



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|---------------|------------|----------|
| Komite plan | | |
| Kommunestyret | | |

3-043 2. gangs behandling - reguleringsplan Seljelia

Rådmannens forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan 3-043 Seljelia hyttefelt, som vist på plankart dat. 12.10.15, revidert 22.08.17 og bestemmelser dat. 12.10.15, revidert 04.10.17. Tilhørende dokumenter er planbeskrivelse og ROS - analyse .

Reguleringsbestemmelsene revideres iht. punkter i vurderingsavsnittet.

Vedlegg:

Vedlegg:

3-043 Plankart

3-043 Reguleringsbestemmelser

3-043 Planbeskrivelse

3-043 ROS

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag datert 04.12.17

Fylkeskommunens uttalelse til detaljregulering Seljelia hyttefelt - Høring

Uttalelse – detaljreguleringsplan for Seljelia hyttefelt

merknad Thore Wold

Særutskrift 1. gangs behandling av Seljelia hyttefelt (planid 3-043)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanens arealdel.

Oppstartreferat, annonser og annen korrespondanse i saken.

Saksopplysninger

Gjelder regulering av hyttefeltet Seljelia, som ble behandlet i komite plan 25.10.17. Etter dette har saken vært ute til offentlig ettersyn i perioden 27.10.17 – 08.12.17. Det kom inn 5 merknader/uttalelser til planforslaget, som blir referert og kommentert i saken. Det foreligger ingen vesentlige merknader som får konsekvenser for den videre behandling.

Fylkesmannen (FM)

Uttaler at de har forståelse for å tilrettelegge for noe større fritidsboliger i sentrumsnære områder. Stiller spørsmål ved om reguleringsbestemmelse § 3.1.2 burde vært strammet inn og presisert noe mer og viser til retningslinjene i kommuneplanens arealdel, der det legges vekt på at størrelsen skal tilpasses hvert område etter terrengtype og vegetasjon. Videre henvises til bestemmelser som gjelder ved fornying og gjenoppbygging av eksisterende fritidsbebyggelse. FM anbefaler kommunen å stille mer detaljerte krav jfr. kommuneplanføringer, dette gjelder; avstandskrav mellom anneks og hytte for å danne tun, garasje/uthus skal oppføres uten isolasjon og innvendig kledning og skal ikke brukes til beboelse, samt at terrassen skal ligge i direkte tilknytning til hytta på bakkeplan. For øvrig er det ingen merknader ut fra regionale og nasjonale miljøsensyn til framlagte planforslag.

Rådmannens kommentar

Terrenget er som tidligere omtalt skrånende ned mot fylkesvegen, med varierende helningsgrad innenfor tomtene. Tomtene varierer også i størrelse og utforming og gir ulike muligheter og begrensninger for beste landskapstilpassning. Det er stilt krav til dokumentasjon for å vise bebyggelsens plassering m.m i § 2.3, og til utforming, materialbruk og estetikk i § 3.1.3. Garasje/uthus er ikke bygninger for beboelse, men rådmannen vurderer det ikke nødvendig å stille krav om at de ikke kan isoleres. Det kan være andre bruksområder der det kan være ønskelig å ha mulighet for å isolere garasje/uthus. Det er stilt krav til terrengtilpassning og maks høyde over bakken når det gjelder terrasse, men ikke krav til sammenkobling med hytta. Det er i bestemmelser og planbeskrivelse lagt vekt på at bebyggelsen skal tilpasses terrenget for et godt resultat og det er klare dokumentasjonskrav for plassering av bebyggelse ved byggesøknad. Rådmannen foreslår å ta inn en bestemmelse om at terrasse bygges i direkte tilknytning til hytta, utover dette ser man ikke behov for endringer.

Fylkeskommunen

Planfaglig uttalelse og kulturminnefaglig uttalelse:

Har ingen merknad til foreslått arealbruk. Mener at foreslått fortetting er en sterk arealutnyttelse og det bør vurderes å avsettes større areal til grønnstruktur/lekeplass/felles opphold. Det bør også vurderes om det er behov for innregulering av gjennomgang/turveier gjennom området. Det er foretatt en arkeologisk registrering av planområdet, uten at det ble gjort funn – derav ingen merknader. Tiltakshaver og den som utfører arbeidet har aktsomhets- og meldeplikt, jf. kml § 8, dersom det oppdages ukjente kulturminner under arbeidet.

Rådmannens kommentar

Digital sosifil av reguleringsplanen viser at det avsatte arealet for felles uteareal/lek er 440 kvadratmeter, fordelt på to forskjellige steder. Det framkommer ingen arealkrav til uteområder i overordnet plan når det gjelder fritidsbebyggelse, men rådmannen mener det er positivt at det er avsatt areal som kan bli et sosialt treffpunkt. Dersom man skulle legge til grunn kravene i kommuneplanen for boliger, ville de avsatte grøntområdene utgjort for lite areal. Det er ingen praksis heller i detaljerte planer som gir uttrykk for størrelser for grøntområder i hytte/fritidsbebyggelse. Bestemmelsen § 4.1 gjelder for uteareal og den lyder; innenfor området kan det etableres lekeapparat, sittegrupper, grillplass og lignende. Istedenfor å utvide områdene foreslås det at områdene sikres opparbeidet gjennom en rekkefølgebestemmelse, og at det kreves

en viss møblering. Dette vil sikre at arealene er tilrettelagt og kan tas i bruk til planlagte formål ved innflytting.

