



Vår saksbehandler
Arita Eline Stene

Referanse
ARST/2020/330-30/316/7

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Utvalg for bygg- og arealplansaker	21/60	21.09.2021

Forslag til detaljreguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend - sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Forslag til detaljreguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend - 1.gangs behandling
- 2 Forslag til planbeskrivelse 1
- 3 Forslag til planbestemmelser til høring - ettersyn
- 4 Forslag til plankart til høring - ettersyn
- 5 Forslag til VA - plankart
- 7 Flomvurdering - Nyhaugen Hyttegrend
- 8 316/7 - Fylkeskommunens uttalelse til forslag til detaljreguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend
- 9 316/7 - høringsuttalelse til reguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend
- 10 316/7 - NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til detaljreguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend
- 10 UTTALELSE TIL MOTTATT HØRING - FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR NYHAUGEN HYTTEGRENDE - OPPDAL KOMMUNE

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Utvalg for bygg- og arealplansaker vedtok i møte 31.05.21, sak 21/32, å sende forslag til detaljreguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend på lovbestemt høring, og å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget er sendt berørte sektormyndigheter ved brev av 16.06.21 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 påpeker i brev av 10.08.21 at de i forbindelse med planoppstart uttrykte at utnyttelsesgraden på maks 35% BYA burde reduseres vesentlig jf. det pågående arbeid med bærekraftig fritid og målet om bærekraftig forbruk og produksjon. Det fremgår av planbeskrivelsen at dette er imøtekommet og utnyttingsgraden er satt til maks BYA 30 %. Dette gjenspeiles derimot ikke i forslaget til planbestemmelser, der det i pkt. 3.1.3 tillates maks. utnyttelsesgrad på BYA = 35%. Videre bemerkes at det sentralt mellom planområdene som utgjør Nyhaugen hyttegrend, ligger eldre sefrak-registrert gårdsbebyggelse. I henhold til bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ny bebyggelse som ligger i et bygningsmiljø med historiske verdier ta hensyn til og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Fylkeskommunen mener ny bebyggelse bør utformes i tråd med lokal byggeskikk og ha gode visuelle kvaliteter. De minner også om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, og at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen mener planen ivaretar hensynet til vassdraget på en god måte, og har sikret hensynet til bekken samt kantvegetasjonen både i plankart og planens bestemmelser. Blant tiltakene er det lagt en hensynssone for naturmiljø (H560) i plankartet. De ser helst at hensynssonen går langs hele bekkestrengen innenfor planområdet, og gir faglig råd om å gjøre dette.

For å dempe virkningen av konflikt mellom utbygging av tidligere friområder og eksisterende hytteeiere, bør mest mulig av trær, vegetasjon og lignende bevares samt at det må legges opp til god dialog underveis med eksisterende hytteeiere – og nye - for å unngå eventuelle konflikter om bruk og utforming av området og fremme godt naboskap.

Sametinget (brev av 30.06.21) ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget. De minner likevel om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven, og mener dette bør gå fram av reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen har i brev av 23.06.21 ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) tar i brev av 01.07.21 flomvurderingen fra Hoel & Sønner AS til etterretning, men anbefaler at flomsonen avmerkes i kartet med hensynssone flomfare (H320) og at risikoreduserende tiltak for å hindre flom bør hjemles i reguleringsbestemmelsene og knyttes opp mot denne faresonen. Når det gjelder overvann, mener NVE at det i illustrasjonsplan bør fremgå hvordan eventuell infiltrasjon, fordrøyning og bortledning av overflatevann tenkes løst. For å sikre en god håndtering av overvannet, er det NVEs sterke faglige råd at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering reguleres til eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, slik at arealene ikke blir bebygd. Tiltak, konstruksjoner og anlegg som er nødvendig for gjennomføring av planen, bør derfor være avklart i forbindelse med planarbeidet og bør være lokalisert innenfor plangrensen. Videre skriver NVE at det er positivt at det er lagt inn en 20 m byggegrense, samt hensynssone bevaring langs bekken. Bekkeløpet bør i tillegg vises i reguleringsplan, eventuelt reguleres til et eget arealformål.

