



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/04663-7
Saksbehandler Ingrid Voll

Forslag til reguleringsplan for Føssjøen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg Forvaltning	19.08.2020	127/20
2 Hovedutvalg Forvaltning	16.09.2020	137/20

Hovedutvalg Forvaltning har behandlet saken i møte 19.08.2020 sak 127/20

Behandling i Hovedutvalg Forvaltning 19.08.2020:

Enhetsleder plan og bygg Siri Eithun fratradte som inhabil.

Stine Storengen SP fremmet følgende forslag på vegne av AP og SP:

Saken utsettes.

Med bakgrunn i at Orkland kommune har fire ulike arealplaner ber hovedutvalget om en gjennomgang/ diskusjon for å sikre størst mulig grad av likebehandling av reguleringsplaner innenfor de rammer som dagens arealplaner har.

Votering

Stine Storengens utsettelsesforslag på vegne av SP og AP – enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes.

Med bakgrunn i at Orkland kommune har fire ulike arealplaner ber hovedutvalget om en gjennomgang/ diskusjon for å sikre størst mulig grad av likebehandling av reguleringsplaner innenfor de rammer som dagens arealplaner har.

Skriv inn vedtaket her

Hovedutvalg Forvaltning har behandlet saken i møte 16.09.2020 sak 137/20

Behandling i Hovedutvalg Forvaltning 16.09.2020:

Enhetsleder plan og bygg Siri Eithun fratradte som inhabil.

Forslag til vedtak fra Rasmus Skålholt på vegne SP, AP og FRP:

«I medhold av plan og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg forvaltning at forslag til reguleringsplan fremmes, som omsøkt for Føssjøen hyttefelt til 1.gangs behandling»

Hovedutvalget forutsetter at dialogen mellom grunneiere og reindriffta fortsetter, slik at det blir etablert gode løsninger for flyttleia på vinters tid med tilgang til vinterbeite»

Votering

Rådmannens innstilling – 2 stemmer (1 SBL, 1 H)
Rasmus Skålholt SP og AP, FRP 9 stemmer og vedtatt

Vedtak

«I medhold av plan og bygningsloven § 12-10 vedtar Hovedutvalg forvaltning at forslag til reguleringsplan fremmes, som omsøkt for Føssjøen hyttefelt til 1.gangs behandling»

Hovedutvalget forutsetter at dialogen mellom grunneiere og reindriffta fortsetter, slik at det blir etablert gode løsninger for flyttleia på vinters tid med tilgang til vinterbeite»

Skriv inn vedtaket her

Forslag til reguleringsplan for Føssjøen

Vedlegg:

Føssjøen - kart - 30mars 2020.pdf

Føssjøen hyttefelt - regplan 21-april 2020.pdf

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE_Føssjøen.docx

Reguleringsplanforslag for Føssjøen i Meldal.msg

FØSSJØEN MØTEREFERAT PLANFORUM

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg forvaltning at forslag til reguleringsplan ikke kan fremmes da kunnskapsgrunnet for konsekvensene for reindrifta er for dårlig.

Saksopplysninger:

Bakgrunn for saken

Planprosess

Borch Energi og Landskap har på vegne av 2 grunneiere sendt forslag til reguleringsplan for Føssjøen hyttefelt til første gangs behandling. Området ligger i sør-øst i Meldal.

Planområdet

Planområdet består hovedsakelig av deler av eiendommene 507/1, 503/3, 508/1, 505/1 med fradelte hyttetomter. Planområdet er på ca 3870 dekar.

Planstatus og overordnede retningslinjer

Planområdet inngår i dag i reguleringsplan «Endring av Ilfjellområdet, delplan B». Området er vist som byggeområde fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Pr 01.01.20 er det 50 fradelte og solgte hyttetomter innenfor området.

Planlagte tiltak

Planen foreslår 45 nye hyttetomter med bilveg til tomtene. Det vises også bilveg til de fleste av de eksisterende hyttene.

Det er ikke strøm i området i dag. Vannforsyning skal skje fra 2 brønner med høydebasseng som skal drives av solcellestrøm eller aggregat. Ingen hytter skal ha innlagt vann.

Grad av utnyttning

Det foreslås å tillate 170 m² BYA på tomten der hovedhytta kan være inntil 150 m². Høyeste tillatte mønehøyde er 6,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 10 og 36 grader.

