

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 21/452

SAMLET SAKSFREMSTILLING - FØRSTEGANGSBEHANDLING AV 202101 REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGREND - ØSTRE DEL

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/22	Formannskapet	24.02.2022

Vedlegg:

PLANBESTEMMELSER

PLANKART

PLANBESKRIVELSE

ROS-ANALYSE

KART OVER VEIER MED SKJÆRINGER OG FYLLINGER

Melding om vedtak sendes til:

Forslagsstiller og plankonsulent:

Areal+ AS, Tromsnesvegen 31, 2634 FÅVANG

Kvarberg Eiendom og Maskin, v/Morten Kvarberg, Åsmarkveien 1855, 2365 ÅSMARKA

Myndigheter:

Innlandet Fylkeskommune, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR

Statsforvalteren i Innlandet, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

Mattilsynet, Felles postmottak, 2381 BRUMUNDDAL

Norges Vassdrags- og energidirektorat region øst, Postboks 4223, 2307 HAMAR

Statens Vegvesen, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER

Berørte og naboer til planområdet:

Solvår Bekken Webb, Walton On Thames 11, LONG LODGE DRIVE

Bodil Jørgensen d.bo v/Merete Jørgensen Flaten, Frøtvedtåsen 62, 3474 ÅROS

Thorbjørn Håtveit, Bekkelagsvegen 29, 2580 FOLLDAL

Hallgeir Odden, Follaldsvegen 3015, 2580 FOLLDAL

Henning Bekken Larsen, Liavegen 208, 2580 FOLLDAL

Stig Rasch, Syrinvegen 3, 2409 ELVERUM

Jens Richard Hammer, Storhøsæter 48, 2580 FOLLDAL

John Samuel Bekken, Liavegen 216, 2580 FOLLDAL

Aud Torhild Bekken, Liavegen 212, 2580 FOLLDAL

Janne-Kristin Davik, Storhøsæter 21, 2580 FOLLDAL

Arnfinn Bekken, Svangshagan 6 A, 3410 SYLLING
Anita Bekken, Skjæret 1 H, 3410 SYLLING
Hildegunn Plassen, Nyheimsvegen 36 B, 7058 JAKOBSLI

Kommunale råd:

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne v/Brit Kværness
Ungdomsrådet v/Stian Tørhaug
Eldrerådet v/Johan Haugland

Andre:

Kakelldalen beitelag v/Siv Elin Bakken Nilsen, Liavegen 261, 2580 FOLLDAL
Kraftriket AS, Tomtegata 8, 2500 TYNSET
Nord-Østerdal Kraftlag SA, Tomtegata 8, 2500 TYNSET
Klive AS, Tomtegata 8, 2500 Tynset
Fjellregionen Interkommunale Avfallsselskap AS, Eidsveien 623, 2540 TOLGA
Midt-Hedmark Brann- og Redningsvesen IKS, Kirkevegen 75, 2413 ELVERUM
Villreinnemda for Snøhetta og Knutshø c/o Statsforvalteren i Trøndelag, Postboks 2600, 7734
STEINKJER
Folldal Turlag c/o Arne Lohn, Lonavegen 7, 2580 FOLLDAL

Andre dokumenter i saken:

1. SVAR - OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG , datert 08.10.2021
2. SVAR - OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG , datert 11.10.2021
3. DETALJREGULERING FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 16.12.2021
4. ANGÅENDE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART OG FORSLAG TIL NYE VEINAVN - FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 13.04.2021
5. REFERAT FRA MØTE ANGÅENDE GJENNOMGANG AV INNSENDT PLANFORSLAG - 202101 REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 13.01.2022
6. SVAR - OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL ØSTRE DEL , datert 07.02.2022
7. OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL ØSTRE DEL , datert 03.02.2022
8. FØRSTEGANGSBEHANDLING AV 202101 REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 08.02.2022
9. UTTALELSE - MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 25.03.2021
10. SVAR OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG FOR 202101 REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 28.10.2021
11. VARSEL OM OPPSTART , datert 26.02.2021
12. SVAR ANG. VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL - GNR/BNR 100/1 - FOLLDAL KOMMUNE , datert 17.03.2021
13. TILBAKEMELDING PÅ OVERSENDT PLANFORSLAG FOR 202101 REGULERINGSPLAN FOR FOLLDAL HYTTEGRENDEL - ØSTRE DEL , datert 17.01.2022
14. OVERSENDELSE AV PLANFORSLAG, datert 07.10.2021

Saksopplysninger:

Areal + AS har på vegne av Kvarberg Eiendom og Maskin oversendt forslag til reguleringsendring for Folldal hyttegrend. Forslaget til endring gjelder østre del av det eksisterende planområdet og omfatter areal innenfor gnr/bnr 100/1. Reguleringsendringen tas nå opp til førstegangsbehandling og legges ut på høring og til offentlig ettersyn.

