



Detaljregulering Rømonysetra 2, 3 og 5 - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Vurdering av teknisk løsning for overvann
- 2 Plankart
- 3 Planbestemmelser
- 4 Karplanter i hyttefelt Rømonysetra 5 - Jon Bekken
- 5 Rapport kulturminneregistrering
- 6 Planbeskrivelse

Øvrige saksdokumenter:

Rådmannens innstilling:

Trysil kommune godkjenner, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, detaljreguleringsplanen for Rømonysetra 2, 3 og 5, jf. reguleringsplankart datert 01.06.2018, reguleringsplanbestemmelser datert 27.12.2018 og planbeskrivelse datert 27.12.2018.

Trysil kommune

Jan Sævig
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)

Bakgrunn

Arkitektbua AS har på vegne av grunneierne i planområdet, representert ved deres kontaktperson Stein Bjørnersen, utviklet en detaljreguleringsplan for Rømonysetra 2, 3 og 5 i Trysil kommune. Planområdet er på ca. 586 daa og ligger på begge sider av Bittermarkvegen, øst for Rømonysetra i Flendalen i Trysil.

Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging av 50 nye fritidsboliger uten innlagt strøm og med utendørs vannposter, samt å få regulert to eldre bebygde hytteområder som hittil ikke har vært regulert.

Som det fremgår av foreslått plangrense, er ikke hele området som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen med. Årsaken til dette er at det i denne omgang kun er to av grunneierne som ønsker å detaljregulere sine arealer. Det er lagt til rette for til sammen 50 nye tomter for fritidsbebyggelse i planen, 20 færre enn det som er angitt som ramme for området i kommuneplanen. Antall tomter er fordelt ut fra en forholdsmessighetsvurdering av arealet som ligger inne i kommuneplanen og arealet som inngår i planforslaget.

Høringsuttalelser

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 27.06.2018

NVE så seg nødt til å sende inn en generell høringsuttalelse, med bakgrunn i kort høringsfrist.

NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser de til NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområde i arealplanlegging, og øvrig veiledningsmaterieell på NVEs nettsider www.nve.no/arealplan.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Kommentar: *Tidsfristen som ble satt i første oversendelse av det offentlige ettersynet var en feil og ble forlenget i nytt brev. NVE har allikevel valgt å ikke uttale seg i saken. Det har i ettertid ikke blitt opprettet noen kontakt mellom konsulent/kommunen og NVE, men Rådmannen anser at forhold knyttet til NVEs ansvarsområde allikevel blir ivaretatt, blant annet med bakgrunn i den tekniske utredningen knyttet til overvannshåndtering gjort av Norconsult og de vurderinger som er gjort tidligere i prosessen i forhold til plasseringen av de ulike formålene og funksjonene innenfor planområdet.*

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark, datert 20.07.2018

Vann- og avløp

Det skal ikke legges vann inn i hyttene, og det er derfor ikke gjort noen kartlegging og vurdering av avløpsmuligheter for området. Bestemmelse 2.1.1 sier at dersom det senere skal legges vann i området, kreves det en felles godkjent VA-plan og et godkjent felles avløps- og vannforsyningsanlegg.

Det er ikke satt krav til type sanitærløsning. Planbeskrivelsens pkt. 6.5 om infrastruktur sier at det finnes en rekke gode løsninger for hytter uten innlagt strøm og vann, og at nye hytter må benytte seg av noen av disse. Det skal anlegges borebrønner og felles vannposter. Det er viktig at disse ikke blir forurenset av tilsig og tømning av utedoer. De forutsetter at dette søkes løst på en hensiktsmessig og miljømessig forsvarlig måte.

Naturmangfold

Fylkesmannen merker seg positivt at det i planbeskrivelsen er gjort vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er påvist tre rikere delområder langs bekker og kildebekker, med høgstaudesamfunn og kildevegetasjon. Disse delområdene er sikret gjennom faresone flom og forbud mot tiltak innenfor denne sonen. Nordøst i området vokser det grov granskog med enkelte trær med omkrets over to meter, og dette naturmiljøet er ivaretatt med hensynssone.

Deler av planområdet ligger i verneskogbeltet, og eventuell drift i verneskogen skal ifølge planbestemmelsene gjøres i henhold til de generelle retningslinjene for hogst i verneskog. Det er ikke funnet eller registrert øvrige spesielle naturverdier i området. Planforslaget vil ikke føre til vesentlig skade eller være i strid med forvaltningsmålet for arter, naturtyper eller økosystemer.

