



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	76/24	09.09.2024

174/2 Privat forslag til ny reguleringsplan - Tjønnvollia hyttefelt - 5033-2024-001 - 1. gangs behandling

Vedlegg

- 1 Annonse Selbyggen 02.12.2022.
- 2 Fylkeskommunens 15.12.2022.
- 3 Mattilsynet 29.12.2022.
- 4 NVE 14.12.2022.
- 5 Sametinget 20.12.2022
- 6 Statsforvalteren 02.01.2023
- 7 Svar på nabovarsel Tron Tronsen 17.12.2022
- 8 Vegvesenet 08.12.2022.
- 9 174/2 Konsultasjon - Riast hyllingen reinbeitedistrikt - Tjønnvollia
- 10 Tjønnvollia hyttefelt planbestemmelser 07.08.2024
- 11 Tjønnvollia hyttefelt planbeskrivelse med KU 07.08.2024
- 12 Tjønnvollia hyttefelt VA-prinsipper plankart A2 M2000 02.03.20233.pdf
- 13 Plankart Tjønnvollia hyttefelt A0 M1000 planforslag 02.03.2024.pdf
- 14 Tjønnvollia hyttefelt trasekart A2 M2000 02.03.2024.pdf

Kommunedirektørens innstilling

Ny reguleringsplanen for Tjønnvollia hyttefelt 174/2 med 8 nye og 18 eksisterende hyttetomter tas opp til behandling i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11.

- Reguleringsplanen sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn i 6 uker.

PS 76/2024 174/2 Privat forslag til ny reguleringsplan - Tjønnvollia hyttefelt - 5033-2024-001 - 1. gangs behandling

Formannskapetets behandling av sak 76/2024 i møte den 09.09.2024:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Ny reguleringsplanen for Tjønnvollia hyttefelt 174/2 med 8 nye og 18 eksisterende hyttetomter tas opp til behandling i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-11.

- Reguleringsplanen sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn i 6 uker.

Saksopplysninger

GeoTydal AS har på vegne av grunneier Einar Aas oversendt forslag til en ny reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt på eiendommen 174/2. Området er i den vedtatte kommuneplanens arealdel (KPA) gittbenevnelsen F43. Det søkes om fortetting med 8 nye tomter i feltet. Disse er ikke avsatt i eksisterende KPA. Grunneieren søker nå om godkjenning av en reguleringsplan som omfatter totalt 26 hyttetomter, 8 nye og 18 eksisterende. Adkomsten til området går via Riastvegen

og videre langs Stuggusjøvegen fram til Tjønnvollvegen som går inn i området. Planoppstart er kunngjort på vanlig måte. Alle berørte parter og høringsorganene er varslet ved eget brev.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å fortette dagens hyttefelt med 8 nye hyttetomter.

Planforslaget

Forslag til reguleringen for Tjønnvollia hyttefelt er innsendt av GeoTydal As

Planforslaget som foreligger består av:

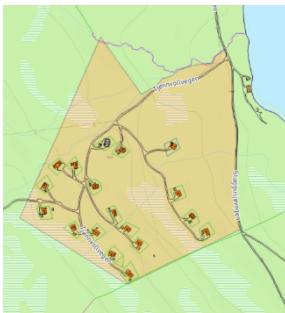
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver for området er Einar Aas

Forhold til overordnede planer

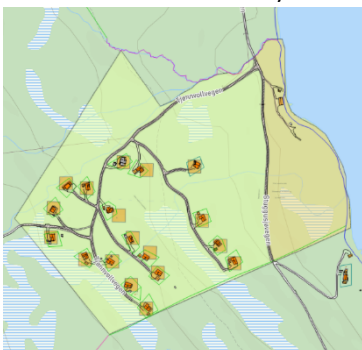
Området er i arealdelen av kommuneplanen for Tydal kommune avsatt til formål fritidsbebyggelse, og omfattes av gjeldende reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt. Planforslaget følger opp kommunens generelle bestemmelser for hyttebygging gitt i KPA. Planbestemmelser fra gjeldende reguleringsplan videreføres med justeringer tilpasset utviklingen siden gjeldende plan ble utarbeidet.