Uttalelser

I forbindelse med planoppstart uttalte **fylkesmannen** at det må gjøres en konsekvensutredning mht reindrift før det kan tillates mer bygging i området. «En konsekvensvurdering må ta for seg både direkte og indirekte konsekvenser for reindrifta, samt en helhetlig vurdering av betydningen av eksisterende og planlagte tiltak innenfor vinterbeiteområdene.»

Arealbruk og transport knyttet til service- og aktivitetstilbud

Området har adkomst via privat bomveg. Svært få – eller ingen av dagens tomter har bilveg fram til tomta. Vinterparkering er på Sandøyen. Det er vist utvidelse av denne plassen (P1). Hyttene ligger mer enn 2,5 km fra vinterparkering. Dette har åpnet for tillatelse til bruk av egen snøskuter til/fra hytta.

Estetikk og fjernvirkning

Det er tatt inn bør-bestemmelse om ivaretagelse av vegetasjon. Tomtene er plassert slik at hytter ikke skal gi silhuettvirkning.

Naturmangfold

I 2019 ble det foretatt kartlegging av naturtyper i planområdet. Planforslaget hensyntar de kartlagte områdene, se s 10 og 11 i planbeskrivelsen.

Friluftsliv

Om vinteren kjøres det opp skiløyper gjennom planområdet. Det er ingen merkede sommerstier i området.

Øvrige krav til planen og planbeskrivelsen

De samla konsekvensene for reindrifta er ikke utreda. Det er positivt at det har vært direkte kontakt med reieierne ang kartfesting av flyttleia.

ROS-analyse inngår i planbeskrivelsen. I regionalt planforum ble det påpekt at denne er mangelfull. Ros-analyse må utarbeides i henhold til DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)», med sjekklister i vedlegg 5.

Rådmannens vurdering:

Planforslaget foreslår 45 nye tomter i et område som har 50 fradelte tomter fra før. Dette gir ei stor hytteutbygging samla sett. I Meldal har det blitt bygd vel 15 nye hytter i året de siste åra. I plandokumentene framheves det at det er lagt vekt på miljøhensyn; en miljøvennlig og «grønn» reguleringsplan. Dette beskrives med at det ikke skal legges vann og strøm inn i hyttene. Ang. vann så kan bestemmelsen tolkes dit hen at det er mulig å søke om utslippstillatelse. Maks BYA foreslås til 170 m² som er 20 m³ mer enn bestemmelsen i kommuneplanen.

