



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2015/198-58/196/9

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	16/50	20.06.2016
Kommunestyret	16/49	22.06.2016

Reguleringsplan for Langberga hytteområde - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Reguleringsplan for Langberga hytteområde - ny 1. gangs behandling
- 2 LangbergaHytteområde-Planid_2015004-M2000_A1-161215
- 3 VA-traseer_Oversikt_Tegn948-Rev02_2500_A2_161215
- 4 2015 12 16 Reguleringsbestemmelser Langberga
- 5 Langberga - illustrasjon av maks bebygd og inngjerdet areal
- 6 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til ny høring - reguleringsplan for Langberga hytteområde
- 7 Høringssvar om detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde
- 8 Merknader Langberga hytteområde fra Gjetberget hytteforening
- 9 Langberga hytteområde - kommentarer fra Ø. Holten

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Saken øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Bygningsrådet vedtok i møte 14.12.15, sak 15/102, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 17/12.15. Videre er planforslaget sendt berørte naboer, og lagt ut til offentlig ettersyn. Uttalefrist ble satt til 10.02.15.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 04.01.16. gjort oppmerksom på at adkomsten ikke er undersøkt i forhold til automatisk freda kulturminner. Fylkeskommunen kan ikke avgi endelig uttalelse før det er gjennomført arkeologiske undersøkelser. Av dette følger at Oppdal kommune ikke kan egengodkjenne reguleringsplanen før dette arbeidet er gjennomført. Ny frist for å avgi uttalelse er satt til 08.06.16. Dette er årsaken til at planforslaget ikke er tatt opp til sluttbehandling tidligere.

Innen fristens utløp er følgende merknader mottatt:

Sør-Trøndelag fylkeskommune har i brev av 02.06.16. ikke satt vilkår for egengodkjenning, men minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Sametinget (brev av 07.01.16.) kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Sametinget minner om det generelle aktsomhetsansvaret etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 03.03.16. ingen merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i samordnet uttale ved brev av 09.02.16. ikke satt vilkår om egengodkjenning. Fylkesmannen mener det er positivt at adkomsten er lagt slik at den i minst mulig grad berører de to lokalitetene med ekstremrikmyr ved ordførervegen. Fylkesmannen har mottatt uttalelse fra NVE, som heller ikke har merknader til planforslaget.

Naturvernforbundet i Sør-Trøndelag har i brev av 04.02.16. kommet med en rekke merknader til planforslaget. I konklusjonen er merknadene oppsummert i 5 punkt, som delvis gjengis nedenfor.

1. Det må gjennomføres grundige konsekvensutredninger i tråd med §§ 9 og 10 i naturmangfoldloven.
2. En vurdering rundt samlet belastning for naturmangfoldet og økosystemene må også gjennomføres for hele Oppdal kommune sett i lys av den voldsomme økningen av byggeklare tomter de siste årene.
3. Kommunen må revurdere hele planen for det aktuelle området i lys av foreliggende opplysninger og manglende kartlegging. Subsidiært kreves til dels store reduksjoner av hytteområdets utbredelse.
4. Manglende observasjoner av arter er ikke noe argument for å ødelegge eller forringe potensielle leveområder for disse artene. Sjeldne arter må ha tilstrekkelig tilgang på potensielle habitater for å kunne overleve, og helst øke i utbredelse.
5. Friluftslivet for de fleste må prioriteres foran interessene til de få. Hyttefelt beslaglegger og avstenger stadig flere naturområder som hittil har vært egnet for friluftsliv og høsting. Kommunen må gjøre en grundig vurdering rundt hva de mener er til beste for egne innbyggere og tilreisende.

Brevet i sin helhet er vedlagt saken.

Gjetberget hytteforening er i brev av 08.02.16. fornøyd med at de fleste av deres kommentarer ble hensyntatt i første runde. Hytteforeningen mener fremdeles at de tomtene 1 – 3 bør fjernes. De ønsker å få et solid område mellom hyttefeltene, og mener vegen til de tre tomtene vil «avskjære» den naturlige adkomsten til turløypa fra Gjetberget. Videre mener hytteforeningen at det er lett å se for seg en prosess der utbygger om noen år ønsker å øke antall tomter. Da kan det lettere skje ved å bevege seg nærmere Gjetberget, slik den opprinnelige planen var tiltenkt. Hytteforeningen peker videre på at en del av tomtene er veldig nære turløypa, og ber om at noen av disse tomtene flyttes/fjernes. Brevet i sin helhet er vedlagt saken.

Eier av gnr/bnr 202/55 peker i e-post mottatt 10.02.16. på at en VA-ledning er planlagt rett utenfor tomtegrensa, og ber om å få nabovarsel i forkant av jobben som skal utføres.

