

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
23/22	Planutvalget	10.06.2022

Ark.:

Lnr.: 9317/22

Arkivsaksnr.: 19/750-14

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR SVARTTJERNLIA NORD,
PLANID 201801 - OFFENTLIG ETTERSYN**

Vedlegg:

- Plankart, datert 20.05.2022.
- Planbestemmelser, datert 24.05.2022.
- Planbeskrivelse, datert 24.05.2022.
- ROS- analyse, datert 24.05.2022.
- Flomvurdering; Svarttjernlia - Flomvurdering for reguleringsplan, doknr. 20540-01-3, datert 15.12.2021.
- Flomvurdering; Svarttjernlia – Vurdering av aktuelle tiltak for reduksjon av flomfare i reguleringsplan, doknr. 21412-01-3, datert 15.12.2021.
- Illustrasjonsplan, datert 16.05.2022.
- Oppstartsmøteprotokoll, datert 23.01.2019.
- Oversiktsplan vann og avløp, datert 04.02.2020.

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Vegtegninger
- Helningskart

SAMMENDRAG:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 146 nye fritidsboligtomter og oppdatere eksisterende forhold til plankart, samt få felles reguleringsbestemmelser for ny og etablert bebyggelse.

Forslag til detaljreguleringsplan for Svarttjernlia nord med plandokumenter foreslås lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forslag til reguleringsplan for Svarttjernlia nord fremmes for 1. gangs behandling i planutvalget.

Planforslaget er utarbeidet av Structor AS på vegne av de 16 grunneierne innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til en fortetting med 146 nye fritidsboligtomter. Det er tidligere regulert ca. 240 hyttetomter i området, av disse er ca. 200 bebygde. I tillegg til nye og etablerte fritidsboliger regulerer planforslaget; interne veger, skiløyper, gang- og sykkelveg, to mindre masseplasseringsområder og avfallshåndtering.

Overordnet plan

Dette planområdet inngår i to bestemmelsesområder kommunedelplan for Veslesetra vedtatt 25.05.2016, med følgende bestemmelse:

6.6 Bestemmelsesområde – krav om reguleringsplan

Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 65 nye tomter for fritidsbebyggelse. Før utbygging må det utarbeides ny reguleringsplan, enten for hele området eller minimum for området øst eller vest for Veslesetervegen. Fortettingspotensial: 50 tomter vest for vegen og 15 tomter øst for vegen. En høyere fortetting kan vurderes som en del av detaljplanleggingen.

I tillegg reguleres området BFR9, der det i kommunedelplanen anslås 9 tomter. Totalramme gitt i kommunedelplan er således 74 tomter, med mulighet for høyere fortetting.

