



## **SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 20/04663-26  
Saksbehandler Ingrid Voll

### **Reguleringsplan for Føssjøen, sluttbehandling**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg Forvaltning	09.06.2021	93/21
2 Hovedutvalg Forvaltning	30.06.2021	103/21
3 Kommunestyre	01.09.2021	68/21

#### **Hovedutvalg Forvaltning har behandlet saken i møte 09.06.2021 sak 93/21**

#### **Behandling i Hovedutvalg Forvaltning 09.06.2021:**

Enhetsleder Siri Eithun fratradte som inhabil.

#### **Rådmannens endrede forslag til innstilling var sendt ut til medlemmene før møtet.**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Føssjøen med følgende endringer:

Foreslåtte veier og tomter avkortes i henhold til bilde1.

Siste avsnitt i § 1.1 tas ut.

Andre og tredje avsnitt i § 1.2 tas ut.

Planbeskrivelsens avsnitt om VA oppdateres i henhold til de vedtatte endringene.

Ny bestemmelse til hensynsone rikmyr H560\_3: Veg over myra med hensynsone H560\_3 skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten. Dette gjelder også strekningen mellom de to grenene hvor vegen krysser hensynssonen for å søke å unngå at myras hydrologi berøres.

Ny rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

Planen tas opp til ny vurdering når resultatet av det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for reindrifta er ferdigstilt. Før dette skjer må planens sendes på begrenset høring til eierne av tomtene som foreslås tatt ut: F\_F3 - F\_F8, F\_D1, F\_D 5, F\_D7 og F-C9.

#### **Forslag fra Inge Helgeton AP:**

Sammen med Eldalen hyttefelt (31/21) er Føssjøen og Liakjølen hyttefelt omfattende og kompleks der mange forhold skal hensyntas.

Ønsker derfor at det gjennomføres befaring i ovennevnte hyttefelt før møtet i Hovedutvalg Forvaltning (30. juni), og fremmer med dette utsettelsesforslag.

Det er viktig å avsette godt med tid.

## **Votering**

Inge Helgetons utsettelsesforslag – enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

Saken utsettes for befaring.

---

## **Hovedutvalg Forvaltning har behandlet saken i møte 30.06.2021 sak 103/21**

### **Behandling i Hovedutvalg Forvaltning 30.06.2021:**

Forslag til vedtak fremmet av Kristian Fremstad på vegne av Sp/AP/H/Frp/ .

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12/12-14 vedtas reguleringsplan for Føssjøen, med følgende endringer:

Siste ledd i § 1.1 tas ut. Planbeskrivelsen oppdateres.

Ny bestemmelse til myr: Veger over myr skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten, for å unngå at myras hydrologi berøres.

Andre og tredje avsnitt i bestemmelse 1.2 tas ut.

Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

I tråd med kommuneplanens arealdel for Meldal, datert 20.06.2018, bidrar reguleringsplanen for Føssjøen hyttefelt til fortetting av eksisterende område som allerede er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen bidrar til fortetting med flere tomter langs korte veistrekninger. Tidligere regulerte tomter skal beholdes for å skape et variert hyttefelt, hvor det er tilpasset ulike hytteinteresser. Videre i kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på å skape økt sysselsetting og verdiskaping i kommunen, gjennom gårdstilknyttet næringsvirksomhet og at gårdsbruk skal få ta i bruk ressursgrunnlagene sine. Utvikling av hyttefeltet bidrar også til økt bruk av næringslivet og handelstilbudet i kommunen.