Rådmannen ser poenget med gjennomgående turtrase/sti for å kunne knytte seg til områdene nord for planområdet, dette vil i tilfelle måtte bety en utvidelse av planområdet og anleggelse av sti over privat eiendom. Det har ikke kommet fram i planprosessen at det er eksisterende stier som blir nedbygd/sperret ved anleggelse av nytt hyttefelt. Rådmannen vil ikke anbefale at planområdet utvides på dette stadiet i prosessen. Det er relativt kort avstand til strandsone og til bakenforliggende utmark ved å forflytte seg langs vei eller evt. andre muligheter der det er fri ferdsel.

Mattilsynet

Som sektormyndighet har Mattilsynet uttalelses- og eventuelt innsigelsesrett etter Plan- og Bygningsloven (pbl) i plansaker som berører drikkevann. Dette vil i praksis omfatte alle plansaker hvor drikkevann i nedbørsfelt, vannkilde, vannverk og ledningsnett kan bli berørt. Dette vil gjelde for både kommunale og private vannforsyningssystemer.

Det er positivt at det skal foreligge VA-plan og at det kobles til kommunalt ledningsnett. Videre mener vi det er viktig at det legges til rette for at andre i området skal kunne knytte seg til, slik reguleringsbestemmelsene sier. Det vil være en forutsetning at det er kartlagt at det er nok kapasitet på det kommunale ledningsnettet.

Vi er ikke kjent med dagens løsning for vannforsyning til de eksisterende hytter og boliger i nærområdet, men det er som nevnt viktig at det legges godt til rette for at disse kan knytte seg til vannforsyningen som etableres. Videre må etableringen av nytt hyttefelt ikke utgjøre en trussel for eventuelle vannkilder og eksisterende vannforsyningssystemer som benyttes pr idag. Det er viktig med en kartlegging av dette i forkant.

Rådmannens kommentar

Det går en kommunal vannledning gjennom området og det er krav om privat renseanlegg. Det er stilt krav til vann- og avløpsplan som skal godkjennes av kommunen i forkant av en utbygging. Når det gjelder avløp skal det framsettes egen søknad i forhold til forurensingslov med forskrift.

Thore Wold

Som eier av fritidseiendom gnr/bnr 77/35, vil jeg gjerne vite hvordan innkjøring til hyttefeltet berører min eiendom.

Rådmannens kommentar:

Plankonsulenten bekrefter at eiendommen ikke skal bli berørt ved opparbeiding av ny avkjørsel til feltet.

Innherred renovasjon

Ønsker at det legges til rette for bunttømte eller nedgravde containere.

Rådmannens kommentar:

Det er foreløpig ikke stilt krav til type renovasjonsanlegg i forslag til bestemmelser, annet enn at det er mulighet for å anlegge et bygg som skal skjule containere/avfallsbeholdere. Containere som skal tømmes med kranbil kan vanskelig la seg bygge inn. Rådmannen foreslår at bestemmelsen endres i tråd med innherred renovasjon sin merknad.

Planforslagsstiller

Hyttmodellene er tegnet med tanke på å passe inn i skrånende terreng. Bestemmelsen angående at hovedretning på fritidsboligen skal følge kotene – ligge langs terrenget foreslås og bli tatt ut av bestemmelsene, da det kan oppstå tvilstilfeller. Hyttene skal uansett tilpasses terrenget.

Rådmannens kommentar:

Det er flere bestemmelser som gjelder plassering. Plassering og utforming skal dokumenteres iht. reguleringsbestemmelsene med situasjonsplan og terrengsnitt, tilpasning til terreng er en forutsetning. Eksisterende hytter i området varierer i noen grad hvordan de er plassert i forhold til terrengkoter. Rådmannen mener at forslaget kan tas til følge.

Vurdering

Etter en gjennomgang av merknader til planen vil rådmannen foreslå følgende tilføyelser/endringer av reguleringsplanen;

Krav om at hovedretning på fritidsboligen skal følge kotene – tas ut.

Det stilles krav om bunnømte eller nedgravde containere.

Samtidig med opparbeiding av teknisk infrastruktur skal lekearealene/deler av lekeareal planeres/tilrettelegges for lek og møbleres med bord og benker.

Terrasse skal ligge i direkte tilknytning til hytta.

Planid på kartet må endres til 3-043.

Konklusjon:

Reguleringsplan med tilhørende dokumenter legges fram for endelig behandling i kommunestyret.