



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2019/1147-23/232/1

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/69	09.11.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend - 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbeskrivelse 20.05. 2021
- 3 Forslag til planbestemmelser, sendes på høring - legges ut til ettersyn
- 4 Forslag til plankart Kåsbakken hyttegrend sendes på høring-legges ut til ettersyn
- 5 G001 - VA plan - Kåsbakken hyttegrend
- 6 232/1 m. fl. - statsforvalterens høringsuttalelse til reguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 22.06.21, sak 21/36, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 30.06.21. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 03.09.21

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Trøndelag fylkeskommune skriver i brev av 27.08.21 at etter hva de kan se, er de påviste kulturminnene ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser. Ut over dette vil de henvise til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Omsøkt planendring berører to tilløpsbekker til elva Grøna og ifølge Vann-Nett oppnår vannforekomsten(e) ikke fastsatt miljømål om god økologisk tilstand, jf. vannforskriften. Slik fylkeskommunen vurderer omsøkt planendring er planen i tråd med vannforskriften. Det forutsettes at valg av løsning for kryssing av bekk legger vannforskriften § 4 til grunn. Videre hadde de helst sett at hensynet til vassdraget hadde blitt gjort tydeligere gjennom plankart og bestemmelsene, når reguleringsplanen først skal revideres. Det anses slik at eksisterende adkomst fra Nerskogvegen (fv.6516) har akseptable utforming/ siktforhold for utvidet bruk.

Sametinget (brev av 10.08.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. Sametinget minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 03.08.21 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) anbefaler i brev av 02.09.21 at det utarbeides en flomvurdering som tydelig bekrefter at tiltaket, med anbefalte risikoreduserende tiltak, anses gjennomførbart og at tilstrekkelig sikkerhet vil kunne oppnås, i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-2. En slik flomvurdering vil sikre en mer forutsigbar utvikling av området, og vil sammen med valgte arealformål, fastsatte hensynssoner og bestemmelser, bidra til at flomfare er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Byggverk forutsettes plassert i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eventuelt må skråningen sikres mot erosjon. De arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, bør reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. Dette vil sørge for at arealene ikke blir bebygget. Videre anbefales at vannforsyningsanlegg reguleres inn i plankartet, f.eks. til formålet «vannforsyningsanlegg», jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1. De finner ikke i plandokumentene at det er redegjort for hvordan vannforsyning er løst for de øvrige tomtene innenfor planområdet. NVE mener bekkene innenfor planområdet bør reguleres til et eget formål, f.eks. friluftsområde i sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 6). Det er tatt inn en bestemmelse i § 3.1.12 om at «bebyggelse på tomt H8 og H9 skal ha 20 m byggegrense mot bekk». NVE mener det bør vurderes om kantsonen langs bekkene bør reguleres til et eget formål eller hensynssone.

Mattilsynet mener i brev av 30.08.21 at VA-planen synes å sikre tilfredsstillende teknisk løsning for drikkevann, og ivaretar beskyttelse av brønnen, så fremt kravene for vannforsyningsystemer i drikkevannsforskriften ivaretas. Kapasitet og vannkvalitet er naturlig nok ikke kjent på dette stadiet i prosessen. Det er positivt at ansvars- og eierforhold er beskrevet. Det er viktig å sikre at brønncapasitet blir tilstrekkelig ivaretatt. Mattilsynet har erfaringer med at der kapasiteten ikke er god nok, etableres det alternative løsninger for å sikre tilstrekkelige mengder drikkevann. Ofte innebærer dette vann fra bekker eller elver, der vannkvaliteten er svært varierende og sjelden hygienisk tilfredsstillende. Dette kan medføre at abonnentene blir syke av å drikke vannet. Da det eksisterer brønner i nærområdet, skulle det være mulig å danne seg et bilde av vannkvaliteten i området. Særlig parametere som skyldes geologien i området, selv om også den kan variere en del selv ved små forflytninger. Vi tenker da i første rekke på jern, mangan og kalsium. Disse kan gi bruksproblemer og dårlig smak på vannet. Det er vanskelig å bedømme om avstanden fra borehull til nytt renseanlegg er stor nok. Det avhenger blant annet av sprekkdannelser i fjellet, uttaksmengde i forhold til naturlig tilsig, topografi mm. Det er meget viktig at konflikt mellom drikkevann og avløpsvann unngås.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 13.08.21 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 anleggsperioder. Det vises til retningslinjer vedrørende *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i TBRTs kommuner* og til TEK 17§ 11-17 *Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap* med veiledning

