tomt, da de ikke har behov for kjøreveg fram til hytta. For dem er det en viktig kvalitet at området forblir uten denne typen infrastruktur, og ser derfor positivt på at eksisterende adkomstmuligheter via sti og parkeringsplasser er beholdt i forslag til reguleringsplan. De registrerer også at kommunen i sitt saksframlegg har kommentert at flertallet av hytteeiere langs den sørlige avgreiningen ikke ønsker vegen. Kommunedirektørens kommentar om at planen ikke pålegger bygging av vei er riktig, men er for dem irrelevant da planen vil åpne for at for eksempel grunneier kan bygge veien med egen finansiering. De ønsker at mulighet for veibygging i fremtiden skal være knyttet til en offentlig planbehandling. Burheim mener det er overraskende og uheldig at Oppdal kommune ved et planvedtak vil bidra til forringelse av kvaliteter som er i tråd med moderne klima- og miljøvennlig tankegang. De støtter Statsforvalteren sine kommentarer knyttet til klima og miljø, som skriver det er svært uheldig at man etablerer kjøreveg i et hyttefelt som tidligere har hatt felles parkering og gangvei fram til den enkelte hytte. Avslutningsvis ser Burheim utfordringer og heller ikke noe behov for å regulere for et eget AU-område med bord, benker og grillplass. Reguleringsplanen dreier seg hovedsakelig om etablering av veiadkomst til et antall eldre eksisterende hytter, hvor alle hyttene har gode uteplasser og det har aldri vært spørsmål om denne typen fellesareal. Dessuten vil det da også måtte organiseres felles vedlikehold av et slikt område, noe som kan være utfordrende.

Aud Trætteberg (e-post av 04. og 05.08.21) kommer med følgende merknader til planforslaget:
-Kjøreveg: I planforslaget legges det til rette for helårs kjørevei til 14 husstander i Gregosen hyttefelt. Det er ikke kjent noe dokumentert flertall for en slik veiutbygging - og særdeles ikke for helårsvei slik

forslagsstillerne ønsker det. En forsiktig oppgradering av eksisterende traktorvei vil kunne være tilstrekkelig for de behov som måtte komme.

-Miljø: Det er opplagt at en utstrakt veiutbygging vil forringe naturmiljøet i området. De gleder seg over blomstereng og bærtuer rundt hytta, - og å kunne gå på ski direkte uten å forsere brøytekanter. Parkerte biler vil kunne ødelegge for dette.

-Folkehelse: Det er opplagt en kvalitet for det veletablerte hytteområdet at det ikke er kjøreveier gjennom det. Tilstedeværelsen av biler vil således være forstyrrende for omgivelsene. Den sørlige stikkveien, som er foreslått i reguleringsplanen, er absolutt uønsket fra deres side og må tas ut av planforslaget. Dette er synspunkt som er forankret i kommende generasjoner; såvel sønn som voksne barnebarn vil ikke ha noen slik vei.

-En felles møteplass (AU) er noe nytt som de ikke har hørt om uttrykt fra hytteeierne. Alle hyttene har romslige utearealer med terrasser og grillfasiliteter osv. Å regulere for noe felles AU synes helt unødvendig; hyttenaboene treffes for hyggelig kontakt når de møtes på stiene i området.

-Klima I kommunens saksutredning vises det til negativ klimaeffekt ved den foreliggende plan for veiutbygging i Gregosen hyttefelt. Det er derfor uforståelig at kommunens egen Klima- og energiplan (2019-2030) foreslås fraveket for dette området. For hyttebeboere er det viktig at stier og de sentrale parkeringsplasser ved Sørlivegen og Nerskogvegen opprettholdes, og det vil da være det riktige sett i et klimaperspektiv.

