



Rendalen kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 13/341-37

Saksbehandler: Erin Sandberg

VEDTAK AV REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
50/14	Formannskapet	19.06.2014
29/14	Kommunestyret	26.06.2014

Vedlegg:

Ikke vedlagte dokumenter:

Alle plandokumenter (1-8) ligger i planregisteret:

http://82.147.61.77/GislineWebplan_0432/gl_planarkiv.aspx?knr=0432&planid=201301:

1. Planbeskrivelse datert 25.2.2014
2. Plankart 1: Hovedkart datert 25.2.2014
 - a. Utsnitt Hanestad, Åkrestrømmen, Unset, Bergset og Otnes datert 25.2.2014
3. Plankart 2: Flomsoner datert 25.2.2014
4. Plankart 3: Rendalsren datert 25.2.2014
5. Bestemmelser og retningslinjer datert 2.6.2014
 - a. Vedlegg 1: Utdrag fra retningslinjer i regional plan for Sølnekletten
6. Konsekvensutredning datert 5.2.2014
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 25.2.2014
8. Planprogram fastsatt av Formannskapet 22.10.2013
9. Innspill fra Rune Dreyer Olsen datert 16.9.2013
10. Innspill fra Vera Åsberg datert 25.10.2013
11. Høringsuttalelse fra Sametinget datert 23.3.2014
12. Høringsuttalelse fra Hans Kiær datert 2.5.2014
13. Høringsuttalelse fra Villreinnemnda for Rondane og Sølnekletten datert 5.5.2014
14. Høringsuttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 6.5.2014
15. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark datert 6.5.2014
16. Høringsuttalelse fra NVE datert 6.5.2014
17. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen datert 7.5.2014
18. Høringsuttalelse fra Hedmark fylkeskommune datert 13.5.2014

Det anbefales å bruke kommunens kartløsning på nett for å se detaljer i plankartet. Gå inn på Kartdata fra forsiden til kommunens nettside i boksen Selvbetjening. Velg Kommuneplan under Kartlag i verktøylinjen nederst i vinduet, trykk på knappen ved siden av og slå på laget Forslag kommuneplan.

Bakgrunn for saken:

Kommuneplanens arealdel 2010-2022 ble vedtatt 16.12.2010. I henhold til Kommunal planstrategi for Rendalen 2013-15, vedtatt 27.6.2013, skal arealdelen gjennom en begrenset revidering i løpet av 2013 for å rette opp i feil og uklarheter. Når samfunnsdelen er på plass i løpet av 2014 skal arealdelen gjennom en større revidering der det også kan være aktuelt å se på nye utbyggingsområder. Arealdelen legges fram for Kommunestyret til endelig vedtak.

Planprogram og oppstartsvarsel

Planprogrammet var ute på høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeid, fra 11.6-9.8.2013. Det kom inn ti uttalelser. Planprogrammet ble fastsatt i Formannskapet 22.10.2013. Se for øvrig saksutredningen for planprogrammet for vurderinger av innspill.

Planforslag

Med utgangspunkt i det vedtatte planprogrammet er det utarbeidet et planforslag, det vil si planbeskrivelse, plankart, bestemmelser og retningslinjer, risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning. Plankartet er delt opp i tre plankart: Hovedkart, Rendalsren med hensynsoner for trekkveier og viktige beiteområder og Flomfare med flomsone for alle elver (20 m) og bekker (50 m).

Planforslaget var ute på høring fra 18.3-5.5.2014. Det kom inn åtte uttalelser til planforslaget. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Politisk behandling

I loven er det krav om at Kommunestyret skal vedta kommuneplanens arealdel, utover det er det ingen konkrete krav til politisk behandling i planprosessen og det har vært naturlig å velge en mindre omfattende behandlingsprosess siden dette skal være en begrenset revidering. Formannskapet har derfor vært behandlingsorgan underveis i prosessen.

Plantemaer

I planprogrammet er det fastsatt at revideringen skal omfatte følgende temaer:

- Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
 - **Spredt bebyggelse:** Det er gjennomført en ny vurdering av dagens LNFA-områder, det vil si områder for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder. Mange av områdene har unøyaktige grenser som samsvarer dårlig med hvor bebyggelsen er. Det er gjort justeringer og enkelte områder er tatt ut eller lagt inn.
 - **Inndeling i underformål:** For å følge begrepsbruken i plan- og bygningsloven er det foreslått å dele inn LNFR i bokstav a for vanlig rettsvirkning (LNFR i gjeldende arealdel) og bokstav b for spredt bebyggelse (LNFA i gjeldende arealdel).