Mattilsynet ser i brev av 01.07.21 at det helst skulle blitt vurdert tilkobling til Fagerhaug vassverk slik at en da vil unngå mulige konflikter med drikkevannskilder og avløpsvann. Det vises ellers til krav i drikkevannforskriften når det gjelder registreringsplikt, grenseverdier og tiltaksgrenser med tanke på vannkvalitet m.m. Mattilsynet er i tvil om skissert avløpsanlegg er en god løsning da området i utgangspunktet ikke er egnet for infiltrasjon av avløpsvann. Dette skal løses ved å frakte sand inn i området, som kan ha betydning for drikkevannskildene. Det påpekes at det også er viktig å ta hensyn til risikoen for eventuelle uhell i anleggene.

Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT) har i brev av 08.07.21 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 mener i brev av 06.08.21 at ut ifra hensynet til at bekker skal ivaretas som leveområder for fisk og insekter, så er det er ikke noen god løsning å bruke opprensning /utgraving av bekkeløpet som flomsikringstiltak. Dette anses ikke i tråd med målet om å ikke forringe vassdrag. De gir med bakgrunn i dette faglig råd om at bekken bevares i naturlig tilstand og at bygg og infrastruktur legges utenom 200 års flom og at tomtegrense for tomter og andre anlegg som ikke trenger å ligge i tilknytning til bekk og berører 200 års flom, justeres. De minner om at kantskogen langs bekken skal tas vare på jf. vannressurslovens § 11. Videre gis faglig råd om at planbestemmelser om at vegetasjon skal plantes til endres til: *Naturlig vegetasjonslag skal skaves av og legges til side før bygging/inngrep. Dette vegetasjonslaget skal legges tilbake etter tiltak.* Eventuelt kan bestemmelsen endres til at naturlig revegetering skal brukes, men da blir sår i terrenget liggende åpne over noe lengre tid. Når det gjelder reindrift, vises det til tidligere innspill om at der er viktig å følge kommunens premiss om at trafikk ikke skal kanaliseres inn i hensynssonen.

Tensio TS har i sitt innspill av 17.06.21 ingen innvendinger til utvidelse med 4 nye hytter på Nyhaugen hyttegrend og mener strømforsyning til disse lar seg gjøre fra bestående EL-nett.

Det er mottatt merknader fra følgende privatpersoner:

Ingunn Lein Asphaug (eier av gnr/bnr 316/52) skriver (e-post datert 09.07.21) at det i Nyhaugen hyttegrend har foregått grunnarbeider så som sprenging og pigging, samt bygging så lenge hun har bodd der (siden 2004). Dette er/har vært svært belastende for de som er fastboende og ikke kan "rømme" slik bl.a. grunneier kan gjøre. Videre beskrives veiene som at de ikke er i like god forfatning at de i utgangspunktet ikke kan brukes til den tunge transporten som kjøres hit. Videre er det planlagt større bruk av Nyhaugveien hvilket betyr at hennes eiendom blir liggende mellom to veier med trafikk, hvilket slett ikke er ønskelig. Adkomsten til evt. ny hyttetomt er planlagt fra Nyhaugveien, men bør i alle fall holdes på den mest trafikkerte veien, nemlig Nyhauglia. Som det nå er, er det kun nabo som bruker Nyhaugveien. Åpnes det for trafikk her vil denne selvfølgelig bli mer benyttet. Det er ikke ønskelig at trafikken spres på denne måten. Asphaug nevner at da hyttetomtene her ble lagt ut var det med løfte om at det ikke skulle fortettes, men være god plass mellom tomtene. Ellers ville man kjøpt tomt der hvor det er langt tettere. Slike løfter virker ikke som de er noe verd når kommunestyret endres. Hun opplever det som ganske merkelig at man først får beskjed om at kommuneplanen ligger fast, for så å få beskjed om at den endres, noe som er vanskelig å forholde seg til. Det kan videre nevnes at det er mange usolgte tomter på Fagerhaug, så nødvendigheten av denne fortettingen mener hun er ganske uforståelig og lite ønskelig.