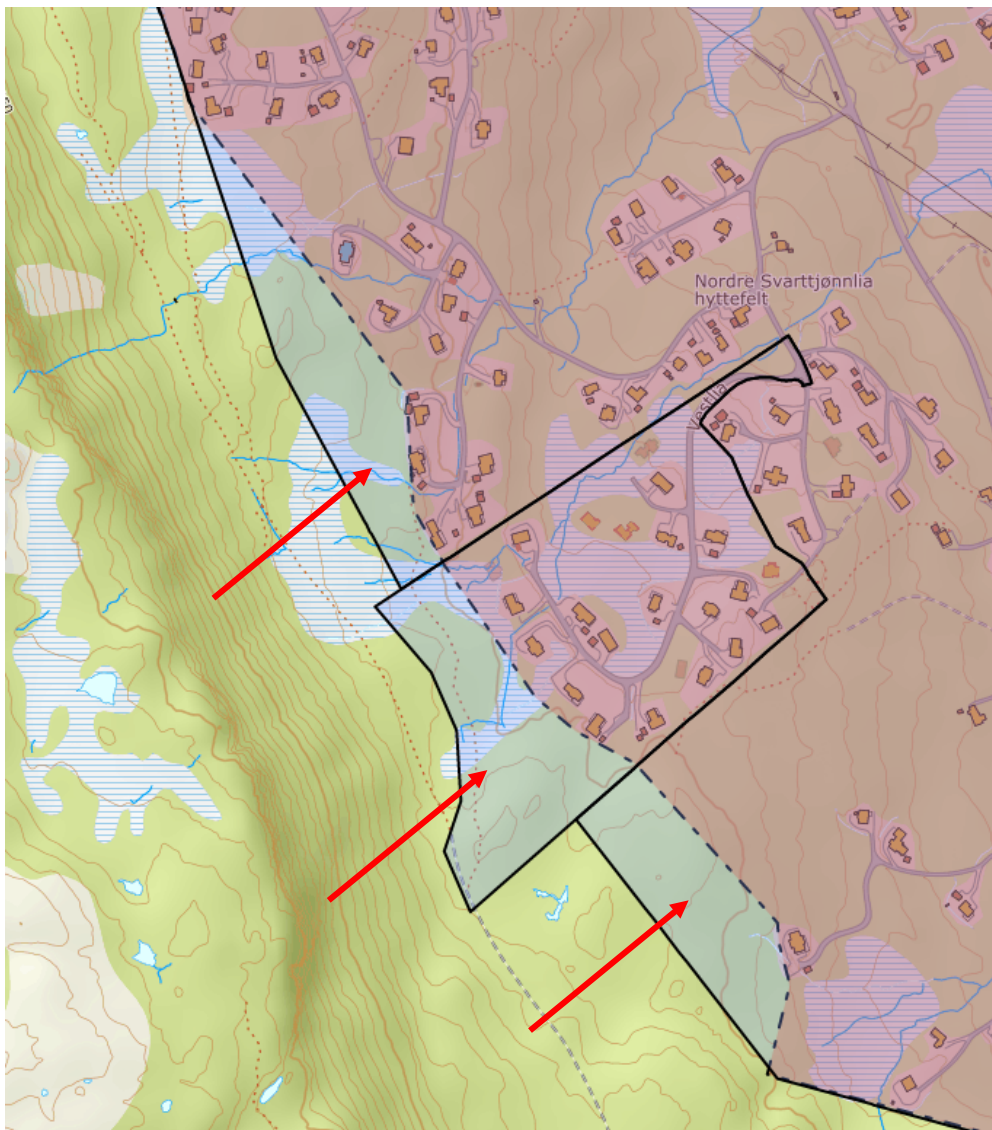
Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget vil erstatte eller delvis erstatte følgende planer:

- Svarttjernlia nord, vedtatt 15.12.1998. Blir opphevet.
- Svarttjernlia sør, vedtatt 27.09.1994. Blir berørt av ny gang- og sykkelveg.
- Vestlia Fjellgrend, vedtatt 22.06.2006. Blir opphevet.
- Vesleseter hyttegrend, vedtatt 02.02.1994. Blir berørt av ny gang- og sykkelveg.
- Svarttjernbekken, vedtatt 27.03.2008. Berører 60 meter av adkomstveg.
- Nustad 198/1, vedtatt 05.05.2006. Blir berørt av ny gang- og sykkelveg.

Opphevelse av reguleringsplaner.

Det gjøres oppmerksom på at planene Svarttjernlia nord, planid L12.169 og Vestlia, planid L12.183 oppheves ved vedtak av denne planen. Arealet i de to gjeldene planene som er utenfor planavgrensningen er regulert til LNF og blir videreført som LNF gjennom kommunedelplanen.



Heltrukket linje viser planavgrensning gjeldende planer, stiplet linje viser avgrensning for høringsforslaget. Områdene merket som pilene peker på blir opphevet ved vedtak av denne planen.

