

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	36/19	18.03.2019
Kommunestyret	26/19	04.04.2019

189/2 - Stillhåtjønna hyttefelt - 2. gangs behandling

Vedlegg:

Stillhåtjønna hyttefelt F34_reguleringsbestemmelser_planforslag revidert 08.03.2019

Stillhåtjønna hyttefelt F34_planbeskrivelse_planforslag revidert 08.03.2019

Stillhåtjønna hyttefelt F34_plankart_A0_M1500_planforslag revidert 08.03.2019

189/2 - Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune til høring av reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt

189/2/18 - Uttalelse fra Kjell Olav Munkhaug til høring av reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt

189/2 Uttalelse fra Sametinget - høring av reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt - Tydal kommune

189/2 Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt

189/2 Uttalelse fra Eva Jensen Mærk - Reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt

AnnONSE om kunngjøring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan for

189/2 - Høring av reguleringsplan for Stillhåtjønna hyttefelt

Særutskrift Stillhåtjønna hyttefelt 1. gangs behandling

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag til planoppstart - Stillhåtjønna hyttefelt

Uttalelse fra NVE til planoppstart - Stillhåtjønna hyttefelt

Uttalelse fra Sametinget til planoppstart - Stillhåtjønna hyttefelt

Uttalelse fra Sør-Trøndelag fylkeskommune til planoppstart - Stillhåtjønna hyttefelt

Fullmakt til Stugudal Eiendom fra Kjell Kåsen og Berit Øyan Kåsen

AnnONSE Selbyggen 13.05.2016

Varsel om planoppstart - fritidsbebyggelse Rotvollen område F34 - Tydal kommune

Rådmannens innstilling

1. Detaljregulering for Stillhåttjønnå hyttefelt og 1665 2015 004 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Vedtaket opphever samtidig detaljregulering for Fabrokåsbakken 1665-2004-003 vedtatt 24.06.2004 og for Stillhåttjønnå 1665-1973-001 vedtatt 24.02.1973 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Stillhåttjønnå 1665-2015-004.
3. Rådmannen sørger for at dokumentene oppdateres med vedtaksdatoer ol. før de legges inn i planbasen.

Saksopplysninger

Eiendommen Rotvollen 189/2 har to områder som er godkjent for fritidsbebyggelse. GeoTydal AS har oversendt forslag til ny reguleringsplan der de to områdene er slått sammen til ett. Etter kommuneplanens arealdel er området F34 tillatt fortettet med 15 tomter. Saken ble iverksatt med oppstartsmøte 10.12.2015 og videre varslet oppstart ved brev datert 10.05.2016 og publisert i avisa Selbyggen 13.05.2016. Det kom inn til sammen 4 innspill til varsel om oppstart. Disse innspillene er vurdert i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen spesielle kommentarer til innspillene, og mener disse er tilstrekkelig i hensyn tatt i planen.

Planen var til første gangs behandling i Formannskapet den 02.10.2017 saksnummer 72/17. Det ble vedtatt å legge saken ut til høring og offentlig ettersyn. Det kom inn fem innspill til planforslaget.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Stillhåttjønnå hyttefelt er mottatt fra GeoTydal på vegne av Stugudal eiendom som har fullmakt fra grunneier Kjell og Berit Kåsen. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2012-2022, vedtatt 21.06.2012, avsatt til fritidsbebyggelse under betegnelsen F34. Planen er i all hovedsak i tråd med dette med unntak av blandet formål for en tidligere bebygd tomt. Det ble i kommuneplanens arealdel gitt mulighet til å fortette med 15 nye fritidstomter.

Førstegangs behandling

Formannskapet vedtok den 02.10.2017 å fremme saken og sende den på høring og offentlig ettersyn jf. plan og bygningslovens bestemmelser. Det kom til sammen 5 innspill til planen. Innspillene vil under bli gjengitt som sammendrag. Innspillene i helhet ligger vedlagt saken.

Uttalelse fra Eva Jensen Mærk, datert 29.11.2017:

Uttrykker bekymring for hvordan området vil se ut etter utbygging og. Stiller spørsmålstegn ved om det blir stilt krav til at vegetasjon skal stå igjen og om vegetasjonsdekket blir lagt tilbake.

Plankonsulentens kommentar:

Henviser til reguleringsbestemmelsenes pkt 3.1 vedrørende terrengbehandling.