Gunnhild og Harald Oftedal, eiere av gnr/bnr 238/29, henviser til plankartet hvor er det markert med mørk grått "Annen veigrunn - tekniske anlegg (AVT)" hvor blant annet tilførselsveier til tomtene er planlagt. De har sett nærmere på hvor det vil være naturlig og gunstig å ha slik avkjørsel inn mot deres hytte, Gregosveien 25. Dette er vist med rød strek på vedlagte kart i to ulike målestokker. Denne traseen kommer delvis inn på "grønt område", men har flere fordeler bl.a at tilførselsveien blir tilnærmet flat og med mindre skarp sving ved avkjørselen fra Gregosveien mot der det er naturlig å parkere bilen ved hytta (markert med rød P på kart). Tilkomst fra det markerte mørkegrå området gir mer stigning, hvor den bratteste delen kommer rett etter en sving ved avkjørselen fra Gregosveien på tilnærmet 90 grader. Spesielt på glatt føre kan det by på problem. Det vil også være vesentlig enklere for større kjøretøy f.eks. ved brøyting og septiktømming med deres forslag til trase (Det er åpent område på tomta deres med plass til å snu.)

Videre har traseen som de foreslår allerede plan grunn, kun med et par mindre forhøyninger som må jevnes ut. Hvis de må legge tilførselsveien rett innenfor det mørk grå område (hvor det er moderat stigning), kreves blant annet felling av flere trær. De har snakket med grunneier som har gitt tillatelse til å legge tilførselsvei der de foreslår, som sier at det ikke påvirker utnyttelse av arealet som landbruksformål (brukes som beiteområde) dersom traseen legges der de foreslår i forhold til andre traseer innenfor det mørkegrå området. De ber derfor om at det mørke grå området for "Annen veigrunn - tekniske anlegg (AVT)" utvides til å inkludere vårt forslag til tilførselsvei.

Anders Homb, eier av gnr/bnr 328/37, har følgende kommentarer til planforslaget:

1. Reguleringsplanen bryter med kommunens klima- og energiplan (2019-2030) som fastslår at kommunen skal stimulere til bilfrie bolig- og fritidsområder med fellesløsninger. Det er meget betenkelig at kommunen da foreslår en slik reguleringsplan som tidlig i klima- og energiplanen bryter med denne, noe som også vil skape presedens for framtidige planprosesser.
2. Arealbruksendringen gir en vesentlig negativ klimaeffekt beregnet i CO²-ekvivalenter.
3. Kjøreveg, spesielt i sørlig sløyfe vil i vesentlig grad degradere området karakter, naturmangfold og vegetasjon. Eventuell regulering av vei her bør ikke vedtas før reguleringsmyndighet har gjennomført en befaring i området.
4. Undertegnede vet at 5 av 7 grunneiere knyttet til sørlig vegsløyfe ikke ønsker eller ser behov for denne. Det bør derfor ikke reguleres inn en vei her. Kommunedirektørens kommentar om at planen ikke pålegger bygging av vei er riktig, men undertegnede mener dette ikke er relevant da planen vil åpne for at veg kan bygges når som helst. Undertegnede mener at mulighet for vegbygging i framtiden må være knyttet til en offentlig planbehandling.
5. Det er positivt at eksisterende adkomstmuligheter via sti og parkeringsplasser er beholdt i forslaget og at det skal brukes stedegne masser og naturlig revegetering av terrenget. Dette innebærer at det ikke kan tilkjøres pukk etc. som er nødvendig for en helårs veg. Kun sommervei er da mulig, noe som medfører at den folkehelsemessige positive siden av vegetablering blir svært

begrenset. Helårs veg krever grøfting, drenering og stikkrenner. Dette bryter helt med prinsippet om "kun fjerning av vegetasjon" og vil skape meget stygge landskapsmessige sår i terrenget.

Marianne Rye Beck skriver på vegne av Henrik Rye og Helen Beck, (eiere av gnr/bnr 328/32) i brev av 10.08.21 at de ser at flere av kommentarene fra forrige innspillrunde er hensyntatt, og setter stor pris på dette. Særlig er de glade for at brannveien/snuplassen ved Grana er fjernet, da dette var spesielt viktig for dem. I deres perspektiv er det stor forskjell på sommervei og vintervei. De ønsker ikke vintervei, men siden området likevel omreguleres, ser de det som hensiktsmessig å også regulere bilvei frem til deres tomt (nr. 16). Hvorvidt de ønsker å realisere en sommervei nå avhenger av flere faktorer, som blant annet pris og en rettferdig kostnadsfordeling av investeringen. De ønsker ikke å forplikte seg til å opparbeide sommervei nå, men en ny reguleringsplan skal gjelde i mange år fremover, og med tanke på fremtidige generasjoner og eiere, ønsker de at det reguleres bilvei også frem til deres eiendom.