Samfunnssikkerhet

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsforhold er gjennomgått og inngår i planbeskrivelsen. I henhold til denne er det ikke funnet farer eller uønskede hendelser som krever tiltak eller endringer i planen. Krav til overvannshåndtering er tatt inn i planbestemmelsene. Flomutsatt område langs vassdrag i planområdet

er markert som hensynssone flom i plankartet. Vi forutsetter at kommunen innhenter uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat slik at faglige vurderinger vedrørende flomfare i planområdet blir ivaretatt. Med henvisning til ovennevnte synes samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn å være ivaretatt i planen

Fylkesmannen har utover det ovenstående ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning og det har blitt innarbeidet flere krav til sanitærløsningen i planbestemmelsene. Det har blant annet blitt forbudt å bygge utedoer i det nye planområdet, mens det gis tillatelse til andre løsninger i form av bio-do eller forbrenningstoalett. I tillegg stilles det krav om at terrenget i umiddelbar nærhet rundt vannpostene, må formes slik at en unngår forurensning fra overflatevann i borebrønnene.

Rådmannen vil videre opplyse om at planforslaget ble sendt på høring til NVE, men det kom kun en generell tilbakemelding fra dem i denne saken. Se for øvrig kommentaren til deres uttalelse for ytterligere kommentar/ vurdering.

Høringsuttalelse fra Mattilsynet, datert 26.07.2018

Mattilsynet bemerker at det ikke er foretatt prøveboring eller noen annen grunnundersøkelse for å se på vannmengde og vannkvalitet for de aktuelle brønnpunktene.

Mattilsynet viser til Plan og bygningsloven § 27-1 som sier «Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.» Det skilles her ikke på hus eller hytte. Det vil si at før området kan reguleres til hyttetomter må vannforsyningen være etablert. Vannkvalitet og kapasitet må først kartlegges (dokumenteres) og evt. valg av vannbehandling hvis parametere er utenfor krav. Deretter kan videre etablering gjennomføres.

Den samlede vannforsyningen vil være å regne som et vannverk og skal registreres hos Mattilsynet før det tas i bruk.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning og kommunen har vært i kontakt med Mattilsynet, som har godkjent at vurdering og dokumentering av tilfredsstillende vannkvalitet og – kapasitet kan utredes etter vedtak av planen. Dette sikres gjennom en tilføyelse til bestemmelse § 1.8.2, som Mattilsynet har godkjent.

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen region øst, datert 17.08.2018

SVV ba i sin uttalelse til oppstartsvarselet om at virkningene av økt trafikk på vegnettet ble belyst. Videre at det tas hensyn til trafikksikre løsninger ved valg av adkomstløsning til byggeområdene.

Planbeskrivelsen viser vurderinger og beskrivelse av forholdet til transport og trafikk, og det er tegnet inn frisisone for SKV5 i tillegg til anbefalt stoppsikt på 45 m for interne veger til hyttene. De legger til grunn at deres innspill til oppstartsvarselet er fulgt opp i de oversendte plandokumentene.

SVV ønsker å bemerke at tilkomsten til området vil skje langs fv. 572 som er en lavtrafikkert fylkesveg - delvis uten fast dekke. Utbygging av hytter i området fører til økt slitasje på fylkesvegen. Det er dårlig grunn på strekningen med mye vann i vegen om våren. De vil derfor minne om at ekstra tiltak på fylkesvegen ikke ligger inne i handlingsprogrammet for fylkesveg 2018-2021 (2023).

Kommentar: Rådmannen har innspillet til etterretning og bekrefter at Statens vegvesens innspill til oppstartsvarselet er fulgt opp. Rådmannen merker seg også SVVs merknad, om at det ikke ligger inne ekstra tiltak for fv. 572 i nåværende handlingsprogram for fylkesveg.

Høringsuttalelse fra Hedmark fylkeskommune, datert 20.08.2018

Planfaglige forhold

Fylkesdirektøren bemerker at arealformålet GTD1, som skal sikre en viktig tursti i området, legges delvis om som følge av utbygging av deler av HB8713 fritidsboligområdet. Dette fremkommer ikke av plandokumentene, der det beskrives at turstien følger eksisterende trase men at noe av traseen vil foregå på veg. Av FKB-data fremkommer det også at det er andre turstier innenfor planområdet som ikke er hensyntatt i detaljreguleringsplanen. Fylkesdirektøren mener at dette samlet kan bety at utbygging av planområdet ikke tilstrekkelig har hensyntatt turstiene og friluftslivet i området, og ber om at kommunen vurderer dette og synliggjør vurderingene i endelige plandokumenter.