Virknings av planforslaget

Naturmiljø

Innenfor planområdet er det registrert ei Rikmyr på Brannåsmyra og Gubbeskjegg på grantrær knyttet til eiendommen gnr. 185 bnr. 9. Disse to områdene er gitt hensynssone – bevaring naturmiljø. Ingen form for inngrep er tillat her. I tillegg er det registrert observasjoner av fuglearter som er av særlig stor og stor forvaltningsinteresse. Disse observasjonen er av eldre dato og to nyere observasjon av Horndykker i Svarttjernet. Svarttjernet har vært preget av gjengroing, men Velforeningen i Svarttjernlia har hatt et firma til å fjerne flytetorv og vannplanter.

Landbruk

Det beites av sau og storfe innenfor hele planområdet. Det er som i andre hytteområder noe konflikter knyttet til beitedyr, hytter og hundehold. Det er i eksisterende plan(er) ikke tillatt med inngjerding. Det åpnes nå får at det kan gjerdes inn 400m² pr. tomt jf. retningslinjene til delplanen for Veslesetra. Under forutsetning at beiterettighetene søkes avklart. Gjerder kan skape trange korridorer og labyrinter som beitedyr kan «gå seg fast» o. Dette kan gi uønskede hendelser. Det er derfor viktig at det brukes skjønn og praktisk tilnærming når gjerder plasseres.

Området er i AR5 i all hovedsak registrert som uproduktiv skog og skog med lav bonitet. Det er registrert noe dyrkbar jord, dette er i all hovedsak knyttet til myrene.

Nærmiljø og grønnstruktur

Nærområdene reguleres til LNF-område. To nye skiløyper skal etableres og knyttes til resten av løypenettet på Skei. Planen legger opp til planfrikryssing av Veslesetervegen i området ved brua over Skeiselva.

Planforslaget regulerer sammenhengende gang- og sykkelveg gjennom hele planområdet fra Skeiselva til osen på Veslesetervatnet.

Myr

Planforslaget har ingen nye hytter plassert på/i myrområder.

Kulturminner

Deler av planområdet er befart tidligere i forbindelse med eldre reguleringsplaner. På bakgrunn av tidligere arkeologiske registreringer og LIDAR, så Fylkeskommunen behov for å gjennomføre ny befaring av planområdet. Planområdet befart av Innlandet fylkeskommune høsten 2019. Det ble ikke funnet noen nye kulturminner, kjente kulturminner ble kontrollert og målt inn med nøyaktig innmålingsutstyr. På bakgrunn av befaring har fylkeskommunen oversendt nye hensynsoner og forslag til bestemmelser som har blitt innarbeidet i planforslaget.

Bosetting, næringsliv og tettstedsutvikling

Arealet utnyttes mer intensivt, enn det kommunedelplanen legger opptil. Dette gir mindre press på andre arealer. Bygging gir økt sysselsetning, og seinere bruk gir ringvirkning til lokalt næringsliv.

Folkehelse, barn og unge

Enkel tilgang til turområder, gang- og sykkelveg og skiløyper tilrettelegger til økt aktivitet, og er viktig for folkehelsa.

Overvatn og flom

Det er 3 bekker som går gjennom planområdet. For disse bekkene er det utarbeidet flomrapporter. På bakgrunn av disse rapportene er det laget flomfaresoner før og etter tiltak.

Tiltakene går på oppjusterende dimensjonering av stikkrenner. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser til dette. Bekk 3 er noe mindre og her et noe mindre definert bekkeløp og nedre del bærer preg av grøfting. Forslaget her er å etablere et tydeligere bekkeløp med plastring og sikringssone. Takvann og overflatevann skal fordrøyes inne på den enkelte tomt.

Det er i forbindelse med flomutredningen utarbeidet to typer flomsoner, ei sone før og ei sone etter tiltak. Det er knyttet bestemmelser og rekkefølgekrav til sonene.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Største usikkerheten er knyttet til store nedbørsmengder og flom, som følge av hyppigere og kraftigere regnskyll. Det er utført flomutredning med tilhørende tiltaksliste for å være forberedt på dette. Planbestemmelsene tar inn i seg anbefalingene fra flomutredningen. Utover dette er det ikke avdekket vesentlige risiko ved utbyggingen.