Som kommunedirektøren påpeker i 1.gangsbehandlingen av saken: *Kommunedirektøren vil påpeke at selv om det vises veg i plankartet, er det ikke et krav om at denne må opparbeides eller at den må benyttes som kjøreveg. Planen legger derimot opp til at dette kan gjøres ved en senere anledning. Dersom det er regulert gangsti til tomtene, må planen gjennom en ny prosess med reguleringsendring dersom det senere ønskes vegadkomst.* De ønsker av denne grunn at det reguleres biladkomst også til tomt 16, istedenfor kun gangvei. Videre fremmes det innspill til fordeling av kostnader for investering og drift av veg. Rye Beck er kjent med at dette er et punkt som ligger utenfor reguleringsplanen, men synes det er naturlig å kommentere det likevel. Da innspillet også er sendt til forslagsstillere, finner ikke kommunedirektøren det som hensiktsmessig å ta dette inn i saken og vil ikke kommentere dette ytterligere da dette er å anse som privatrettslig.

Kari Rognes, eier av gnr/bnr 328/11 og 13, har i e-post av 13.08.21 følgende kommentarer til bestemmelsene:

- Punkt §1: Slik hun oppfatter forslag til planbeskrivelse, er det ønskelig å etablere en helårsveg med mulighet for vinterbrøyting. Det tilsier kjøring med traktor/større kjøretøy for brøyting. Det samme gjelder ved eventuell tømning av septiktanker. Det bør derfor vurderes om hensikten slik den er formulert, er helt presis. Det vil omfatte mer enn bare vanlige personbiler. For øvrig er det ingen planer om å oppgradere Gregosvegen utover den delen hvor det skal etableres kjøreveg. Formuleringen «oppgradere Gregosvegen, samt etablere kjøreveg» er derfor noe upresis. Hensikten er å oppgradere Gregosvegen til kjøreveg mot de nevnte eiendommene.

- Punkt: 2.5 Det mangler noe i setningen. Dette må rettes opp i den endelige reguleringsplanen.

- Punkt 3.1.2. Noen av hyttene oppfyller ikke dette kravet i dag. Det legges til grunn at dette ikke har tilbakevirkende kraft. I hvilken sammenheng vil denne bestemmelsen bli gjeldende, jf. at det ikke skal etableres flere fritidstomter i området. Hvor stor endring må eventuelt gjøres på hyttene før kravet slår inn?

- Punkt 3.1.4. Det er positivt at dette er tatt inn i planen. Det legges imidlertid til grunn at det kan oppføres en fritidsbolig på den ene ubebygde tomten som allerede er regulert inn.

- Punkt 3.1.5. Dette er et eldre hyttefelt, og mange av hyttene i feltet har takpapp/takshingel. Videre har en av hyttene takstein. Det legges også her til grunn at dette ikke har tilbakevirkende kraft, men som over er det uklart i hvilken sammenheng denne bestemmelsen vil bli gjeldende. Samtidig bør det tas inn i planen at både takshingel, evt. også takstein, kan være aktuelt. De registrerer at dette har blitt tillatt i Kåsenget hyttefelt som er et nytt hyttefelt på Nerskogen. I den opprinnelige reguleringsplanen for Kåsenget hyttefelt pkt. 3.1.8 står det torv, tre eller skifer/betongtakstein.

Denne bestemmelsen ble endret i oktober 2020 slik at det nå i pkt. 3.1.8 står «Bygning skal ha takteking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Solceller på tak kan tillattes, men skal integreres i taket.». Takshingel nevnes ikke spesifikt, men flere i feltet har dette. Det legges til grunn at dette går inn under andre ikke reflekterende materialer. Dersom reguleringsplanen for Gregosen hyttefelt skal ha med en bestemmelse om takteking, bør denne åpne for det samme som er gjort i reguleringsplanen for Kåsenget hyttefelt.