- **Landbruk pluss:** Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og landbruk pluss/tilleggsnæringer i landbruket er uklart i eksisterende plan. Bestemmelsen/retningslinjene er nå endret slik at de samsvarer med Landbruk pluss-veilederen. For lettere å kunne avgjøre om et tiltak faller innenfor LNFR-formålet *kan* kommunen nå innenfor alle LNFR-områder sette krav om forretningsplan.
- **Næring:** Områder som bærer preg av næringsvirksomhet som går ut over LNFR-formålet bør avsettes til arealformålet spredt næring for å tydeliggjøre bruken av området og gjøre saksbehandlingen i områdene enklere og mer helhetlig. Dette gjelder virksomhetene Spydspissen, Rendalen fjellridning og Romenstad hytte- og gardsferie. Områdene Skogås/Rørmyra og Lia ved Unset omfattes nå av arealformålet spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse og Søvollen omfattes av arealformålet spredt næring.
- **Setervoller:** I 2005 ble det foretatt en kartlegging av setervollene i kommunen, der alle setermiljøer ble gitt en verdi fra én til fem, der én er høyest. Ingen setre er gitt verdi én i Rendalen, men åtte setervoller er gitt verdi to. Alle setervoller med verdi to er merket med hensynssone bevaring av kulturmiljø, for å synliggjøre hvilke seterområder det er viktig å ta vare på.
- **Rekkefølgebestemmelse og beiterett:** Bestemmelse 16 i dagens arealdel setter krav om avtale med beiterettshavere for enkelte nye hytteområder før reguleringsplan kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Erfaringer med bestemmelsen for Motjønnåsen hyttefelt har vist at kravet kan føre til store forsinkelser i planprosessen om én eller flere beiterettshavere er imot reguleringsplanen. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta beiteinteressene på best mulig måte, men ikke la beiterettshavere bestemme om et område skal bygges ut eller ikke. Bestemmelsen er derfor foreslått endret ved at det ikke lenger er krav om avtale med beiterettshaver, kun grunneiere. Samtidig er det tatt inn en bestemmelse om bruk og utforming av gjerder i hytteområder.
- **Isvei:** Det var lagt inn en isvei, det vil si bilvei på isen, over Lomnessjøen med linjetypen Motorferdsel i utmark til høringen av planforslaget. Denne er nå tatt ut av plankartet etter innspill fra Fylkesmannen. Se vurdering av dette under Rådmannens vurdering.
- **Oppdatere plankart og bestemmelser:** Både plankartet og bestemmelsene er oppdatert som følge av nye reguleringsplaner og delplanene for Otnes og Bergset er tatt inn i kommuneplanen.

Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Siden det ikke er lagt inn noen nye byggeområder i planforslaget er det ikke gjort ytterligere utredninger av konsekvenser for naturmangfold enn det som ble gjort for nye byggeområder ved siste revidering, men det er utført en konsekvensutredning for den samlede arealendringen som følge av framtidige byggeområder som ble lagt inn i forrige revidering. Denne utredningen er en sammenstilling av utredningene for enkeltområder, både etter utredningstema og arealformål.

Rådmannens vurdering:*Høring av planforslaget*

Høringsuttalelsene er oppsummert under med rådmannens kommentarer til høyre. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ble gitt utsatt høringsfrist til 7.5.2014.