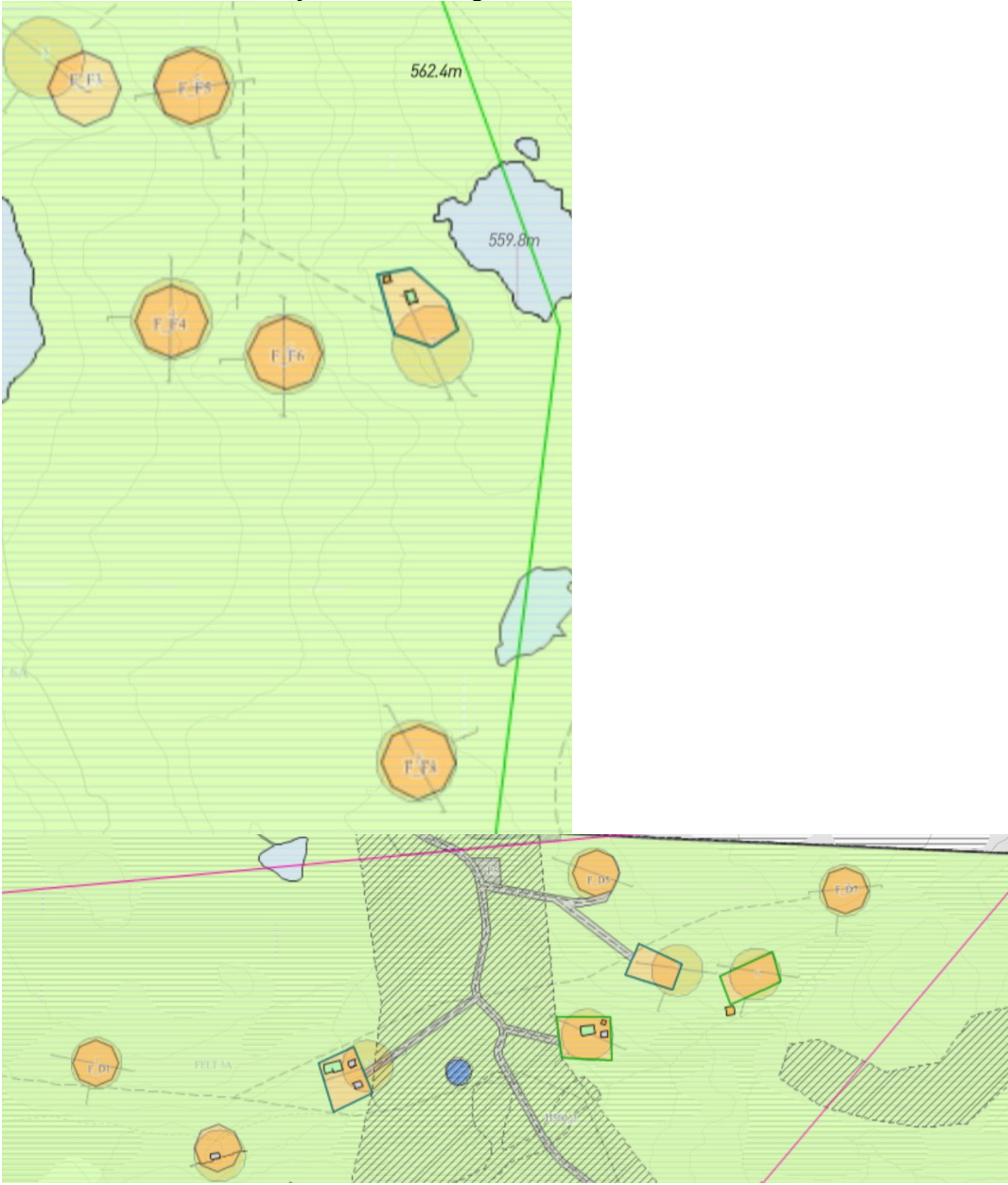
I andre kommuner der det er prosjekter med bærekraftig hytteutbygging legges det vekt på tett utbygging, mindre hytter, enkel infrastruktur og fellesfunksjoner for hyttene for å spare areal. I forslag til kommuneplanens samfunnsdel som er til offentlig ettersyn fram til 15. september er det tatt inn strategi om at det skal legges til rette for en bærekraftig utvikling av fritidsbebyggelsen. Dersom dette blir vedtatt må vi legge opp til en praksis som ivaretar dette. Det er vist byggeområder for naust i plankartet. Det mangler bestemmelse om hvordan bebyggelsen skal være.

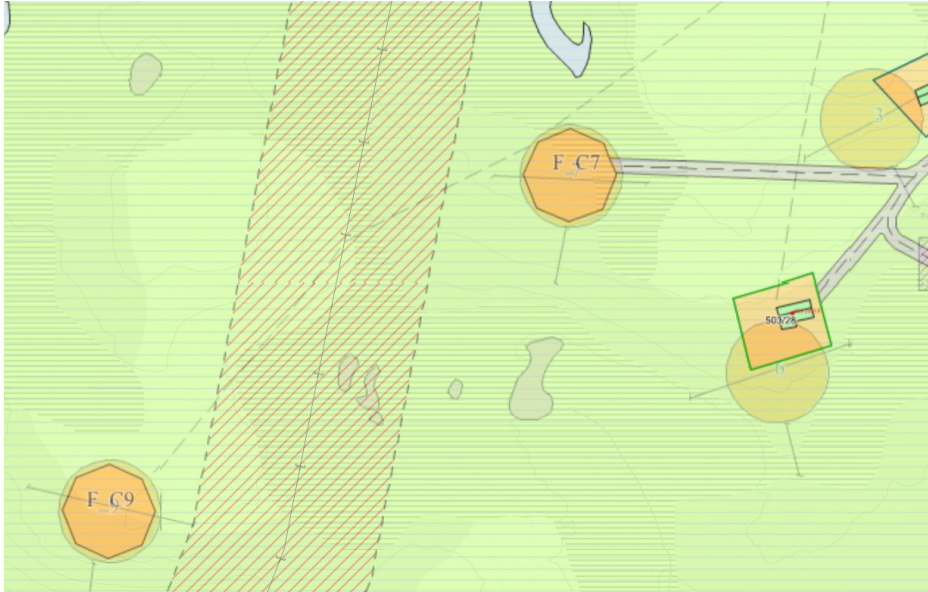
Det er vist 2 byggeområder for vannforsyningsanlegg. Det mangler reguleringsbestemmelse. Vinterparkering: I kartet vises utvidelse av parkeringsplass P1. Det er ingen bestemmelse knyttet til hvor mange plasser det skal være pr hytte. Da det er knapphet på vinterparkeringsplasser i dag bør det evt. tas inn rekkefølgebestemmelse om at det må opparbeides x antall plasser før det kan gis byggetillatelse for hytter.