- Punkt 3.1.8. Dette vil kun være aktuelt for de hyttene som har veiatkomst frem til hytta. Mulig dette bør presiseres.

- Punkt 3.1.9.: Reguleringsplanen for Kåsenget hyttefelt har følgende bestemmelse i pkt. 3.1.15:

«Inngjerding av hele tomteareal tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal maks 40 % av tomtearealet. Bestemmelsen som er foreslått i reguleringsplanen for Gregosen hyttefelt, er mye mer

begrenset enn dette. Rognes mener bestemmelsen som er lagt til grunn for Kåsenget hyttefelt, også bør gjøres gjeldende for Gregosen hyttefelt. Det er ikke begrunnet noe sted hvorfor det er foreslått så streng begrensning når det gjelder inngjerding.

- Punkt 4.3.1.: Det legges opp til at eksisterende stier skal benyttes for adkomst til de hyttene som ikke vil ha adkomst via kjørevei. Det er ikke lagt opp til en utvidelse av disse stiene. Rognes er derfor sterkt imot at denne bestemmelsen tas inn i reguleringsplanen. Dette kan medføre et senere krav om bredere stier med begrunnelse at dette er tillatt i reguleringsplanen. Og det er ikke snakk om sykkelveger i et slikt hytteområde. Enten bør dette omformuleres og omtales som stier, jf. slik det eksempelvis gjøres i forslaget til planbeskrivelse side 54 hvor det omtales som eksisterende stier. I saksopplysningene omtales dette som gangadkomster. Et alternativ er at det tas ut av reguleringsplanen. Folk vil uansett ha mulighet til å bruke både disse stiene og flere andre stier som er blitt etablert i området. En sti er noe helt annet enn en gang/sykkelveg.

- Punkt 4.4.1. Denne bestemmelsen kan misforstås som at all parkering om vinteren skjer på P1. Det var tilfelle da forrige reguleringsplan ble laget. Nå brøytes Sørivegen i helger og ferier, og i all hovedsak skjer parkering om vinteren også på P2 og P3 samt at en del får brøytet parkering på egen tomt. Ved etablering av Gregosvegen og brøyting av denne, vil dette gjelde enda flere. P1 brukes derfor i begrenset grad som vinterparkering, men hyttefeltet har fortsatt adgang til å bruke den. Det samme gjelder Åsen hyttefelt på Ørnkjellhaugen som disponerer noen av plassene på P1. Det foreslås derfor at det kun vises til at Gregosen hyttefelt disponerer tre felles parkeringsplasser, P1 ved hovedveien og P2 og P3. Når på året de enkelte plassene benyttes er ikke viktig.

Til plankartet har Rognes følgende innspill:

Inn til tomt 328/11 og mellom tomtene 328/13 og 328/11 er det markert med mørk grå farge. Dette indikerer annen veggrunn/tekniske anlegg. Hun stiller spørsmål om dette er riktig. Det er ingen veggrunn mellom de to tomtene, kun en gangsti. Hun ber om at merkingen på kartet stopper ved hjørnet på tomt 328/11. Det er avmerket gang/sykkelveier. Som nevnt i kommentar over, ber hun om at dette kun avmerkes som gangstier/gangadkomster. Dette er eksisterende stier som kan benyttes, og hun er imot at omtalen av disse gir rom for at de kan oppgraderes til 2 meter brede gang/sykkelveger.

Torstein og Bård Tiller ber i e-post av 13.08.21 om at behandling av saken utsettes da de er i gang med forhandling av mulig avtaler for bruk av Sørivegen. Som kommunen har henvist til tidligere så er bruk av vegen avhengig av private avtaler, noe de forsøke å få på plass. Deler av ny avkjørsel til to av hyttene vil gå over deres eiendom, og det påpekes at kommunen uten videre ikke kan gi tillatelse til bygging av ny adkomstveg uten deres godkjenning. De ber om at kommunen utsetter all behandling av saker om berører deres del av Sørivegen inntil de er kommet til nødvendige avtaler.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvalg for bygg- og arealplansaker er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 07.05.20, sak 20/39.