I Kommuneplanens samfunnsdel for Orkland kommune, datert 28.10.2020, er det flere strategier som knyttes til viktigheten av fritidseiendommer for kommunen. Det er lagt vekt på FNs klimamål og bærekraftig utvikling i planen. Reguleringsplanen for Føssjøen hyttefelt tar i stor grad hensyn til naturen i området, ved at tomtene ligger utenfor hensynssoner og veiutbyggingen er fortrinnsvis på fastmark. Det er god kommunikasjon med reinnæringa i området, grunneierne ønsker å være med og legge til rette for lettere fremkommelighet under reinflyttinga, og tomter er allerede fjernet med tanke på flyttleien for reinen. Området er en del av vinterbeite til reinen, derfor berører ikke veiutbygginga reinnæringa, siden veiene ikke skal vinterbrøytes. Veiutbygging i hyttefeltet bidrar til framtidrettet infrastruktur, da det blir mer fremkommelig for kommunale tjenester og utrykningskjøretøy til fritidseiendommer. Knyttet til folkehelse og framtidrettet friluftsliv, som er av strategiene i samfunnsplanen, er det positivt med utbygging av hyttefeltet, da det bidrar til at flere får tilgang til hyttene sine og naturen blir mer tilgjengelig for alle uansett funksjonsevner og alder.

## **Votering**

Rådmannens innstilling – 1 stemme (SBL1)

Forslag fra AP/SP/Frp/H v/ Kristian Martin Fremstad – 9 stemmer og vedtatt (AP3, SP4, H1, Frp.1)

## **Vedtak**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12/12-14 vedtas reguleringsplan for Føssjøen, med følgende endringer:

Siste ledd i § 1.1 tas ut. Planbeskrivelsen oppdateres.

Ny bestemmelse til myr: Veger over myr skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten, for å unngå at myras hydrologi berøres.

Andre og tredje avsnitt i bestemmelse 1.2 tas ut.

Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

I tråd med kommuneplanens arealdel for Meldal, datert 20.06.2018, bidrar reguleringsplanen for Føssjøen hyttefelt til fortetting av eksisterende område som allerede er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen bidrar til fortetting med flere tomter langs korte veistrekninger. Tidligere regulerte tomter skal beholdes for å skape et variert hyttefelt, hvor det er tilpasset ulike hytteinteresser. Videre i kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på å skape økt sysselsetting og verdiskaping i kommunen, gjennom gårdstilknyttet næringsvirksomhet og at gårdsbruk skal få ta i bruk ressursgrunnlagene sine. Utvikling av hyttefeltet bidrar også til økt bruk av næringslivet og handelstilbudet i kommunen.

I Kommuneplanens samfunnsdel for Orkland kommune, datert 28.10.2020, er det flere strategier som knyttes til viktigheten av fritidseiendommer for kommunen. Det er lagt vekt på FNs klimamål og bærekraftig utvikling i planen. Reguleringsplanen for Føssjøen hyttefelt tar i stor grad hensyn til naturen i området, ved at tomtene ligger utenfor hensynsoner og veiutbyggingen er fortrinnsvis på fastmark. Det er god kommunikasjon med reinnæringa i området, grunneierne ønsker å være med og legge til rette for lettere fremkommelighet under reinflyttinga, og tomter er allerede fjernet med tanke på flytteleien for reinen. Området er en del av vinterbeite til reinen, derfor berører ikke veiutbygginga reinnæringa, siden veiene ikke skal vinterbrøytes. Veiutbygging i hyttefeltet bidrar til framtidrettet infrastruktur, da det blir mer fremkommelig for kommunale tjenester og utrykningskjøretøy til fritidseiendommer. Knyttet til folkehelse og framtidrettet friluftsliv, som er av strategiene i samfunnsplanen, er det positivt med utbygging av hyttefeltet, da det bidrar til at flere får tilgang til hyttene sine og naturen blir mer tilgjengelig for alle uansett funksjonsevner og alder.

---

## **Kommunestyre har behandlet saken i møte 01.09.2021 sak 68/21**

### **Behandling i Kommunestyre 01.09.2021:**

May Britt Svorkdal Hess SP ble erklært inhabil under behandling av saken (pga. eier av eiendom i området).

### **Forslag fra Hans Kringstad SBL**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for Føssjøen med følgende endringer:

Foreslåtte veier og tomter avkortes i henhold til bilde1.

Siste avsnitt i § 1.1 tas ut.

Andre og tredje avsnitt i § 1.2 tas ut.

Planbeskrivelsens avsnitt om VA oppdateres i henhold til de vedtatte endringene.