Fra	Uttalelse	Merknad
Rune Dreyer Olsen, 16.9.2013	Olsen eier en fritidseiendom i nærheten av Renåfjellet, men innenfor arealformålet LNFR, utenfor byggeområdet for fritidsboliger. Her har det vært bebyggelse siden ca. 1950. Han har et sterkt ønske om at eiendommen reguleres inn i kommuneplanens arealdel på lik linje med Renåfjellet hyttefelt.	Eiendommen ligger innenfor delplanen for Renåfjellet og er derfor ikke omfattet av denne revideringen. Olsen har blitt anbefalt å endre arealformålet for eiendommen ved å fremme forslag om mindre endring av reguleringsplan R03A Kongsskardåsen hyttefelt.
Vera Åsberg, 25.10.2013	Åsberg eier en skogteig nord for Fiskevollen utenfor det regulerte området. De har lenge forsøkt å få tillatelse til å dele skogteigen for å matrikulere en kvart lott med eksisterende bebyggelse på Fiskevollen, som vil gi dem mulighet til å selge bebyggelsen. De ønsker derfor at kommunen ser på hensiktsmessigheten ved bruk av arealformålet LNFR. Det bør benyttes en betegnelse som gir mulighet for deling når formålet er matrikulering av eksisterende bebyggelse/lott.	I LNFR-områder gjelder fortsatt jordloven, i motsetning til i byggeområder. Det er ikke et ønske fra kommunens side å åpne opp for deling av landbrukseiendommer ved å benytte andre arealformål og det er heller ikke ønskelig eller naturlig å bruke andre arealformål enn LNFR i utmarka.
Sametinget 23.3.2014	<p>Sametinget er fornøyd med bestemmelse 2 om Kulturminner og kulturmiljø, som retter oppmerksomheten til kulturminner i planlegging. De ønsker likevel en tilføyelse:</p> <p>Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller endringer av eksisterende planer skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene før endelig vedtak av reguleringsplanen.</p> <p>Ved alle tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan, og der forholdet til kulturminner ikke er avklart, skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.</p>	<p>Innspillet er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>I vedtak skal det stå at kulturminnemyndighetene skal varsles om man oppdager automatisk fredete kulturminner. Om det er registrert automatisk fredete kulturminner nær tiltaket må det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene.</p>