For øvrig vil områder som ikke berøres av veg, tomter eller VA-traseer bli som tidligere.

Rådmannens kommentar:

Utbyggingen skal skje på en måte som medfører minst mulig inngrep i forhold til tiltaket. Det skal likevel være mulig å gjennomføre tiltaket på en rasjonell måte. Området skal opparbeides slik at arealet revegeteres.

Uttalelse fra Sametinget, datert 27.11.2017:

Kjenner ikke til registrerte automatisk fredete samiske kulturminner i området. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Minner om det generelle aktsomhetsansvaret i kulturminneloven og at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Rådmannens kommentar:

Tatt med i planen.

Uttalelse fra Kjell Olav Munkhaug, datert 17.11.2017:

Fester av eiendommen 189/2/18. Er skeptisk til at det legges tomter så nære innpå egen tomt, og at det i tillegg planlegges veg mellom seg og planlagte hyttetomter. Dette synes unødvendig med tanke på behov og inngrep. Løsningen vil også generere mer trafikk. Det er også stilt spørsmål ved om avkjøringen fra eksisterende veg vil bli fot bratt og smal. Mener et bedre alternativ vil være at tomtene 112, 113 og 114 benytter avkjøring fra eksisterende veg i front av tomtene, og at tomt 115 får en avkjøring på motsatt side av vegen. Dette vil medføre et mer oversiktlig kryss. Ser ut til at området som benyttes til biloppstillingsplass for tomten er planlagt til avkjøring av ny vegtrase. Lurer på hvor innkjøring til eksisterende tomt er tenkt og kan ikke se det er tatt høyde for dette i planen.

Motsetter seg ikke tiltaket, men mener følgende bør avklares:

Hvorvidt veg til tomt 112, 113 og 114 er nødvendig.

Innkjøring og parkering for Fabrokåsvegen 52.

Ønsker å se på en løsning sammen med planlegger.

Plankonsulentens kommentar:

I planarbeidet var tanken at tomta skal gis mulighet til ny adkomst fra ny fellesveg, og dermed på en enkel måte kan etablere parkering på egen tomt.

Tiltakshaver er positiv til å finne løsning i samråd med hytteeier.

Vi beklager at avkjøringssymbol inn til tomta har falt ut fra plankartet – og slikt symbol vil bli lagt inn. Imidlertid er tiltakshaver av den oppfatning av at veg forbi tomtene 112-113-114 er hensiktsmessig både av brøyte og beredskapsmessige hensyn.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig besvart av plankonsulenten. Avkjøringen til denne tomten vil, dersom den blir opparbeidet, gå parallelt med planlagt hovedveg i området. Dette er fordi det ville bli for bratt med en vinkelrett avkjøring opp til eiendommen.

Uttalelse fra Sør- Trøndelag fylkeskommune, datert 18.10.2017:

Den tette plasseringen vil sammen med den høye utnyttelsen medføre negative konsekvenser for landskapet og for drifta av landbruks- eller skogeiendommer i området. Det er en målsetning å redusere skadelige utslipp og forbruk av naturressurser. Utbygging av slike områder har medført en vesentlig økning i energibruken, spesielt med dagens hytter der standarden skal være den samme som for bolighus. Økt standard og størrelse medfører økt energiforbruk, selv med modernisering og bedre isolasjon. Det bør settes realistisk øvre grense for hyttestørrelse. Nye tomter bør plasseres med tanke på å unngå fremtidig konflikter mellom eksisterende og nye fritidsboliger. Avstanden bør være 50 meter. anbefaler at antall tomter reduseres, evt. redusere tomtestørrelsen til 800-1000m² og at utstrekningen av tomtene vises på kartet.

Rådmannens kommentar:

Innspillet med tanke på ressursbruk er absolutt et tema som kommunen må vurdere for videre utvikling. Likevel anses ikke dette forslaget som spesielt med tanke på hyttestørrelse. KPA tillater opptil 2 daa store fritidstomter. Mange av tomtene som er inntegnet i planen er det ikke mulig å fradele så store tomter. Dette er diskutert med plankonsulenten. Det er i dagens forslag til plan mulig å fradele under 1 mål tomt, og det er kun mulig å fradele to mål der det ligger til rette for det.