Ny bestemmelse til hensynsone rikmyr H560\_3: Veg over myra med hensynssone H560\_3 skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten. Dette gjelder også strekningen mellom de to grenene hvor vegen krysser hensynssonen for å søke å unngå at myras hydrologi berøres.

Ny rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

---

Planen tas opp til ny vurdering når resultatet av det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for reindrifta er ferdigstilt. Før dette skjer må planens sendes på begrenset høring til eierne av tomtene som foreslås tatt ut: F\_F3 - F\_F8, F\_D1, F\_D 5, F\_D7 og F-C9.

---

Forslaget innebærer følgende endringer:

- Netto økning i antall hytter reduseres fra 45 til 20-28.
- Lengden på ny veg i terrenget reduseres fra ca 5,8 km til 4,5 km.

### **Votering (50 medlemmer)**

Alternativ votering

Hovedutvalg forvaltnings tilråding – 41 stemmer og vedtatt (Ap17, SP15, Krf1, Frp2, PP2, H4 Hans Kringstads forslag – 9 (SBL3, R1, MDG1, V1, SV2, Uavh1)

### **Kommunestyres vedtak**

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12/12-14 vedtas reguleringsplan for Føssjøen, med følgende endringer:

Siste ledd i § 1.1 tas ut. Planbeskrivelsen oppdateres.

Ny bestemmelse til myr: Veger over myr skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten, for å unngå at myras hydrologi berøres.

Andre og tredje avsnitt i bestemmelse 1.2 tas ut.

Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

# Reguleringsplan for Føssjøen, sluttbehandling

Vedlegg:

Jan Erik Ledals innspill

Aud M. Krogstads uttalelse

Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan Føssjøen

NVEs uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Føssjøen

Mattilsynets uttalelse til reguleringsplan for Føssjøen

Fylkesmannens uttalelse

Stein Carlsens ønske om egen adkomst

Stein Carlsens kart

Gisle Meyers innspill

Borch's vurdering av innkomne merknader

Planbeskrivelse og bestemmelser 18-februar 2021

Føssjøen vedlegg - veibygging

Plankart Føssjøen justert etter høring 18-feb 2021

Føssjøen, naturmangfold mm

## Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12/12-14 vedtas reguleringsplan for Føssjøen med følgende endringer:

Foreslåtte veier og tomter avkortes i henhold til bilde1.

Tomtene F\_F3- F\_F6, F\_F8, F\_D1, F\_D 5, F\_D7 og F-C9 tas ut. F\_C7 med adkomstvei tas ut.

Siste ledd i § 1.1 tas ut. Planbeskrivelsen oppdateres.

Ny bestemmelse til hensynsone rikmyr H560\_3: Veg over myra med hensynssone H560\_3 skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten. Dette gjelder også strekningen mellom de to grenene hvor vegen krysser hensynssonen for å søke å **unngå at myras hydrologi berøres.**

Andre og tredje avsnitt i bestemmelse 1.2 tas ut.

Det tas inn rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplass må være utvidet før det kan fradeles tomter.