VURDERING:

Planforslaget

Planendringen bygger på bestemmelsene i kommunedelplan for Veslesetra, og retningslinjene når det gjelder volum og utforming. Kommunedelplanen åpner opp for en fortetting på 65 tomter + 9 tomter i BFR9, men at en høyere fortetting kan vurderes som en del av detaljreguleringsplan. Planforslaget legger opp til rette for en god del flere hyttetomter enn det antallet som ble skissert i kommunedelplan for Veslesetra. Tiltakshaver begrunner dette med at det er ønskelig å ta ut hele fortettingspotensialet i dette planforslaget. Kommunedirektøren ser fordelene med høy grad av fortetting i områder som allerede er tatt i bruk til fritidsbebyggelse, dette er i tråd med både lokal og nasjonal politikk. Ved vedtak av planen vil det ikke være mulig å fortette ytterligere ved framtidige planendringer, dette gir nåværende og framtidige hytteeiere god forutsigbarhet. Samtidig som V/A- anlegg og vegsystemer allerede nå kan tilrettelegges med god nok kapasitet.

Konsekvensutredning

Arealbruken er tidligere avklart gjennom kommunedelplanen for Veslesetra. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsforslaget ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl § 12-9, og at det således ikke settes krav om konsekvensutredning og planprogram.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningen for naturmangfold vurdert etter nml §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være tilfredsstillende jf. kriteriene etter loven, basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet plan. Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, synes derfor å være tilstrekkelig ivare tatt. Naturbase sjekket 24.05.2022.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltakshaver har gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er avdekket noen hendelser knyttet til flom, overvann og tele/is som er vurdert til å ha små konsekvenser, og det er satt krav i bestemmelsene for å ivareta disse. Det er videre konkludert med at det ikke er behov for særskilte risikoreduserende tiltak for å hindre andre uønskede hendelser.

Samla virkning

Planforslaget vurderes å ikke ha negative virkninger for friluftsliv, naturmangfold eller barn og unge.

Kommunedirektøren går inn for at reguleringsforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter på høring.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Planutvalget vedtar å legge foreliggende forslag til detaljregulering for Svarttjernlia nord ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Planutvalget behandlet saken den 10.06.2022 sak 23/22

Behandling:

Representanten Marie Louise Lørken (Frp/H) tok opp spørsmålet om sin habilitet.

Representanten fratrådte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 6 medlemmer. Vurdering av habiliteten ble gjort og deretter votert over.

Vurdering av habilitet:

Marie Louise Lørken har stilt spørsmål om egen habilitet ifm. planutvalgets behandling av sak DETALJREGULERINGSPLAN FOR SVARTTJERNLIA NORD, PLANID 201801 - OFFENTLIG ETTERSYN

Structor AS fremmer på vegne av grunneierne forslag til reguleringsplan for Svarttjernlia Nord.

I følge Lørken er AS Høifjeldssanatoriet en av oppdragsgiverne/grunneierne for forslaget. Lørken er majoritetseier i AS Høifjeldssanatoriet.

Som part i saken regnes den avgjørelsen direkte retter seg mot eller saken ellers direkte gjelder.

Ut fra Lørkens opplysninger, anses saken å direkte berøre oppdragsgiver og grunneier Høifjeldssanatoriet AS

I henhold til forvaltningsloven § 6, 1. ledd bokstav e, er en offentlig tjenestemann automatisk inhabil når han er leder eller har ledende stilling i et selskap som er part i saken.

Marie Louise Lørken vil således være automatisk inhabil til å behandle saken.

Votering over habilitet:

Planutvalget vedtok enstemmig at Marie Louise Lørken er inhabil.

Planutvalget behandlet saken med 6 medlemmer.

Votering i saken:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget vedtar å legge foreliggende forslag til detaljregulering for Svarttjernlia nord ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.