Figur 1. Område vist i kommuneplanens arealdel (KPA)

Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er en fortetting av 8 nye tomter og ny plan endres i forhold til vedtatte og gjeldende reguleringsplan for området. Det blir noe større areal med arealformål fritidsbebyggelse for å forenkle muligheter for tilleggstomter i tillegg til bygging på eiendommene da det i dag er små firkanter som kan utløse krav om dispensasjon dersom det bygges utenfor formålet.



Figur 2. Område vist i gjeldende reguleringsplan

Vurdering

Innkommne merknader til planoppstart

GeoTydal varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 01.12.2022 og kunngjorde det i Selbyggen. Det kom inn totalt 7 uttalelser;

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, NVE, Sametinget, Vegvesenet, Mattilsynet og et nabovarsel med merknad.

Kunne vurdert et kort sammendrag?

Hovedtrekkene i merknadene er referert i planbeskrivelsen. Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene kommer frem av planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har på det nåværende tidspunkt ingen merknader til disse.

Byggebestemmelser

Planforslaget følger opp kommunens generelle bestemmelser for hyttebygging gitt i KPA. Planbestemmelser fra gjeldende reguleringsplan videreføres med noen justeringer tilpasset utviklingen siden gjeldende plan ble utarbeidet.

Veg-, Vann og avløp

Området er utbygd med felles vannforsyning og felles avløpsanlegg i regi av grunneier/tiltakshaver. Ifølge utslippstillatelse gitt 07.12.2006 er avløpsanlegget dimensjonert for 18 hytteenheter. Det er stilt rekkefølgekrav i reguleringsplanen om at nytt anlegg for vann og avløp må være på plass før utbygging av eventuelt nye hytter

Vegtilgang fra fylkesvegen vil ikke endres noe i ny plan.

Brann

I planbeskrivelsen beskrives det at område dekkes av tankbil, men at dersom bygging skjer før tankbil er på plass i kommunen må det finnes andre løsninger. Dette fordi det per i dag ikke er tilgang til tankbil i Tydal kommune.

Jord-, skogbruk og reindrift

Planforslaget vil legge beslag på områder som er avsatt til landbruksformål i form av landbruksformål (LNFR). Det er lav økonomisk verdi av landbruksressursene i område som er innenfor reguleringsplanen. En del av de nye tomtene blir lagt på jord som er markert som dyrkbar jord i nibio's gårdskart. Fra et jordbruksperspektiv er vurderingen at de nye tomtene ikke burde plasseres på dyrkbar jord og er dermed negativ til disse tomtene.

Det har blitt utført konsultasjon med reindriften i sammenheng med fortetting (se eget referat) det ble ikke kommet til noen enighet, og reindriften ønsker at fortetting skal skje i sammenheng med fornyelse av ny KPA slik at det blir en samlet konsekvensutredning på alle tiltak opp imot reindrift.

Naturmangfold – vilt, kulturminner og friluftsliv

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av et allerede regulert område definert som utbyggingsområde. Terrengforholdene består av stabile løsmasser dominert av grusmasser. Området ikke utsatt for rasfare. Planområdet ligger over marin grense og er derfor ikke utsatt for risiko knyttet til kvikkleireforekomster. Vassdrag er ivaretatt med vegetasjonssoner og byggegrense. Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet. Vi finner ingen viktige kulturminner i området eller at planen berører viktige friluftsjnteresser.

§9 Føre-var-prinsippet

Planforslaget innebærer ikke nye tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet, hverken for planområdet eller utslippsområdet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende KPA og reguleringsplan. Planforslagets utbyggingsformål og avgrensing er i tråd med gjeldende planverk. En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak, og som området allerede er regulert for.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket vil ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver kan pålegges å dekke slike kostnader så fremt tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Utbygging av tiltaket vil skje etter preaksepterte løsninger og driftsmåter og prinsipper for etablering av denne type tiltak. Avfall leveres i henhold til kommunens renovasjonsordning. En kan ikke se at tiltaket utløser forhold som kan skade naturmangfoldet på en slik måte at dette krever ytterligere særlige tiltak enn det som allerede er innarbeidet i planforslaget.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Konklusjon

Med bakgrunn i planbeskrivelsen (se vedlegg 11) og redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Tjønnvollia hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.