



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2017/77-14/316/13

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	17/91	18.09.2017

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvamsløkkja hytter - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Vedr. forslag til detaljreguleringsplan for Kvamslia hytter - Oppdal kommune
- 2 316/13 - uttalelse fra fylkesmannen, NVE og Statens vegvesen - høring av reguleringsplan - Kvamsløkkja
- 3 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Kvamsløkkja hytter - 1. gang behandling
- 4 Vedlegg - 3 - forslag til plankart
- 5 Vedlegg - 5 - VA - plankart
- 6 Bestemmelser opprettet iht bygningsrådets vedtak

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 19.06.17, sak 17/53, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Kvamsløkkja hytter på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 22.06.17. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 15.08.17.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 03.07.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men peker på at fylkeskommunen i forbindelse med varsel om oppstart frarådet at man gikk videre med planen. Planen forutsetter at en bekk som renner gjennom området må flyttes, og at omleggingen strekker seg utenfor planområdet. Fylkeskommunen mener området bør ses i sammenheng (felles plan med naboeiendommene), jfr. kommuneplanens arealdel. Slik vil det være mulig å ta hensyn til naturmangfoldet og unngå omlegging av bekken. *Sør-Trøndelag fylkeskommune* minner avslutningsvis om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 18.08.17. ikke satt vilkår for egengodkjenning. Fylkesmannen ser det som positivt at det er satt en byggegrense på 15 meter fra bekken. Fylkesmannen mener det er uheldig å etablere veg innenfor bekkens kantsone, og minner om at

byggegrensen også gjelder vegen. Fylkesmannen kan ikke se at adkomstveg helt fram til tomt H1 er nødvendig, og anbefaler at vegen fra snuhammeren tas ut slik at et funksjonelt vassdragsbelte ivaretas.

Statens vegvesen har i brev av 03.08.17. ingen merknader til planforslaget.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) kan i brev av 12.07.17. ikke se at planområdet er utsatt for naturfarene flom og skred. De kan heller ikke se at det er forhold knyttet til bekken som skulle innebære at den midlertidige flyttingen ikke kan gjøres permanent.

Det er ikke mottatt merknader fra berørte naboer eller andre privatpersoner.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 17/53 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger. Særutskrift av sak 17/53 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Rådmannen er enig med Sør-Trøndelag fylkeskommune i at det hadde vært en fordel om planen hadde omfattet de tre andre berørte eiendommene. Som det er redegjort for i saksinnledningen til sak 17/53 i bygningsrådet, har det på nåværende tidspunkt ikke vært mulig å få til et slikt samarbeid. Rådmannen kan heller ikke se at gjennomføring av planen i nevneverdig grad vil vanskeliggjøre senere planlegging og utbygging av de tre andre eiendommene. Ved at omlegging av bekken skjer på en skånsom måte, vil dette ikke være av nevneverdig ulempe for naturmangfoldet i området. Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg til dette lovverket ved gjennomføring av tiltaket.

Rådmannen kan ikke se at etablering av veg fram til tomt H1 vil redusere den økologiske tilstanden i Løkkjebekken. Bekken er midlertidig omlagt på den aktuelle strekningen, og det framgår av planbeskrivelsen at bekken skal steinsettes for å sikre den mot erosjon i snøsmeltingen og ved store nedbørsmengder. Bekken er tørrlagt store deler av året, noe som også framgår at figur 8 (bilde) i planbeskrivelsen. Det er ikke i tråd med dagens krav til tomter for fritidsbebyggelse at det ikke etableres veg fram til tomtene.

§§ 3.1.1. og 3.1.5. i bestemmelsene er også utformet med forutsetning om at det etableres veg fram til tomtene. Rådmannen vil derfor ikke tilrå at vegen fra snuhammeren og fram til tomt H1 tas ut av planen. Rådmannen ser at det er behov for å presisere at byggegrensen på 15 meter mot Løkkjebekken ikke gjelder bygging av vegen. Rådmannen vil derfor tilrå at det i bestemmelsene tas inn et nytt pkt. 4.1.3. med følgende ordlyd:

Byggegrensen på 15 meter mot Løkkjebekken gjelder ikke for etablering av veg fram til tomt H1.

Rådmannen vil tilrå at planforslaget vedtas med ovennevnte endring.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 18.09.2017

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding vedtas enstemmig.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kvamsløkkja hytter. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart datert 05.05.17. slik de foreligger, og bestemmelser datert 05.05.17. (revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 17/53) med følgende endring:

Det tas inn et nytt pkt. 4.1.3. med følgende ordlyd:

Byggegrensen på 15 meter mot Løkkjebekken gjelder ikke for etablering av veg fram til tomt H1.

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven, vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/53 i bygningsrådet.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Kvamsløkkja hytter. Vedtaket gjelder plankart og VA-plankart datert 05.05.17. slik de foreligger, og bestemmelser datert 05.05.17. (revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 17/53) med følgende endring:

Det tas inn et nytt pkt. 4.1.3. med følgende ordlyd:

Byggegrensen på 15 meter mot Løkkjebekken gjelder ikke for etablering av veg fram til tomt H1.

Når det gjelder forholdet til naturmangfoldloven, vises til saksinnledning og vedtak i sak 17/53 i bygningsrådet.