Miljø, landbruk, folkehelse og klima

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 21/33 i utvalg for bygg- og arealplansaker. Det samme gjelder vurderinger knyttet til landbruk, folkehelse og klima. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 21/33 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Sametinget

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Kommunedirektøren legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Kommunedirektøren kan derfor ikke se at det er nødvendig å presisere aktsomhetsplikten i kulturminneloven gjennom å ta inn en egen

bestemmelse. Dette vil neppe være i tråd med § 12-7 i plan- og bygningsloven det det framgår at bestemmelser i nødvendig utstrekning kan gis til arealformål og hensynssoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kommunedirektøren vil også anbefale at det utarbeides en flomvurdering for hele området for de berørte tomtene. Dette vil avklare reell fare og gi mulighet til å eventuell redusere hensynssonen i plankartet. Når det gjelder anbefaling om at kommunen tar initiativ til helhetlig flomvurdering, ser kommunedirektøren at det av kapasitet- og ressursmessige hensyn, blir utfordrende å gjennomføre da det er flere slike hytteområder i kommunen.

Statsforvalteren i Trøndelag

Med tanke på nærheten til sankeanlegget, ser kommunedirektøren problemstillingen med at bygge- og anleggsarbeidet kan medføre forstyrrelser for reindrifta. Dialog mellom utbygger og næringa vil være et godt tiltak for å motvirke eventuelle konflikter. For å begrense forstyrrelser i byggeperioden, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Angående å åpne for kjøreadkomst, vises til vurderinger i sak 21/33.

Gunnhild og Harald Oftedal

Kommunedirektøren ser det som hensiktsmessig å imøtekomme ønsket fra Oftedal om en liten endring i areal vist til annen vegrunn – tekniske anlegg slik at det blir utvidet i tråd med kartskisse vedlagt innspillet.

Lindis Burheim, Aud Trætteberg og Anders Homb

Kommunedirektøren ser at enkelte punkter går igjen i merknadene og kommenterer samlet.

- Kjøreveg: Dette var også tema i forbindelse med utarbeiding av planforslaget og ved 1.gangs behandling. Det er tydelig at det er ulike synspunkter når det gjelder kjøreadkomst eller gang-/skiadkomst. Kommunedirektørens vurdering i sak 21/33 var da følgende: «*Areal til kjøreveg er redusert etter innspill fra eksisterende grunneiere og hytteeiere, men det er fortsatt slik at flertallet av hytteeiere langs den sørlige foreslåtte vegen ikke ønsker denne. Dette er et ønske fra grunneier i området å legge til rette for at det kan bygges veg der i fremtiden om ønskelig. Kommunedirektøren vil påpeke at selv om det vises veg i plankartet, er det ikke et krav om at denne må opparbeides eller at den må benyttes som kjøreveg. Planen legger derimot opp til at dette kan gjøres ved en senere anledning. Dersom det er regulert gangsti til tomtene, må planen gjennom en ny prosess med reguleringsendring dersom det senere ønskes vegadkomst.*» Det vises også til folkehelsevurderinger i samme sak. Etter høringsperioden er det fortsatt slik at det er ønskelig å beholde stiadkomst fremfor kjøreadkomst for flertallet langs den sørlige avgreiningen. Det er gjort kjent at endring til kjøreveg for denne vil kreve ny planprosess dersom det i senere tid er ønskelig med tiltrettelagt kjøreadkomst. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at sørlige avgreining av kjøreveg tas ut av plankartet og blir vist til gangveg.

- Annet uteoppholdsareal: Det er et ønske fra kommunens og fylkeskommunens side å legge til rette for sosial møteplass i hytteområder. En innregulering av et slikt areal med tilhørende bestemmelse vil åpne for at det kan anlegges et lite området for dette formålet, uten at det er behov for dispensasjonsbehandling. Det medfører ikke at området skal opparbeides slik, men at det er muligheter for det. Kommunedirektøren ser ikke at dette vil medføre store ulemper, og at hva som er ønskelig av opparbeiding er opp til grunneier og hyttebeboere i området.