Forslag til reguleringsendring omfattes av følgende dokumenter.

- Planbestemmelser – Reviderte bestemmelser som skal gjelde for planområdet.
- Plankart – Revidert kart som viser planavgrensning, arealformål, hensynssoner m.m.
- Planbeskrivelse – Beskrivelse av planområdet samt vurderinger som er gjort i forbindelse med utarbeidelse av endrede plandokumenter.
- ROS-analyse – Risiko- og sårbarhetsanalyse som redegjør for aktuelle uønskede hendelser i planområdet og mulige konsekvenser av disse.
- Kart over veier – Kart over veier med tilhørende skjæringer og fyllinger.
- Plan for vann og avløp – Viser planlagt anlegg for vann og avløp og hvordan dette skal tilknyttes eksisterende anlegg.

Gjeldende reguleringsplan for Folldal hyttegrend ble vedtatt 19.06.2008. Utbygging i henhold til denne reguleringsplanen er ikke igangsatt. I forbindelse med prosjektering av vei, vann og avløp ble det avdekket behov og ønske om justering av reguleringsplanen. Justeringen gjelder bare for østre del av eksisterende plan.

Hittil i planprosessen er følgende gjennomført:

- Oppstartsvarsel om mindre endring etter plan- og bygningslovens §14 andre ledd, ble varslet 26.02.2021. Da det til dette varselet kom inn to negative merknader, ble dette oppstartsvarselet å anse som varsel om oppstart av en ordinær plansak etter plan- og bygningslovens §12-8.
- Det har vært dialog mellom plankonsulent og Folldal kommune under utarbeidelsen av planforslaget.
- Komplette planforslag ble mottatt 07.02.2022.

Forholdet til overordnede planer:

I kommuneplanens arealdel er området avsatt med hensynssone H910, reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Dette betyr at det er reguleringsplanen som gjelder foran kommuneplan og kommuneplanen gir ingen føringer for arealet.

Gjeldende reguleringsplan:

Planforslaget gjelder endring av deler av reguleringsplan R25 Folldal hyttegrend. Arealet som omfattes av endringen er i gjeldende plan regulert til 50 frittliggende hytter med tilhørende veier, turdrag og LNF-områder. De foreslåtte endringene går ut på oppdatering av veitraseer, det er tatt hensyn til eventuell flom i planområdet, planbestemmelsene er oppdatert og det er lagt inn en viss økning av antall hyttetomter. Forøvrig beholdes hovedstrukturen i forhold til

plassering av tomter, veier og turdrag. Formålet og omfanget til gjeldende reguleringsplan vil ikke bli vesentlig endret og det konkluderes med at endringen er i henhold til gjeldende planverk.

Innkommne merknader til planoppstart:

Det kom inn totalt fem merknader til varsel om oppstart. Disse er oppsummert og vurdert av plankonsulent i planbeskrivelsens kapittel 7. Kommunedirektøren mener merknadene er tilstrekkelig kommentert og vurdert av forslagsstiller.

Saksvurdering:

Da gjeldende reguleringsplan for Folldal hyttegrend ble vedtatt for 14 år siden, er kommunedirektøren positiv til at planen oppdateres med ny kunnskap og tilpasses dagens lovgrunnlag og krav, før utbygging settes i gang. Forslaget til endring viderefører hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og er dermed i tråd med kommunens ønske om utbygging av fritidsbebyggelse. Innkommne merknader til varsel om oppstart er tilstrekkelig vurdert av plankonsulent og innarbeidet i planforslaget. Det vurderes at planforslag for detaljregulering for Folldal hyttegrend – østre del, kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Oppdatering av bestemmelser:

Bestemmelsene er i hovedsak videreført, men det er gjort mindre justeringer i forhold til gjeldende lovverk og forskrifter. Det er også gjort noen justeringer i forhold til bestemmelser om gjerder og LNFR-området mellom tomtene slik at disse skal samsvare med bestemmelser for tilsvarende reguleringsplaner i kommunen.

Kommunedirektøren foreslår at planbestemmelsene pkt 3.4 også tar inn et tillegg i forhold til bestemmelsene om taktekking. Taket skal tekkes med torv, tre og naturskifer. Det kan også brukes taktekking med integrert solcelleanlegg.