Hans Kiær 2.5.2014	<p>Arealformålet for Aas gård er endret fra spredt bebyggelse til vanlig landbruks-, natur- og friluftformål. Hans Kiær ønsker å ha mulighet til å utvikle også andre næringer enn tradisjonelt landbruk og viser til tradisjon for det på gården. Han ønsker derfor at arealet legges inn igjen som spredt bebyggelse/LNFR-B.</p>	<p>Innspillet tas til følge ved at arealformålet endres tilbake til spredt bebyggelse.</p>
Villreinnemnda 5.5.2014	<p>Planen oppfylder regional plan så langt. Det er ikke lagt inn andre spesielle arealkategorier som kan komme i konflikt med villreinhensyn. Ut fra forslaget har Villreinnemnda ingen spesielle merknader til planforslaget.</p>	
Direktoratet for mineralforvaltning 6.5.2014	<p>Det er positivt at områder med eksisterende masseuttak er avsatt til råstoffutvinning med krav om reguleringsplan.</p>	
Fylkesmannen i Hedmark (FM) 6.5.2014	<p>FM syns det er positivt at kommunen foretar en tydelig avgrenset revidering med klare mål. FM har følgende merknader til planforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggeområder som ikke er lagt inn som nye ved denne høringen skal vises som eksisterende i plankartet, selv om de ikke er utbygd. - Det er viktig å presisere at selv om et tiltak ikke faller innenfor definisjonen av stedbunden næring behøver det ikke ha negative konsekvenser for utfallet, det betyr kun at tiltaket blir underlagt de samme bestemmelsene som annen næringsvirksomhet. - Det er positivt at kravet om felles planlegging videreføres med en tilpasning i forhold til beiteretten. - Bestemmelsen om inngjerding av hytter bør presiseres slik at det ikke blir mulig å gjerde inn hele tomte. - Det er positivt at Rendalsren og Renselskapet er tatt hensyn til. 	<p>Enkelte bestemmelser er differensiert etter arealstatus for byggeområder slik at det gjelder forskjellige bestemmelser for utbygde og nye, uregulerte byggeområder. Siden dette er en begrenset revidering og vi mener dette øker lesbarheten av planen tas ikke kommentaren til følge.</p> <p>Dette mener vi kommer fram av retningslinjen til bestemmelse 10.</p> <p>Bestemmelsen er endret til at det tillates inntil 50 løpemeter gjerde.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Grensene for fritidsboliger i spredt bebyggelse er økt kraftig fra 80 til 210 kvm. Dette bør vurderes om er hensiktsmessig, bl.a. i forhold til energi- og klimaplanen og nødvendig tilsyn med avløpsanlegg. - Foreslått frivillig vern i Tegninga bør tegnes inn hvis mulig. - FM anbefaler at isveien tas ut eller at det settes krav om reguleringsplan for å avklare drift, ansvar og status for veien. - Det bør komme tydeligere fram at det kun tillates bygging av og fradeling til hytter etter dispensasjonsbehandling. - Også flytting av buer og koier for å plassere dem utenfor flomfare må anses som nyoppføring. - Gjeldende reguleringsplaner bør kun gjelde foran kommuneplanen hvis det er ønskelig ved motstrid mellom planene. 	<p>De fleste hytter i disse områdene er tidligere bolighus. Det bygges svært lite nytt, derfor mener vi arealgrensen har lite betydning i praksis forhold til klimaet. Kommentaren tas ikke til følge.</p> <p>Foreløpig avgrensning er tegnet inn som framtidig verneområde. Isveien tas ut av planforslaget.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Det presiseres at det ikke er tillatt med tilbygg, fasadeendring eller bruksendring ved flytting for at det ikke skal betraktes som nyoppføring. Kommentaren tas for øvrig ikke til følge.</p> <p>Det er ønskelig at alle reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen da de fleste avviker fra arealdelen. Vi mener også at det blir mer oversiktlig at alle reguleringsplaner gjelder foran i stedet for å velge ut enkeltplaner. Innspillet tas ikke til følge.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">NVE 6.5.2014</p>	<p>NVE mener kommunen har gjort en god jobb med å innarbeide faresoner for flom, skred og høyspenningsanlegg i plankartet og avbøtende tiltak i bestemmelsene. Faresonene for flom og skred er ikke innarbeidet i konsekvensutredningen, men er tatt hensyn til gjennom risiko- og sårbarhetsanalysen.</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Statens vegvesen 7.5.2014</p>	<p>Rv. 3 og alle fylkesveger bør markeres tydelig på kartet med sine respektive vegnummer. Navn på tettstedene i kommunen bør komme tydelig fram for å øke lesbarheten.</p> <p>Ny bebyggelse langs fylkesveier med streng holdning til nye avkjørsler i områder for spredt bebyggelse bør legges langs grendeveier.</p>	<p>Innspillet tas ikke til følge. Veinumrene er knyttet til veinavn i bestemmelsene og vi mener kartet vil bli mindre oversiktlig om også veinumrene skal inn i plankartet. Tettstednavn framkommer av plankartet.</p> <p>Det er lagt inn en retningslinje til bestemmelse 13 Spredt bebyggelse om at det ikke bør tillates nye avkjørsler fra veier med streng holdning til nye avkjørsler.</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Hedmark fylkeskommune 13.5.2014</p>	<p>Vegvesenet mener det ikke bør åpnes for spredt fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelsen bør legges i byggeområder med plankrav.</p> <p>Fylkesrådet ser positivt på Rendalen kommune sitt forslag til revidert arealplan, deriblant innlemmingen av soner og retningslinjer fra den regionale planen for Rondane – Sølnekletten i plandokumentene. Fylkesrådet har ingen ytterligere merknader til de foreslåtte endringene.</p>	<p>Det er ønskelig med spredt fritidsbebyggelse i tilknytning til grendene. Ved at det søkes å unngå nye avkjørsler der det ikke er ønskelig ivaretas trafikkikkerhetshensyn uten at det er behov for regulering av områdene.</p>
--	---	---

Endringer etter høring

Det er gjort følgende endringer av planforslaget etter høring:

Et område vest for Åkrestrømmen (Ås gård) legges inn igjen som spredt bebyggelse.

Bestemmelse 2 er utvidet ved å legge til krav om samtykke fra kulturminnemyndighetene ved utarbeidelse av reguleringsplaner og søknad om tiltak der det er registrert automatisk fredete kulturminner i nærområdet.

Bestemmelse 7f er endret til at det tillates å gjerde inn uteplass og inngangsparti med inntil 50 løpemeter gjerde.

I bestemmelse 10 er det presisert hva slags tiltak som omfattes av bestemmelsen.

Retningslinjene til bestemmelse 10 er gjort tydeligere ved at det presiseres at vilkårene for å gi dispensasjon må være til stede før det kan tillates bygging som ikke kommer innunder formålet.

Bestemmelse 12 er presisert slik at det ikke tillates tilbygg, bruksendring eller fasadeendring for at flytting av buer, koier og naust ut fra områder med rasfare og lignende skal regnes som flytting og ikke nyoppføring.