Klas Gjølmesli (eier av gnr/bnr 316/45) skriver (e-post datert 12.08.21) at det fra å ha et fristed der de ikke kunne se for seg bebyggelse foran seg, foreslås det nå, etter ønske fra eier av gården, at plassering av tomt H1 flyttes mot nord og deres tomt. Gjølmesli frykter nå at utsikten mot sør blir et hyttetak med "oppstuggu". De oppfordrer kommunen til å stoppe videre fortetting i allerede regulerte områder.

May K. Espnes (eier av gnr/bnr 316/46) skriver i e-post av 13.08.21 at deres hytte ligger langt ned i terrenget og har hovedveien i feltet på to sider. Uteplassen og utsikten er på den siden ny tomt H2 ligger og lurer på om det er mulig å flytte denne mot tomt H4 i oppstartsvarsel (vestover kommunedirektørens anmrk) eller flytte fronten (ned mot dalen) lengre unna, da de ser at den skrår i retning deres eiendom på kartet. Grunnen er at de ser at de fleste hever hele tomtene til det høyeste punktet på eiendommen, noe som medfører høye skråninger, selv om mønehøyde på hytta har en begrensning. Dette er utsikten de har, så de håper dette kan ordnes.

Guri Solberg og Gunnar Eide (eier av gnr/bnr 316/78) skriver i brev av 11.08.21 at de er sterkt imot en ny detaljreguleringsplan. Hovedgrunnene til at de valgte Nyhaugen hytteområde var at det var forholdsvis store tomter med godt med friareal mellom tomtene og at selger forsikret den gang at det var uaktuelt å fortette / omregulere området. Selger la stor vekt på dette i salgsprosessen. Det ble uttrykt at kvaliteten i et hytteområde var god plass, og at en ikke har hyttenaboer for tett innpå. Det foreligger ingen skriftlig forsikring på at hytteområdet ikke skulle fortettes, men en muntlig forsikring regner de som like god, og oppfatter forslaget om en ny reguleringsplan for Nyhaugen hyttegrend som et klart avtalebrudd. Det er foreslått to tomter – H3 og H4 tett opp mot deres tomtgrense, og de opplever dette som en betydelig forringelse av deres hytteeiendom. Det er stor forskjell på å ha Snøhetta, Allmannberget og Kinnpikken som blikkfang som i dag, i stedet for to hytter som blikkfang. De ser heller ingen grunn til å fortette hytteområdet da det i omliggende områder er stor tilgang på hyttetomter. Med området mener de strekningen fra Stavåløkkja til Gisna. Gjeldende reguleringsplan for Nyhaugen hytteområde ble godkjent av Oppdal kommune i juni 2007. Oppdal kommune bør fremstå som en forutsigbar reguleringsmyndighet og ikke vedta ny reguleringsplan noen år etter at de har regulert et hytteområde. Videre skriver de at området er habitat for et rikt fugleliv og at tårnfalk, fjellvåk og storfugl er stadig å se i området. Området der tomtene H3 og H4 er planlagt er bevokst med ung tett furuskog som er et yndet område for fugl og småvilt.