Forslagsstiller Øivind Holten har i e-post mottatt 21.02.16. kommentert brev fra naturvernforbundet og Gjetberget hytteforening. Når det gjelder brevet fra naturvernforbundet anfører Holten bl.a. at dette er et forsøk på omkamp på en for lengst avklart og vedtatt arealplan. Om innspillet etterkommes vil det sette alt som heter forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere ut av spill. Når det gjelder merknader fra Gjetberget hytteforening viser Holten til at tidligere merknader fra foreningen er tatt hensyn til gjennom en drastisk reduksjon av utbyggingen i det området det er tale om. De tre tomtene som gjenstår representerer ikke noen form for ulempe for Gjetberget. Holten tilbakeviser at det er aktuelt å legge inn flere tomter på et senere tidspunkt. E-posten er i sin helhet vedlagt denne saken.

Sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er ikke fullt ut i tråd med kommuneplanens arealdel, og skal sluttbehandles av kommunestyret, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret i 30.01.13., sak 13/4.

Miljøfaglig vurdering

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 15/102 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. Særutskrift av sak 15/102 i bygningsrådet er vedlagt denne saken.

Vurdering

Aktsomhetsplikten i forhold til kulturminner går fram av § 8 i kulturminneloven. Rådmannen legger til grunn at tiltakshaver forholder seg også til dette lovverket. Rådmannen 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.

Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomført befaring i planområdet. Det framgår i brev av 02.06.16. at det ikke er registrert automatisk freda eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Når det gjelder brev av 04.02.16. fra Sør-Trøndelag naturvernforbund har rådmannen følgende kommentarer:

Rådmannen er kjent med relevant lovverk og veiledere knyttet til utarbeiding av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Rådmannen vil også hevde at Oppdal kommune følger disse styringsdokumentene, herunder krav til konsekvensvurderinger, i sitt planarbeid. For til enhver tid å ha en kommuneplan som gjenspeiler de politiske prioriteringene som skal legges til grunn for samfunnsutviklingen, har Oppdal kommune gjennom flere tiår revidert kommuneplanen, herunder arealdelen, med fire års intervall. Planarbeidet er lagt opp med tanke på å sikre bred medvirkning fra bl.a. berørte sektormyndigheter, kommunens innbyggere og ulike lag og foreninger. Arbeidet med kommuneplanens arealdel resulterer i et plankart der framtidig arealbruk blir fastlagt. For å sikre forutsigbarhet for de som ønsker å utvikle områdene i tråd med vedtatt arealdel, er plankartet juridisk bindende. Rådmannen kan ikke se at Sør-Trøndelag naturvernforbund har kommet med innspill eller merknader til Oppdal kommunes senere revisjoner av kommuneplanen. Rådmannen har derfor forståelse for at forslagsstiller Øivind Holten oppfatter naturvernforbundets merknader som et forsøk på omkamp.

Det arealet som nå foreslås regulert til Langberga hytteområde har gjennom flere kommuneplan-generasjoner vært vist til fritidsformål. Ved forrige revisjon, vedtatt av kommunestyret 05.03.15., ble området noe utvidet mot øst. Foreliggende planforslag er et resultat av en lang prosess med bred medvirkning fra berørte myndigheter og parter. Forholdet til naturmangfoldet og §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er grundig vurdert i saksinnledningen til sak 15/102 i bygningsrådet. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag (Miljøvern) mener det er positivt at adkomsten er lagt slik at den i minst mulig grad berører de to lokalitetene med ekstremrikmyr ved Ordførervegen. Ut over det har Fylkesmannen ingen merknader. Rådmannen vil etter dette hevde at det er tilstrekkelig vurdert hvordan utbygging i tråd med planforslaget vil påvirke naturmangfoldet. Det er konkludert med at utbyggingen ikke vil påføre økosystemet større belastning enn det som må forventes i områder avsatt til fritidsformål.

Rådmannen vil videre hevde at det foreliggende planforslaget for Langberga hytteområde på en god måte ivaretar friluftslivsinteressene. Dette gjelder i første rekke ved at tur- og skiløypa gjennom området nå blir juridisk sikret gjennom eget arealformål på plankartet, og egen bestemmelse som sikrer at det ikke skjer inngrep som forringer verdien av løypa. Det er også vist skiløype som sikrer forbindelse til Klettgjelan hytteområde. Videre er det avsatt en korridor med formål LNFR (landbruk, natur, friluftsliv, reindrift) som gir forbindelse øst – vest i planområdet. Det er også positivt at fire områder er vist med formål annet uteoppholdsareal. Disse arealene kan tilrettelegges, og vil fungere som sosiale møteplasser for de som søker til planområdet.

Rådmannen finner etter dette ingen grunn til å imøtekomme Sør-Trøndelag naturvernforbunds ønsker/krav om å revurdere hele planen, redusere hytteområdets utbredelse eller ta ut de tomtene som delvis ligger i sone vist med formål LNFR. Som det framgår av rådmannens vurdering i sak 15/102 i bygningsrådet, vil hytter og inngjerdet areal beslaglegge 20 % av arealet i planområdet når dette er fullt utbygd. 80 % vil fortsatt være tilgjengelig for vilt og beitedyr. Vedlegg 5 i denne saken illustrerer dette. Rådmannen vil også vise til at det i planområdet er åpne korridorer som kan benyttes av trekkende vilt og beitedyr. Rådmannen vil også bemerke at det i områder avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel er svært viktig med god arealutnyttelse. At det i slike områder legges opp til en relativt tett utbygging, vil på sikt redusere behovet for å legge ut nye arealer til formålet. Med tanke på å bevare inngrepsfrie naturområder, vil dette være positivt.