Med tanke på at fylkeskommunen ønsker mer rom mellom tomtene er rådmannen uenig i dette. Som planmyndighet må kommunen tenke arealbruk. Det er ikke en bærekraftig utvikling å legge til rette for mer spredt fritidsbebyggelse. Dette medfører mer arealbruk, flere meter med rør og kabler mellom hyttene, mer veg og generelt et større avtrykk. Eventuelle konflikter med eksisterende bebyggelse er ikke heldig, men i enkelte områder nødvendig for en god arealforvaltning.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Sør- Trøndelag, datert 30.11.2017:

Fylkesmannen mener hensynet til landbruket er godt tatt vare på i planforslaget. Foreslår å ta inn bestemmelser på at det kun er uteoppholdsarealer som kan tillates inngjerdet. Dette for å ta vare på beiteinteressene. Området er også registrert som fareområde for flom. Kommunen bør rådføre seg med NVE angående flomutfordringer i området.

Rådmannens kommentar:

Inngjerding er ivaretatt ved at inngjerding er søknadspliktig.

Det er registrert aktsomhetssone for flom ved Stillhåttjønnna og langs bekken ut av tjønna. Aktsomhetssonen påvirker ingen nye fritidstomter. Det er også lite sannsynlig at flom vil påvirke eksisterende bebyggelse da det er forholdsvis stor høydeforskjell fra bebyggelse til vannflata. Kommunen anser forholdene rundt flom som ivaretatt i planforslaget.

Endringer før andre gangs behandling

De viktigste endringene etter høring og offentlig ettersyn:

- Hensynssone naturmiljø er lagt inn i reguleringskartet for å bevare en viktig naturtype.
- Byggeforbudssone mot vann er tatt inn i plankartet.
- Det er knyttet egne bestemmelser til tomt med blandet formål.
- Avkjøringspil til eksisterende fritidsbolig er tegnet inn i kartet.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering

Konsekvensutredning:

Planforslaget gjelder fortetting av eksisterende hyttefelt. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og er konsekvensutredet i forbindelse med utarbeidelse av denne. Rådmannen vurderer derfor at planen ikke trenger egen konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning §6 c.

Innkomne merknader:

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Jordbrukslova:

Forslaget innebærer ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord. Forslaget innebærer fortetting av eksisterende fritidsbebyggelse, og vil ikke medføre videre forringelse av beiteområdene i områder. Planen er i samsvar med KPA, og jordbrukslova vil ikke komme til anvendelse i denne saken.

Naturmangfoldloven:

Planen er i samsvar med overordnet planverk i kommunen og arealet er avsatt til fritidsbebyggelse. Saken er vurdert etter naturmangfoldloven i tidligere planbehandling. Planen vil ikke medføre videre forringelse av naturverdiene da utbyggingen skjer i et allerede etablert hyttefelt. Nærturterrengene vil kunne bli mer brukt enn tidligere, men vil ikke overskride det som kan kalles tåleevnen av dette tiltaket.

Konklusjon:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det er flere interessekonflikter i området med tanke på arealbruk. Det er derfor positivt at det fortettes i allerede etablerte hyttefelt, og at eksisterende infrastruktur utnyttes. Det er også positivt at utbyggingsområdet

ligger relativt nært eksisterende servicetilbud i Stugudalen, og at fremtidige hytteeiere kan benytte seg av disse og bedre næringsgrunnlaget i området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Stillhåttjøna hyttefelt Plan-ID: 1665 2015 004 vedtas.

Behandling i Formannskapet - 18.03.2019

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Innstilling i Formannskapet - 18.03.2019

1. Detaljregulering for Stillhåttjøna hyttefelt og 1665 2015 004 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Vedtaket opphever samtidig detaljregulering for Fabrokåsbakken 1665-2004-003 vedtatt 24.06.2004 og for Stillhåttjøna 1665-1973-001 vedtatt 24.02.1973 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Stillhåttjøna 1665-2015-004.
3. Rådmannen sørger for at dokumentene oppdateres med vedtaksdatoer ol. før de legges inn i planbasen.

Behandling i Kommunestyret - 04.04.2019

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 04.04.2019

1. Detaljregulering for Stillhåttjøna hyttefelt og 1665 2015 004 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Vedtaket opphever samtidig detaljregulering for Fabrokåsbakken 1665-2004-003 vedtatt 24.06.2004 og for Stillhåttjøna 1665-1973-001 vedtatt 24.02.1973 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Stillhåttjøna 1665-2015-004.
3. Rådmannen sørger for at dokumentene oppdateres med vedtaksdatoer ol. før de legges inn i planbasen.