Marianne Rye Beck på vegne av Henrik Rye og Helen Beck

Kommunedirektøren ser at gnr/bnr 328/32 er eneste eiendom i «nordlige vegsløyfe» som ikke har foreslått regulert kjøreveg, og finner det naturlig å imøtekomme ønsket om å forlenge vegen slik at denne fører inn til eiendommen.

Kari Rognes

- Punkt §1: Kommunedirektøren ser uoverensstemmelsen, og finner det hensiktsmessig å omformulere punkt §1 i bestemmelsene til følgende ordlyd:

Hensikten med planendringen er å oppgradere Gregosvegen, samt etablere kjøreveg til tomter som vist i plankartet.

- Punkt: 2.5 Kommunedirektøren ser, som Rognes skriver, at det er en skrivefeil/ mangler et ord i formuleringen og vil tilrå at punktet får følgende ordlyd:

For hytter med innlagt vann, skal avløpsvann føres til godkjent avløpsanlegg.

- Punkt 3.1.2. Bestemmelsen om fasader har ikke tilbakevirkende kraft, men vil gjelde for nye tiltak i området, f.eks ved tilbygg, nyoppføring av fritidsbolig, anneks osv.

- Punkt 3.1.4. Bestemmelsen hindrer deling av eksisterende fradelte tomter. Én tomt i planen er fradelt, men ikke bebygd. Ellers er det ikke flere regulerte tomter som kan fradeles.

- Punkt 3.1.5. Kommunedirektøren er enig i Rognes' vurdering, og vil med hensyn til eksisterende bebyggelse i planen, tilrå at punktet endres til følgende ordlyd:

Bygninger skal ha takteking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket.

- Punkt 3.1.8. Kommunedirektøren er enig i at det bør presiseres at det er tomter som skal ha kjøreadkomst som kan ha krav til parkering. Det tilrås at første setning i punkt 3.1.8 får følgende ordlyd:

For tomter som skal ha kjøreadkomst skal det opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt.

- Punkt 3.1.9: Kommunedirektøren ser at det kan være hensiktsmessig å tillate inngjerding på inntil 40 % av tomtearealet i likhet med omliggende reguleringsplaner. Kommunedirektøren vil derfor tilrå at punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet.

- Punkt 4.3.1:

Et plankart bør vise adkomst til byggetomter, f.eks gjennom kjøre- eller gangadkomst. Et reguleringsplankart må følge tegnereglene og formålskodene i kartforskriften. Gangsti har ingen slik kode etter endringene i tegnereglene som gjaldt da gjeldende plan ble vedtatt. Bestemmelsene setter føringer på hva som kan tillattes innenfor formålet. Her er det foreslått gang- og sykkelveg med tillatt bredde *inntil* 2 m. Kommunedirektøren vil påpeke at dette også omfatter sidearealer på gangvegen, og 2 m er en maksbredde, ikke minimumsbredde. Dette anses ikke å medføre store terrenginngrep, men kan være nyttig dersom det er behov for handicaptransport. Kommunedirektøren ser at det er lite sannsynlig at det blir aktuelt med asfaltering i et hytteområde, men for å tydeliggjøre det dette, tilrås det å tas inn følgende tilleggssetning inn i punkt 4.3.1:

Asfaltering er ikke tillatt.

- Punkt 4.4.1. Kommunedirektøren slutter seg til vurderingen og vil tilrå at punkt 4.1.1. får følgende ordlyd:

P1, P2 og P3 er felles parkeringsplasser for Gregosen hyttefelt.

Hvem som parkerer hvor styres av privatrettslige avtaler.