I planbeskrivelsen gis det uttrykk for at planområdet legger opp til et fritidsboligområde med gode grønne kvaliteter, mye på grunn av færre fritidsboligtomter enn det kommuneplanens arealdel vedlegg 5

regulerer. Dette brukes som et av argumentene for at fritidsbebyggelsen innenfor HA8702 og HA8703 kan få økt sin BRA fra 90 til 100 kvm.

Fylkesdirektøren bemerker også at en høyere BRA for to HA-fritidsboligområder vil kunne gi vesentlig presedens for andre HA-fritidsboligområder i kommunen.

Når det gjelder parkeringsplasser for HB8713 er det i planbestemmelsene § 1.4.2 regulert at det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes for hver tomt, samt at arealet til parkeringsplasser ikke skal inngå i grad av utnytting. Fylkesdirektøren kan ikke se at kommunen har et tilstrekkelig styringsverktøy med foreslåtte planbestemmelser for å unngå større harde flater som er lite eller ikke permeabel og som i stor grad kan medføre betydelig endring av områdets kvaliteter. HA-fritidsboligområder skal i henhold til kommuneplanen være fritidsboligområder med enklere standard hvor naturen kommer tett inn på fritidsboligene. Større harde flater med parkeringsplasser kan ikke sies å være forenelig med dette. Fylkesdirektøren anbefaler derfor kommunen å endre planbestemmelse § 1.4.2 til maksimalt 2 parkeringsplasser per tomt, eventuelt at det skal opparbeides 2 parkeringsplasser per tomt.

Fylkesdirektøren anbefaler for øvrig at det settes av noe vegareal til midlertid stop med bil hvor vannpostene er lokalisert i plankartet, samt at arealformålet BFF1-2 får direkte adkomst til f_SPP3 (ikke via arealformålet LF). Kommunens vurderinger tilknyttet redusert BRA for HB8713 fra 140 til 100 kvm vil medføre redusert landskapspåvirkning og støttes.

Kulturvernfarende forhold

Det er ingen vesentlige merknader ut fra hensynet til nyere tids kulturminner. Det ble i tillegg foretatt arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Varslingsplikt etter kulturminnelovens § 8, andre ledd er ivaretatt ved at denne er tatt med i planens fellesbestemmelser. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses med dette som oppfylt.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillene til etterretning og har innarbeidet og justert flere av bestemmelsene i henhold til fylkeskommunens merknader. Vurderingene fylkesdirektøren etterspør i dette innspillet følger i vurderingskapittelet under.

Vurdering

Det vises til vurderinger gjort i saksfremlegget til 1. gangs behandling av planforslaget og kommentarene til de innkomne høringsinnspillene over.

Endringer etter høringsperioden

Med bakgrunn i innkomne merknader og vurderinger gjort både internt i kommunen og i dialog med forslagsstiller i løpet av og etter høringsperioden, har det blitt gjort flere mindre justeringer i forhold til det planforslaget som ble sendt på høring. Disse endringene er innarbeidet i de vedlagte dokumentene. Under følger en gjennomgang av de endringene som har blitt gjort:

- Det har blitt lagt inn midlertidige stopp-plasser ved vannpostene
- Tre hyttetomter har fått noe justert plassering med bakgrunn i at de har måttet bli flyttet vekk fra forholdsvis våte myrområder og i tillegg har en kortere strekning av den nye vegen inne i det nye hytteområdet blitt lagt om noe for å sikre en bedre passering av et myrområde
 - o De endrede plasseringene av hyttene og vegen har bakgrunn i løsninger funnet i forbindelse med arbeidet med utstikking av vegen og tomtene i terrenget
- Det har blitt utarbeidet en plan for overvannshåndtering av Norconsult og noen sentrale prinsipper for overvannshåndtering har også blitt innarbeidet i planbeskrivelsen
- Mattilsynet har stilt krav om at det må gjøres en vurdering av vannkvalitet og –kapasitet i området før utbygging og at vannpostene må registreres som et felles vannverk. Dette kravet er innarbeidet i planbestemmelsene.