Det legges ikke opp til vinterbrøyting av vegar. Av hensyn til reindrifta bør det tas inn reguleringsbestemmelse at vegene ikke skal brøytes i den perioden reinen er på vinterbeite.

Tidligere regulerte ikke fradelte tomter: Det ligger igjen noen tomter som det ikke er regulert veg fram til. Kommuneplanen for Meldal har følgende krav til reguleringsplan for fritidsbebyggelse: «Nye tomter skal konsentreres i større grupper. Dette gjelder også ikke fradelte ubebygde regulerte tomter som inngår i et område med ny reguleringsplan.» Videre skal det vises kjøreveg fram til alle nye tomter innenfor planområdet. **Rådmannen mener at disse bør flyttes inntil veg eller tas ut.**

Det gjelder disse: F_F3-F_F6, F_F8, F_D1, F_D 5, F_D7, F-C9. Det er vist veg til F_C7. Denne kan med fordel flyttes slik at vegen blir kortere.





Reindrift:

Orkland kommune vedtok 15.04.20 i f-sak 18/20: «Orkland kommune er svært positive til at det blir utarbeidet felles kunnskapsgrunnlag for Trollheimen og Ilfjellet. Deltakende kommuner er Orkland, Sunndal, Sunndal, Midtre Gauldal, Rindal, Oppdal og Rennebu.» Administrasjonen i Orkland deltar i styringsgruppen for arbeidet. Arbeidet skal avsluttes innen 30.06.21. Bakgrunn for dette arbeidet (Fra saksframlegg sak 18/20): «I Trollheimen Sijte utøves det reindrift av fem Sijte-andeler med 1600 dyr i vinterflokk, og vilkårene de opplever for utøvelsen av denne næringen begynner å bli utfordrende i store deler av området. Erfaringsmessig er det ofte fritidsbebyggelse og aktivitet tilknyttet denne som blir utfordrende. Det er spesielt i nærheten til særverdiområder slik som flyttleier og vinterbeiter, som medfører ulemper for reindriften. Nøyaktig hvor mye mer fritidsbebyggelse og andre tiltak som kan tillates uten at dette går ut over tålegrensen for reindrifutøvelsen, er ikke klarlagt.»

Flyttleia: Det er positivt at en gjennom dialog og befaring har bidratt til å få kartfestet faktisk flyttleie de åra det er god is og alternativ rute i år med dårlig is. Den «nye» på østsida er ca 50 m på det smaleste mellom hytter. Her skal opp til 1600 rein ferdes. For å være «føre var» kan en mulighet være at det ikke åpnes opp for flere hytter på østsida av Føssjøen. Dersom hyttene på østsida tas ut så vil den foreslått vegen betjene 3 tomter som får veg helt fram til tomte. For å få til dette så må det bygges godt over 1 km veg. Etter rådmannens vurdering er nytten lav i forhold til naturinngrepet.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen anbefaler at planen ikke fremmes slik den foreligger. Begrunnelsen er at konsekvensene for reindriften ikke er vurdert godt nok. Rådmannen mener at en naturlig følge av det pågående arbeidet med felles kunnskapsgrunnlag er at det ikke blir godkjent reguleringsplaner for nye hytter i vinterbeiteområdene før arbeidet er utført.

Rådmannen har utkast til alternativt vedtak dersom hovedutvalget ønsker at planen skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

I henhold til PBB § 12-11 vedtas å sende reguleringsplan for Føssjøen på høring og legge ut til offentlig ettersyn. Før planen kan sendes på høring/offentlig ettersyn må følgende endringer foretas:

Endring i plankartet: Nye tomter og veg på østsida av Føssjøen tas ut. Tomtene F_F3- F_F6, F_F8, F_D1, F_D5, F_D7, F_C7 og F-C9 flyttes inntil veg eller tas ut. Tomtene G_G5- G_G8 og F_E14 med tilhørende veg tas ut.

ROS-analysen må utarbeides i henhold DSB's veileder «Samfunnsikkerhet i

kommunens arealplanlegging (2017)».

Det må tas inn rekkefølgebestemmelse om krav til opparbeidelse av vinterparkering før byggetillatelse for nye hytter.

Det må tas inn bestemmelse om bebyggelsen for områder for naust og vassforsyningsanlegg

Det må tas inn bestemmelse om forbud mot vinterbrøyting av veier.

Maks BYA endres til 150 m².