I forbindelse med plassering av tomtene H3 og H4 påpekte de ved befaring at de ønsket tomtene trukket i sørlig retning fra vår eiendom. Det synes å være etterkommet med hensyn til tomt H3, men tomt H4 har nå blitt trukket nærmere deres tomt en det som ble fremlagt fra tiltakshaver / utvikler under

befaringen. De fikk forklart at de to tomtene skulle ligge på linje, så planen slik den framstår nå er ikke i tråd med det som ble sagt under befaringen. Etter befaringen har det kommet opp stikker som de regner med er markering av hjørnene på de planlagte tomtene. Avstanden fra ny tomtegrense til deres tomtegrense er da ca. 8 m. Slik som tomt H4 er utformet i terrenget vil bygningen bli trukket mot deres tomt. De ber om at tomt H4 blir trukket i sørlig retning slik som det er gjort med H3, og at tilførselsveg og parkeringsplass kan legges på nordsiden av tomtene. Videre ser de at det er foreslått et friområde vest for H3 i et område som vått / myrlendt. De syns ikke dette er egnet område som det framstår i dag.

Inger og Hallgeir Hjelle (eier av gnr/bnr 316/86) skriver i innspill mottatt 09.08.21 at de ønsker å sette opp et uthus/garasje (mindre enn 50 m²). For å få til en hensiktsmessig plassering av denne, må tomtegrensen justeres. Siden det ikke er mulig å få tillagt ekstra areal (jfr kommuneplanens intensjon), ønsker de i stedet å få gjort et makeskifte for tomta. Tomta ligger fritt ift. andre fritidseiendommer, så Hjelle mener et makeskifte burde gjøres uten komplikasjoner. De ønsker også minst mulig endring av dagens tomt. De har lagt ved illustrasjon som viser forslag til justering, samt målinger.

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 21/32 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 21/32 er vedlagt denne saken.

Vurdering

Kommunedirektøren har følgende vurdering av innkomne merknader:

Trøndelag fylkeskommune

Kommunedirektøren tar fylkeskommunens innspill til etterretning og vil tilrå at maks utnyttelsesgrad (BYA) i punkt 3.1.3. i bestemmelsene settes til 30 %. Når det gjelder utforming og visuelle kvaliteter, var dette også tema i forbindelse med 1.gangsbehandlingen. I forslag til bestemmelser er det stilt krav om smårutede vinduer, taktekking, saltak med vinkel mellom 22 og 36 grader, mørke jordfarger på bebyggelse, samt at ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende bebyggelse i planområdet. Kommunedirektøren mener dette vil være tilstrekkelige rammer for å ivareta bygningsmiljøet i området. Fylkeskommunen gir faglig råd om at hensynssonen går langs hele bekkestrengen innenfor planområdet. Kommunedirektøren er for så vidt enig og vil tilrå at denne forlenges nordover i planen hvor det ikke er regulert til veg eller bebyggelse. Det er tatt inn bestemmelse om bevaring av vegetasjon. Kommunedirektøren kan ikke se at planen kan sette føringer på dialog med hytteeiere annet enn før og underveis i planprosessen. Det har før planforslaget er sendt inn til kommunen, blitt avholdt befaring. Dette er positivt, selv om dette ikke nødvendigvis fører til enighet mellom partene da det kan være motstridende interesser som ikke lar seg løse.

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 ser at flomsone fastsatt av Hoel & Sønner AS i sin flomvurdering ikke er vist i kartet, men er avmerket som byggegrense for ny tomt H3. Det er ellers vist hensynssone naturmiljø langs bekk i LNFR-område, men det er ikke tatt inn noen begrensinger på eksisterende tomter. Ny flomsone gjelder også for eksisterende tomter, og det bør synliggjøres i plankart slik at det ikke oppføres nye enheter innenfor flomsone. Kommunedirektøren vil tilrå at det tas inn faresone for flom (H320) i plankartet i tråd med flomvurdering utført av Hoel & Sønner AS datert 18. mars 2021. Kommunedirektøren anbefaler i tråd med NVEs innspill at det tas inn en tilhørende bestemmelse, og vil tilrå følgende ordlyd:

Før det gis tillatelse til byggetiltak innenfor faresonen, må det dokumenteres at byggegrunn tilfredsstiller sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Når det gjelder regulering av overvannstiltak er håndtering av overvann planlagt på hver enkelt tomt, og må prosjekteres i forbindelse med byggetiltak, og håndteres i terreng på friarealene mellom tomter. Det er i bestemmelsene satt krav om *at overvann skal håndteres på en slik måte at det ikke forvolder skade på eksisterende og ny bebyggelse, samt infrastruktur, i og utenfor planområdet.* Den løsning som i forbindelse med prosjektering blir mest aktuell vil eventuelt framgå i detaljprosjektering. Her forventes det at plassering av bebyggelse og tiltak for håndtering av overvann ses i sammenheng. Da bekken har begrenset vannføring, og er tørrlagt store deler av året, mener kommunedirektøren at det ikke er hensiktsmessig å regulere den til et eget arealformål. Hensynet til bekken anses ivaretatt ved hjelp av hensynssone, faresone i kart og gjennom bestemmelsene.

Mattilsynet

Kommunedirektøren forutsetter at utbygger forholder seg til kravene i drikkevannsforskriften, og viser til VA-planen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget. Eventuelle grunnundersøkelser og løsning avklares i forbindelse med utslippssøknad sammen med byggesøknad for hver enkelt hytte.

Statsforvalteren i Trøndelag

Kommunedirektøren er enig i Statsforvalteren sine synspunkt når det gjelder hensyn til bekk –og bekkemiljø, samt flomhensyn. Det er likevel slik at området allerede er bebygget ut fra reguleringsplan fra 2007 hvor avstand til bekk ikke har vært et stort tema. Det er i forbindelse med ROS-analysen skissert opprensning av bekkeløpet som avbøtende tiltak for å håndtere større nedbørsmengder. Dette er også for å sikre eksisterende og eventuell ny bebyggelse mot potensielle skader. Det påpekes at bekken har generelt lav vannføring og er tørrlagt deler av året. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at det bør åpnes for slike tiltak av risikoreducerende hensyn. Rensking av bekkeløpet innebærer fjerning av humus, kvister og løse steiner som har havnet i bekkeløpet. Det er ikke snakk om flomsikringsstiltak utover dette. Det forutsettes at dette gjøres på en skånsom måte, og at vegetasjon rundt bevares. Bevaring av vegetasjon er også skissert som tiltak mot eventuell erosjon, selv om bekkeløpet ikke er preget av dette i dag. Ved H3 er bekkeløpet lite definert, med hovedfallretning mot sørvest. Det er tatt inn byggegrense til elva slik at bebyggelse blir plassert unna denne sonen, og det foreslås faresone for flom. Det anses ikke å være av vesentlig negativ betydning for insekter, og det er ikke fisk i bekken.

Ønsker tiltakshaver å skave av vegetasjonslaget og legge det tilbake etter tiltaket er gjennomført, anses dette som positivt. Kommunedirektøren anser eksisterende bestemmelse som sier at sår i terrenget skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon innen 1 år etter at tiltaket er gjennomført, som tilstrekkelig.

Inger og Hallgeir Hjelle

Kommunedirektøren har ingen betenkeligheter med å tilrå å imøtekomme endring av tomteutformingen slik det går fram av innspillet mottatt av Hjelle. Dette er en mindre justering som vil legge til rette for oppføring av garasje.

Ingunn Lein Asphaug, Klas Gjølmesli, May K. Espnes, Guri Solberg og Gunnar Eide

En stor del av nye reguleringsplaner i Oppdal legger opp til fortetting i eksisterende hyttefelt, og omregulering av gjeldende planer hvor kommuneplanens arealdel legger til rette for det. Her er det ofte ulike interesser blant grunneiere, utbyggere og eksisterende hytteeiere i området. Å få et nytt bygg rett ved siden av der det tidligere har vært et friområde, eller det å ha kjøpt hytte med forutsetning om at det ikke skulle bygges mer, vil i de fleste tilfeller oppleves som negativt. Kommunedirektøren har