Fylkesdirektøren er usikker på om plandokumentene i tilstrekkelig grad ivaretar eksisterende turstier og friluftslivet i området, og ber derfor om at det gjøres en vurdering av dette. Rådmannen viser i denne forbindelse til planbeskrivelsen. Her står blant annet følgende:

Under informasjonsmøtet i juli 2017 kom det fram at flere av de eksisterende hytteeierne i området var opptatt av å bevare en av stiene som går gjennom planområdet. Dette har vi tatt hensyn til og regulert inn stien som et turdrag.

I planbeskrivelsen bemerkes det også at storparten av denne stien, sikret gjennom arealformålet GTD1, er bevart innenfor dette formålet og at funksjonen også blir ivaretatt på kjøreveg på en kortere strekning. Det står at:

På noen punkter må man likevel krysse stien med kjøreveg, men kjørevegen vil også være lett framkommelig for gående. Ingen deler av dagens stitrasé er regulert til fritidsbebyggelse. [...] Selv om den innregulerte stitraséen gjennom området påvirkes noe, mener Trysil kommune og forslagsstiller at tomtenes plassering tilrettelegger for gode løsninger for ferdselen i området, ved at det ikke dannes noen barrierer for ferdsel noen steder. Det er godt med «luft» både på og rundt tomtene for folk som ferdes til fots eller på ski.

Når det kommer til merknaden om at hensynet til andre stier i området ikke synes å være ivaretatt, er dette forholdet også nevnt i planbeskrivelsen:

Av grunnkartet kan det se ut til å være flere stier i området. Dette er delvis stier fra p-plass langs Bittermarkvegen til eksisterende hytter og sti som er feil markert på kartet.

Den sistnevnte stien er den som er regulert inn i plankartet. Rådmannen mener med bakgrunn i de avveiningene som har blitt gjort i denne prosessen, at både friluftslivet og viktige stier i området sikres gjennom dette planforslaget. En tidligere befarung i området avdekket heller ikke andre synlige ferdselsårer gjennom området.

Fylkesdirektøren ønsket også at planbestemmelse § 1.4.2 om parkering ble endret, slik at man sikret området mot større harde flater. Denne bestemmelsen har blitt justert, slik at dette forholdet er ivaretatt. Rådmannen kan også opplyse om at det har også blitt lagt inn midlertidig stoppareal for biler ved alle vannpostene, slik Fylkesdirektøren anbefalte. Etter deres anbefaling har også BFF1-2 fått direkte tilknytning til vegformålet. Dette har blitt løst ved at LF-formålet som tidligere lå mellom vegen og tomtene har blitt fjernet, ved å utvide fritidsbebyggelsesformålet frem til vegen.

Når det kommer til hvorfor standarden for det nye hyttefeltet ble redusert fra HB til HA+, har dette blant annet bakgrunn i at bestemmelsene for området i større grad fraviker fra den førstnevnte standarden enn fra HA+, og burde derfor navngis deretter. Dette gjelder blant annet ved at det i HB-områder er krav om innlagt strøm og VA, noe det ikke er i HA og HA+-områder. I tillegg vil det være enklere for byggesaksbehandlerne i kommunen å skjønne at bestemmelsene for området fraviker noe fra et vanlig HA-område, ettersom feltet har fått HA+, som er en standard som er forholdsvis lite brukt i kommunen. Når det kommer til fylkesdirektørens bemerkning - om at å tillate høyere BRA for to HA-fritidsboligområder vil kunne gi vesentlig presedens for andre HA-fritidsboligområder i kommunen – mener rådmannen at dette ikke vil gi noen stor presedensvirkning. Dette begrunnes blant annet med at kommunen stort sett ikke benytter HA-standarder lenger, da det som regel kun reguleres nye høystandardfelt. I tillegg vurderes hyttestandardspørsmålet ved hver påbegynte nye reguleringsplanprosess. I flere tilfeller de siste årene har standarden på feltene blitt nedjustert i reguleringsplanprosessen i forhold til det som følger av rammene i kommuneplanens arealdel. En mindre økning i BRA for to felt i umiddelbar nærhet av hverandre kan heller ikke sies å gi overføringsverdi til andre felt i andre deler av kommunen, ettersom det der må skje en egen vurdering av lokale forhold.

Konklusjon

Rådmannen foreslår at detaljreguleringsplanen for Rømonysetra 2, 3 og 5 godkjennes, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, jf. reguleringsplankart datert 01.06.2018, reguleringsplanbestemmelser datert 27.12.2018 og planbeskrivelse datert 27.12.2018.