- Forslag til plankart: Arealformål annen veggrunn gir mulighet for å etablere kjøreatkomster til tomter uten at man nødvendigvis trenger å opparbeide disse. Dette vil være opp til hver enkelt tomteeier om disse ønsker å opparbeide i fremtiden, men dersom Rognes ikke ønsker dette til sine tomter, vil kommunedirektøren imøtekomme dette og tilrå at areal til annen veggrunn stopper ved sørvestre hjørne på tomt gnr/bnr 328/11.

Torstein og Bård Tiller

Kommunedirektøren har vurdert det slik at reguleringsplanen kan behandles uavhengig av privatrettslige avtaler. Det har ikke vært et ønske fra forslagsstillere å utsette saken i påvente av dette. Avtaler vedrørende rettigheter til bruk av veggen kan komme i etterkant av reguleringen.

Bygningsmyndighetene påser at de nødvendige tillatelsene og avtalene foreligger i forbindelse med byggetiltak.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til merknadene fra Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, Mattilsynet, Tensio TS eller TBRT.

Behandling

Forslag fra utvalget:

Fjerde avsnitt i «I plankartet» - *Areal vist til annen veggrunn – tekniske anlegg stopper ved sørvestre hjørne på tomt gnr/bnr 328/11, fjernes fra vedtaket.*

Vedtak

Forslaget fra utvalget ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens tilrådning, med vedtatte endring, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gregosen hyttefelt, med følgende endringer:

I plankartet:

Sørlige avgreining av kjøreveg tas ut av plankartet og blir vist til gangveg.

Kjøreveg forlenges fram til gnr/bnr 328/32.

Areal vist til annen veggrunn – tekniske anlegg slik at det blir utvidet i tråd med kartskisje vedlagt innspillet fra Oftedal.

I bestemmelsene:

§1 i bestemmelsene til følgende ordlyd:

Hensikten med planendringen er å oppgradere Gregosvegen, samt etablere kjøreveg til tomter som vist i plankartet.

Punkt 2.5 rettes opp og får følgende ordlyd:

For hytter med innlagt vann, skal avløpsvann føres til godkjent avløpsanlegg.

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Punkt 3.1.5 får følgende ordlyd:

Bygninger skal ha taktekking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket.

Første setning i punkt 3.1.8 får følgende ordlyd:

For tomter som skal ha kjøreadkomst skal det opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt

Punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet.

Punkt 4.3.1 får følgende tilleggssetning:

Asfaltering er ikke tillatt.

Punkt 4.4.1. får følgende ordlyd:

P1, P2 og P3 er felles parkeringsplasser for Gregosen hyttefelt.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/33 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Gregosen hyttefelt, med følgende endringer:

I plankartet:

Sørlige avgreining av kjøreveg tas ut av plankartet og blir vist til gangveg.

Kjøreveg forlenges fram til gnr/bnr 328/32.

Areal vist til annen veggrunn – tekniske anlegg slik at det blir utvidet i tråd med kartskisse vedlagt innspillet fra Oftedal.

Areal vist til annen veggrunn – tekniske anlegg stopper ved sørvestre hjørne på tomt gnr/bnr 328/11.

I bestemmelsene:

Punkt §1 i bestemmelsene til følgende ordlyd:

Hensikten med planendringen er å oppgradere Gregosvegen, samt etablere kjøreveg til tomter som vist i plankartet.

Punkt 2.5 rettes opp og får følgende ordlyd:

For hytter med innlagt vann, skal avløpsvann føres til godkjent avløpsanlegg.

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Bygge- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Punkt 3.1.5 får følgende ordlyd:

Bygninger skal ha taktekking av tre, skifer, torv eller andre ikke reflekterende materialer. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket.

Første setning i punkt 3.1.8 får følgende ordlyd:

For tomter som skal ha kjøreadkomst skal det opparbeides min. 1 parkeringsplass per tomt

Punkt 3.1.9 får følgende ordlyd:

Inngjerding av hele tomteareal tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet.

Punkt 4.3.1 får følgende tilleggssetning:

Asfaltering er ikke tillatt.

Punkt 4.4.1. får følgende ordlyd:

P1, P2 og P3 er felles parkeringsplasser for Gregosen hyttefelt.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/33 i utvalg for bygg- og arealplansaker.