forståelse for dette. Revisjoner av planer kan også være positivt da endrede reguleringsbestemmelser oppdateres etter dagens standard og at plankartet rettes opp i tråd med faktiske forhold. Nyhaugen ble først regulert i 2000, deretter utvidet i 2007. Stadige endringer i en plan kan oppleves uforutsigbart. Da er det også ekstra viktig at planleggingen bør ha tilrettelagt for medvirkning slik at en kan ta hensyn til eksisterende interesser og unngå konflikt. I forbindelse med den gjeldende fortettingen er det holdt befarings i området i forbindelse med utarbeidelsen av planen. Det er likevel ikke alltid slik at forslagsstiller og eksisterende hytteeiere kommer til enighet. Fortettingen med fire tomter i dette feltet er en relativt forsiktig fortetting, men det at området allerede er tett og utbygd medfører at det lettere oppstår konflikt.

Kommunedirektøren vurderer det slik at ny tomt H1 ikke vil medføre vesentlig mer trafikk på Nyhaugveien da det kun legges opp til en ny tomt som vil benytte denne vegen. Det er forståelse for at anleggstrafikk oppleves belastende over tid. I og med at bygg på gnr/bnr 316/52 benyttes som bolig, vil dette trolig også merkes bedre. Det er satt tidsbegrensninger i byggearbeid og avbøtende tiltak med hensyn til eventuell støvproblematikk.

Tomt H2 er plassert ut fra hvor den er best egnet i terrenget og er ifølge tiltakshaver og planlegger flyttet så langs sørvest som tilrådelig. Det er etter oppstartsvarsel redusert fra to til én tomt i dette området.

Tomtene H3 og H4 er ifølge forslagsstiller justert etter befaringsen og at disse er i tråd med dette. Det blir minimum 12 meter avstand fra gnr/bnr 315/78 sin tomtegrense og til fremtidig bygg på H3, som vil bli tilpasset med hensyn til terreng og vil lite trolig skjerme for utsikt. Avstand til bygg på H4 anses også som tilstrekkelig.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer til innspillene fra Statens vegvesen, Tensio TS, TBRT.

Saksprotokoll i Utvalg for bygg- og arealplansaker - 21.09.2021

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 Nyhaugen hyttegrend med følgende endringer:

I plankartet:

Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560) forlenges langs bekken nordover på areal til LNFR.

Det tas inn faresone for flom (H320) i plankartet i tråd med flomvurdering utført av Hoel & Sønner AS datert 18. mars 2021.

Fritidstomta gnr/bnr 316/86 justeres slik det er vist på illustrasjon i innspill mottatt 09.08.21 fra Inger og Hallgeir Hjelle.

I bestemmelsene:

I punkt 3.1.3. i bestemmelsene settes maks utnyttelsesgrad (BYA) til 30 %.

Det tas inn en ny bestemmelse til faresone for flom (H320) med følgende ordlyd:

Før det gis tillatelse til byggetiltak innenfor faresonen, må det dokumenteres at byggegrunn tilfredsstillende sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/32 i utvalg for bygg- og arealplansaker.

Kommunedirektørens tilråding

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

I plankartet:

Hensynssone – bevaring naturmiljø (H560) forlenges langs bekken nordover på areal til LNFR.

Det tas inn faresone for flom (H320) i plankartet i tråd med flomvurdering utført av Hoel & Sønner AS datert 18. mars 2021.

Fritidstomta gnr/bnr 316/86 justeres slik det er vist på illustrasjon i innspill mottatt 09.08.21 fra Inger og Hallgeir Hjelle.

I bestemmelsene:

I punkt 3.1.3. i bestemmelsene settes maks utnyttelsesgrad (BYA) til 30 %.

Det tas inn en ny bestemmelse til faresone for flom (H320) med følgende ordlyd:

Før det gis tillatelse til byggetiltak innenfor faresonen, må det dokumenteres at byggegrunn tilfredsstillende sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven anses ivaretatt, jfr. saksframlegg og vedtak i sak 21/32 i utvalg for bygg- og arealplansaker.