Når det gjelder merknadene fra Gjetberget hytteforening vil rådmannen bemerke at 6 av 9 tomter som opprinnelig var tenkt plassert i den nordvestre delen av planområdet er tatt ut som følge av innspill fra hytteforeningen. De tre gjenværende tomtene ligger ca. 50 meter fra de to nærmeste tomtene i Gjetberget. Rådmannen kan ikke se at utbygging på disse tomtene vil medføre ulemper for hytteeierne i Gjetberget. Nord for tomt 1 er det avsatt en korridor med en bredde på ca. 50 meter. Denne vil gi god adkomst til tur- og skiløypa. Rådmannen kan heller ikke se at de tre tomtene legger til rette for etablering av flere tomter sør for tomt 3. Dette tilbakevises også av forslagsstiller Øivind Holten. Rådmannen ser heller ingen grunn til å ta ut tomter som ligger nærme skiløypa. På det plankartet som er revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 15/102 gjelder dette tomtene 3, 4, 89, 92 og 93. På alle disse tomtene er det i tråd med pkt. 2.2. i bestemmelsene til kommuneplanen vist byggegrense på 20 meter fra skiløypa. Rådmannen mener dette på en god måte vil ivareta hensynet til skiløypa.

I plankartet er det med pilsymbol vist avkjøring til den enkelte tomt. Symbolet er juridisk bindende, og vil etter rådmannens syn kunne gjøre det vanskelig å finne de optimale avkjøringene i forhold til plassering av bygningsmasse på tomtene. Det framgår av pkt. 3.8. i reguleringsbestemmelsene at det ved søknad om byggetillatelse skal framlegges en situasjonsplan som viser adkomst fra veg og plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta. Bestemmelsen gir god fleksibilitet, samtidig som bygningsmyndigheten kan foreta en vurdering av valgt løsning. Rådmannen vil derfor tilrå at pilsymbolene tas ut av plankartet. Dette innebærer at pkt. 6.2. i bestemmelsene, som omhandler arealer mellom vegnettet og tomtene vist med formål LNFR, må endres noe. Bestemmelsen åpner for at adkomst kan legges som vist med pilsymbol. Rådmannen vil foreslå at bestemmelsen gis følgende ordlyd:

Adkomst til den enkelte tomt tillates lagt over disse områdene i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Rådmannen har ut over dette ingen merknader til plankart og bestemmelser.

Rådmannens tilråding

Saksdokumenter forelå som nevnt i saksinnledningen.

Bygningsrådet rår kommunestyret til å gjøre slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde. Vedtaket gjelder plankart datert 16.12.15, VA-plankart revidert 16.12.15, og bestemmelser datert 16.12.15. med følgende endringer:

Pilsymbol som viser adkomst til tomtene tas ut av plankartet og VA-plankartet.

Pkt. 6.2. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Adkomst til den enkelte tomt tillates lagt over disse områdene i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Kommunestyret viser til saksinnledning og vedtak i sak 15/102, og anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 20.06.2016

Behandling

Kari Toftaker spurte om sin habilitet i saken.

Innstilling

K. Toftaker ble enstemmig erklært inhabil (6 st).

Rådmannens tilråding tiltres enstemmig (6 st).

Innstillingen blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde. Vedtaket gjelder plankart datert 16.12.15, VA-plankart revidert 16.12.15, og bestemmelser datert 16.12.15. med følgende endringer:

Pilsymbol som viser adkomst til tomtene tas ut av plankartet og VA-plankartet.

Pkt. 6.2. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Adkomst til den enkelte tomt tillates lagt over disse områdene i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Kommunestyret viser til saksinnledning og vedtak i sak 15/102, og anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 22.06.2016

Behandling

Bygningsrådets innstilling, sak 16/50, ble sendt ut til kommunestyret på e-post før møtet.

Kari Toftaker erklærte seg inhabil.

Vedtak

K. Toftaker ble enst. erklært inhabil. Ingen vararepr. i hennes sted.

Bygningsrådets innstilling ble vedtatt med 22 mot 2 stemmer. (M.tall: T.Sande (V) og A.M.Bøe (SP))

Vedtaket blir som følger:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Langberga hytteområde. Vedtaket gjelder plankart datert 16.12.15, VA-plankart revidert 16.12.15, og bestemmelser datert 16.12.15. med følgende endringer:

Pilsymbol som viser adkomst til tomtene tas ut av plankartet og VA-plankartet.

Pkt. 6.2. i bestemmelsene får følgende ordlyd:

Adkomst til den enkelte tomt tillates lagt over disse områdene i samsvar med godkjent situasjonsplan.

Kommunestyret viser til saksinnledning og vedtak i sak 15/102, og anser at prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.