Statsforvalteren i Trøndelag skriver i brev av 01.09.21 at det aktuelle tiltaket ligger like ved og vil berøre Trollheimens sijtes gjerdeanlegg på Nerskogen samt tilhørende flyttleier. Dette er et anlegg Trollheimen sijte er helt avhengige av da de bruker det til både slakt og å samle dyr til å flytte på vinterbeite. Med bakgrunn i dette vil reindriftavdelingen gi faglig råd om å ikke gå videre med denne saken før det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlaget i Trollheimen er ferdigstilt. Videre mener Statsforvalteren at det må tas inn en bestemmelse som sikrer at vannmiljøtilstanden i bekken ikke forverres som følge av vei til H9 som krysser bekk, jf. vannforskriften § 4. Det påpekes at dersom det skal legges kulvert i bekken må denne ha stor nok dimensjon, ligge dypt nok, og ha en helning og bredde som ikke endrer strømningsforholdene i bekken eller etablerer nye barrierer. Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet gir faglig råd om å ta inn en slik bestemmelse. Etter neddemminga av Nerskogen (Nerskogsmagasinet) er Stormyra lengst sør i dag eneste intakte myrareal av betydning i dette landskapet, og for vipe kan dette være lokaliteten med beste bestand i Oppdal. Statsforvalteren mener det er positivt at planforslaget legger opp til å kanalisere ferdsele bort fra dette området. Høringsbrevet er vedlagt saken.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Dag Magne Loe, Hans Erik Johnsen og Vegard Larsen (e-post av 03.09.2021) viser til forslag til bestemmelser i pkt 3.1.10: *Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m².*

De foreslår at det gjøres følgende endring i teksten; *Inngjerding av hele tomte tillates ikke. For de 5 tomtene på gnr/bnr. 232/1 tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m².*

Deres forslag begrunnes med at en evt. endring slik det fremkommer i forslag til ny detalj-reguleringsplan, vil være urimelig for de eksisterende hyttebeboerne.

Det vises også til pkt 3.1.1: *Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg.*

De foreslår følgende endring; *Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres inntil 2 bygninger, garasje/anneks/uthus med tilhørende anlegg.*

Forslaget begrunnes med at den opprinnelige teksten virker ulogisk begrensende. Slik forslagsteksten er utformet vil kombinasjonen anneks og uthus ikke være mulig. Det viktigste må være begrensningen på 3 bygninger.

Svein Nassvik skriver i e-post av 03.09.21 at tidligere bestemmelser bør videreføres for å ikke påføre oss tidligere hytteeiere dårligere forhold eller kostnader om omgjøringer. Det foreslås endringer i punkt 3.1.10 og 3.1.11 i bestemmelsene slik som i innspillet nevnt over. Nassvik skriver at ettersom det er relativt åpen bebyggelse har dagens inngjerding vært foretatt i dialog med bonden som har dyrene slik at tunet ikke har blitt fullt av saueskit og bråk ved husveggene. Det anmodes derfor om at den foreslåtte regulering kun gjelder for nye hytter. Dog vil de ut fra egne erfaringer likevel si at det er lite trivelig for nye hytteeiere med sau inntil husvegg og på tunet; derfor anbefales at man finner en romsligere regulering med f.eks. 40% inngjerding.

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 21/36 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 21/36 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Trøndelag fylkeskommune

Kommunedirektøren er enig i fylkeskommunen og NVE i at det bør tas inn en hensynssone til bekken i området, og vil foreslå å ta inn en hensynssone bevaring naturmiljø (H 560) på 10 m på hver side langs vassdragene i planområdet, med unntak av areal vist til vegformål eller skiløype.

Kommunedirektøren vil videre tilrå å ta inn følgende bestemmelse til hensynssonen:

Innen område vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.

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)

Aktsomhetsområde for flom berører stort sett områder hvor det ikke er foreslått byggetomter. I gjeldende plan er noen av tomtene som tidligere har vært innenfor denne sonen, blitt flyttet. Maksimal vannstand for bekken er ifølge kartgrunnlaget 1,55 meter og tomt H9 er flyttet slik at den ligger 3 meter over dette. Dette er omtalt i risiko- og sårbarhetsanalyse. Det anses ikke slik at det er behov for å regulere inn egne formål til overvannshåndtering da det ikke er åpnet for at LNFR-arealet skal bebygges. Det forutsettes at overvann prosjekteres i hver enkelt byggesak. Området er eller ikke planlagt tett bebygd, slik at føring av overvann til terreng er en hensiktsmessig løsning og at det ikke er behov for f.eks fordrøyningsanlegg osv. Omliggende areal har middels gode infiltrasjonsevner, og myrdrag langs bekk, samt vegetasjon vil kunne bidra i overvannshåndteringen. Kommunedirektøren er enig i NVE vedrørende innregulering av vannforsyningsanlegg, og vil tilrå at dette tas inn i plankartet i tråd med VA-plankart datert 21.01.2021 fra Hoel & Sønner AS, sammen med areal til avløpsanlegg (AVL1). Hensynssone med tilhørende bestemmelse er foreslått tatt inn jf. kommentar til fylkeskommunen.

Mattilsynet

Kommunedirektøren viser til VA-planen utarbeidet av Hoel & Sønner AS og forutsetter videre at krav i drikkevannsforskriften overholdes og ivaretas.

Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren viser til vurderinger knyttet til reindrift i sak 21/36 hvor dette er vurdert. Av hensyn til godkjente tomter i dagens reguleringsplan, samt arealplan, vil kommunedirektøren tilrå å vedta planendringen. Området ligger innenfor hensynsone for reindrift. For å begrense forstyrrelser i byggeperioden, vil kommunedirektøren tilrå at det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd: *Bygg- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.*

Kommunedirektøren viser til Statsforvalterens faglige råd om anleggning av veg over bekk til H9, og er enig i at det er viktig at tiltaket ikke går ut over vanntilstanden. Det påpekes at vannforskriften skal følges uavhengig av regulering. Det samme gjelder prosjektering av tekniske forhold, som en kulvert havner inn under. Det vises til plan- og bygningslovens §21-4. Kommunedirektøren ser det ikke som hensiktsmessig å ta inn en egen bestemmelse på dette, da dette skal ivraratas gjennom byggesak. Det anses ikke som behov for å ta inn lovbestemte krav i bestemmelsene.

Dag Magne Loe, Hans Erik Johnsen, Vegard Larsen og Svein Nassvik

I utmarka i Oppdal er det felles beiterett uavhengig av grunneiendom, også i de fleste hytteområdene, både på hyttetomtene og mellom dem. Dette må det tas hensyn til ved inngjerding. Kommunedirektøren vil påpeke at revisjon av reguleringsbestemmelser ikke har tilbakevirkende kraft, men vil gjelde ved nye tiltak. Det er ønskelig å være restriktiv med inngjerding, men kommunedirektøren ser at bestemmelsen kan formuleres slik at den gjelder for de nye tomtene som ikke er fradelt ennå og vil tilrå at punkt 3.1.10 i bestemmelsene får følgende ordlyd: *Det tillates ikke inngjerding av hele tomte. For tomtene H1-H9 tillates kun inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m².*

I dette området mener kommunedirektøren det bør være strengere bestemmelser for inngjerding enn den generelle bestemmelsen om maks 40 % inngjerding. Dette er med hensyn til sau, men også med hensyn til at tomtene ligger innenfor hensynssone for reindrift og at det er nært sankeanlegget. Det bør derfor åpnes for at rein kan ferdes mest mulig uforhindret.

Punkt 3.1.1 i forslag til bestemmelser sier at *Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg.* Kommunedirektøren ser det ikke slik at denne er mer begrensende enn det som foreslås. Det tolkes slik at det kan oppføres både anneks og uthus, ikke at det ene utelukker det andre. Kommunedirektøren ser likevel at det kan være hensiktsmessig å klargjøre dette, og vil tilrå at andre setning i punkt 3.1.11 får følgende ordlyd: *I tillegg kan det oppføres garasje, anneks og uthus.*

Kommunedirektøren tilrå å ta ut «tilhørende anlegg» da det er uklart hva som ligger i dette. Mindre tiltak er som regel ikke søknadspliktig så lenge det er i tråd med planen.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 09.11.2021

Behandling

Vedtak

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend med følgende endringer:

I plankartet:

Areal til vannforsyningsanlegg (VA1) og avløpsanlegg (AVL1) blir vist i plankartet i tråd med VA-plankart datert 21.01.2021 fra Hoel & Sønner AS

Det tas inn en hensynssone - bevaring naturmiljø (H 560) på 10 m på hver side langs vassdragene i planområdet, med unntak av areal vist til vegformål eller skiløype.

I bestemmelsene:

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Bygg- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Punkt 3.1.10 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Det tillates ikke inngjerding av hele tomte. For tomtene H1-H9 tillates kun inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m².

Andre setning i punkt 3.1.11 får følgende ordlyd:

I tillegg kan det oppføres garasje, anneks og uthus.

Det tas inn en ny bestemmelse til hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) :

Innen område vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/36 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kåsbakken hyttegrend med følgende endringer:

I plankartet:

Areal til vannforsyningsanlegg (VA1) og avløpsanlegg (AVL1) blir vist i plankartet i tråd med VA-plankart datert 21.01.2021 fra Hoel & Sønner AS

Det tas inn en hensynssone - bevaring naturmiljø (H 560) på 10 m på hver side langs vassdragene i planområdet, med unntak av areal vist til vegformål eller skiløype.

I bestemmelsene:

Det tas inn en fellesbestemmelse med følgende ordlyd:

Bygg- og anleggsarbeid skal ikke medføre forstyrrelser for reindrift.

Punkt 3.1.10 i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Det tillates ikke inngjerding av hele tomte. For tomtene H1-H9 tillates kun inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti begrenset til 20 m².

Andre setning i punkt 3.1.11 får følgende ordlyd:

I tillegg kan det oppføres garasje, anneks og uthus.

Det tas inn en ny bestemmelse til hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) :

Innen område vist med hensynssone – bevaring naturmiljø (H 560) tillates ikke inngrep i terreng og kantvegetasjon.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/36 i utvalg for bygg- og arealplansaker.