Justering av veitrase:

Veiene i planområdet er beregnet med lengdeprofil, samt skjæring-/fyllingsutslag, se vedlagt kart. Areal avsatt til vei er justert for å få tilfredsstillende stigningsforhold. Beregnede skjæring og fyllinger er lagt inn i veiarealet der veien grenser inntil regulerte hyttetomter. I dag stilles det krav til at veien bygges i henhold til reguleringsplan. Det er derfor positivt at plankartet endres slik at dette lar seg gjennomføre. Hovedstrukturen i veinett og grønstruktur er for øvrig videreført.

Hensyn til flom og utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er positivt at det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse med et oppdatert faktagrunnlag for å avdekke potensielle farer i planområdet. Behov for tiltak avdekket i analysen er innarbeidet i planforslaget:

- Hensynssone som tilsvarer aktsomhetsområde for flom utarbeidet av NVE, er tatt inn i plankartet og det er gitt bestemmelser til sonen. Tomtene er justert slik at det er mulig å bygge på disse uten å komme i konflikt med hensynssonen.
- Bestemmelser om håndtering av overvann er tatt med i planforslaget for å forhindre flom ved ekstrem nedbør.

- Hensynssone for høyspentanlegg med tilhørende bestemmelser er tatt inn i planforslaget. Tomtene er justert slik at de ikke kommer i konflikt med hensynssonen.

Økning av antall tomter:

Antall tomter for den delen av Folldal hyttegrennd som skal endres, er økt fra 50 til 64 tomter. Dette er gjort ved redusert tomtestørrelse. Arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse er så å si uendret i forhold til gjeldende plan. Fortetting innenfor eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse er i henhold til nasjonale føringer å foretrekke framfor at ta hull på nye områder. Kommunedirektøren har derfor ingen merknader til den foreslåtte økningen av antall tomter da dette ikke øker arealet avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende plan.

Hensynet til villrein, øvrig vilt og eksisterende sti- og løypenett:

Planforslaget viderefører hovedstrukturen i gjeldende plan og kommunedirektøren vurderer derfor at forslaget ikke medføre vesentlige endringer i forhold til villrein, øvrig vilt og eksisterende sti- og løypenett. Planforslaget vil bli sendt villreinnemd og Folldal turlag for eventuelle merknader.

Vann og avløp:

Det er utarbeidet en vann- og avløpsplan for området, se planbeskrivelsens kapittel 4.4 og vedlagt plan. Planen er utarbeidet i dialog med kommunen og utarbeides parallelt med reguleringsendringen. Alle ledningsstrekker er detaljprosjekter iht. kommunal norm slik at disse kan overtas av kommunen. Kommunedirektøren anser forholdene rundt vann- og avløp som ivaretatt i plandokumentene og medfølgende vann- og avløpsplan.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i henhold til gjeldende planverk og det vurderes at forslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dette jf. forskrift om konsekvensutredning §6b.

Naturmangfold:

Det er i planbeskrivelsens kapittel 5.1 redegjort for naturmangfold og gjennomført vurderinger etter Naturmangfoldloven. Det er ikke registrert rødlistearter med nasjonal forvaltningsinteresse i område, men planområdet ligger i ytterkant/berører Knutshø villreinområde. Kommunedirektøren anser at hensynet til naturmangfold er ivaretatt i planforslaget.

Kontroll av plandokumenter:

De innsendte plandokumentene er kontrollert og gjennomgått av kommunen og funnet i orden. Forslaget til plankart vil bli lagt inn i kommunens planforslagsbase og vil dermed være tilgjengelig via kommunens nettside for arealplaner: [arealplaner | 202101 > Planbehandlinger](#). Det er ikke behov for ytterligere kontroll av plandata fra Kartverket slik som tidligere.

De som har kontrollert plandokumentene er:

- Trond Tangen-Langseth – Delesak og byggesak
- Ole Håkon Flatøy – Plan, VA og beredskap
- Bjørn Gussgard – Landbruk
- Synnøve Kjøsberg – Plan og oppmåling

Innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 legges vedlagt forslag til detaljregulering for Folldal hyttegrend – østre del ut på høring og til offentlig ettersyn i perioden 25.02.2022 – 11.04.2022.

Pkt 3.4. i planbestemmelsene. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Det kan også brukes taktekkning med integrert solcelleanlegg.

Behandling i Formannskapet 24.02.2022:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 24.02.2022:

I henhold til plan- og bygningslovens §12-10 legges vedlagt forslag til detaljregulering for Folldal hyttegrend – østre del ut på høring og til offentlig ettersyn i perioden 25.02.2022 – 11.04.2022.

Pkt 3.4. i planbestemmelsene. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Det kan også brukes taktekkning med integrert solcelleanlegg.