Bestemmelse 15 om isveien er tatt ut og den er fjernet fra plankartet. Dette er med bakgrunn i Fylkesmannens uttalelse og vår vurdering av den. Bruken av veien tilsier at den vil oppfattes som en del av det ordinære veisystemet, derfor må veien legges inn som bilvei. Som for andre bilveier innebærer det at noen må stå som ansvarlig for vedlikehold og sikkerhet på veien. Vi oppfordrer til at grunneiere eller andre som ønsker å bruke veien og er villige til å ta på seg dette ansvaret fremmer forslag til reguleringsplan for veien.

Tegningdalen naturreservat er lagt inn i tabell 9 som foreslått verneområde og tegnet inn i plankartet.

Hanestad fjelltak er lagt til i tabell 10 i oversikten over gjeldende reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen.

Bakgrunn for revideringen

Kommuneplanens arealdel 2010-2022 har vært i bruk i to og et halvt år og er moden for en oppdatering. I siste revidering ble det gjort store endringer og planen framsto i praksis som ny i forhold til tidligere. Det er derfor naturlig at man oppdager sider ved planen som ikke fungerer som tenkt eller er vanskelige å følge opp i praksis. Det er viktig å få fram at denne revideringen er begrenset til slike temaer for at planprosessen ikke skal ta unødvendig mye tid. I neste revidering i 2015 er det planlagt en mer omfattende prosess der det også kan være aktuelt å legge inn nye utbyggingsområder.

Temaene er valgt ut med bakgrunn i administrasjonens erfaringer med planen og signaler fra politikere og publikum. I høringen av planforslaget vil det være spesielt viktig med tilbakemeldinger fra publikum på områdene for spredt bebyggelse og om det er flere Landbruk pluss-virksomheter med behov for å komme innenfor områder for spredt bebyggelse.

Forholdet til naturmangfoldloven

Endringene i områder for spredt bebyggelse er kun gjort for å få med områder der det allerede er et visst omfang av eksisterende bebyggelse. Det er ikke krav om konsekvensutredning av områder for spredt bebyggelse. Det vurderes at det begrensede antall tomter som tillates i disse områdene vil ha små konsekvenser for naturmangfoldet, først og fremst fordi utvidelser og nybygg vil ligge i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Samtidig er det krav om vurderinger av blant annet naturmangfold ved søknader om nybygg i disse områdene.

Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap vurderes derfor som oppfylt og konfliktene med viktige naturverdier vurderes som minimale.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet anses som mindre aktuelt i dette tilfellet da kunnskapsgrunnlaget er oppdatert og det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene av tiltaket på naturmangfoldet. Tiltaket vil ikke medføre en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet og de negative virkningene på naturmangfoldet vurderes som mindre vesentlige og akseptable i forhold til samfunnsverdien av tiltaket.

§ 10 Økosystemtilnærming, § 11 Kostnadene ved miljøforringelse og § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Prinsippene får liten betydning, da det ikke er truet eller verdifullt naturmangfold i området som vurderes å bli påvirket negativt av tiltaket.

Det vises for øvrig til planbeskrivelsen og resten av planforslaget for nærmere vurderinger av planforslaget.

Rådmannens forslag til innstilling:

- Rendalen kommune, Kommunestyret, vedtar 201301 Kommuneplanens arealdel 2014-2026, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
- Omsøkte tiltak har blitt vurdert opp mot naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, jf. prinsippet for offentlig beslutningstaking § 7. Ut fra en samlet vurdering vil ikke tiltaket komme i konflikt med dette lovverket.

Behandling i Formannskapet 19.06.2014:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt som innstilling overfor kommunestyret.

Innstilling i Formannskapet 19.06.2014:

- Rendalen kommune, Kommunestyret, vedtar 201301 Kommuneplanens arealdel 2014-2026, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
- Omsøkte tiltak har blitt vurdert opp mot naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, jf. prinsippet for offentlig beslutningstaking § 7. Ut fra en samlet vurdering vil ikke tiltaket komme i konflikt med dette lovverket.

Behandling i Kommunestyret 26.06.2014:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 26.06.2014:

- Rendalen kommune, Kommunestyret, vedtar 201301 Kommuneplanens arealdel 2014-2026, jf. plan- og bygningsloven § 11-15.
- Omsøkte tiltak har blitt vurdert opp mot naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, jf. prinsippet for offentlig beslutningstaking § 7. Ut fra en samlet vurdering vil ikke tiltaket komme i konflikt med dette lovverket.