## Saksopplysninger:

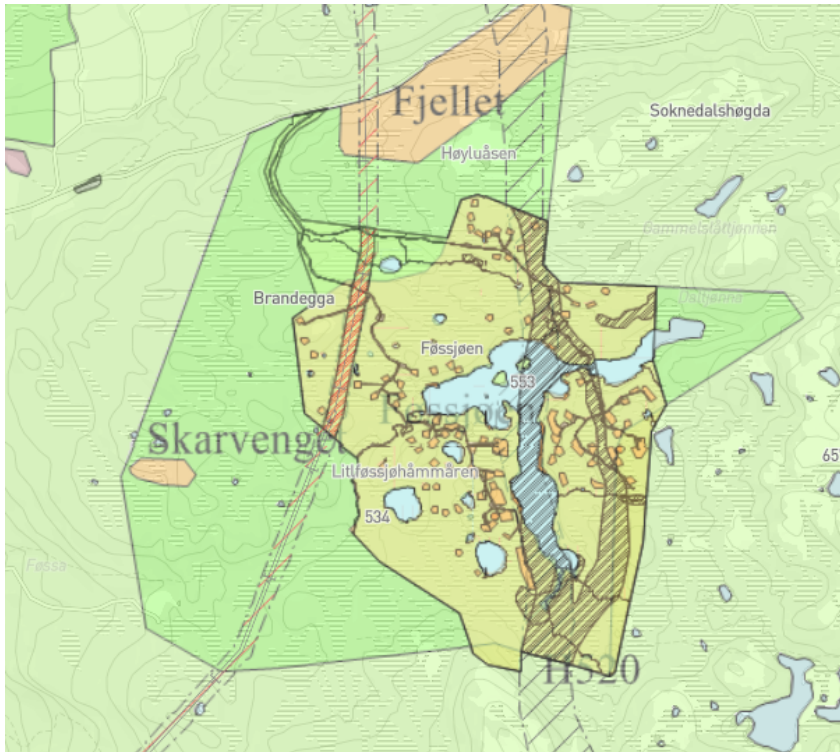
### Planprosess

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

Hovedutvalg forvaltning vedtok i møte 19.08.20 å sende planforslaget ut på høring/offentlig ettersyn slik det forelå fra plankonsulenten.

### 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 og ligger sørøst i Meldal.



### Planstatus og overordnede retningslinjer

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

Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om krav til reguleringsplaner 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.
- Reguleringsplan skal vise kjøreveg fram til alle nye tomter innenfor planområdet. Rett til atkomst og parkering skal dokumenteres før reguleringsplan kan vedtas.
- Ny bebyggelse skal plasseres minst 20 m fra viktige turstier og skiløyper, og minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord. Turdrag må beskrives og framgå av reguleringsplanen.
- 

Pr 01.01.20 er det 50 fradelte og solgte hyttetomter innenfor området. Det er 10-15 ubebygde tomter i området i dag.

### 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 solcellestøm eller aggregat. Ingen hytter skal ha innlagt vann.

### Grad av utnytting

Det ble opprinnelig foreslått å tillate 170 m<sup>2</sup> BYA på tomten der hovedhytta kan være inntil 150 m<sup>2</sup>. Høyeste tillatte mønehøyde er 6,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 10 og 36 grader. I revidert forslag datert 18.02.21 er det foreslått maks 150 m<sup>2</sup> BYA, totalt for tomta, – som er i henhold til kommuneplanen for Meldal.

### Atkomst

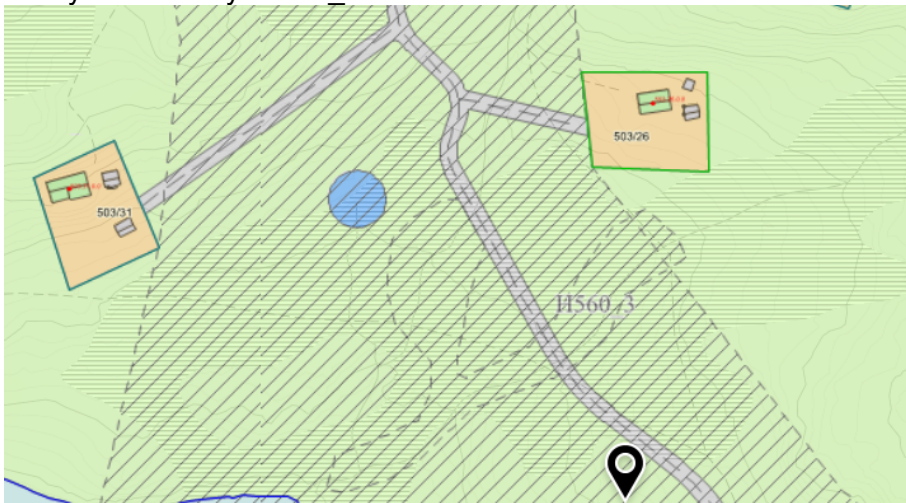
Området har adkomst via privat bomveg. Svært få av dagens tomter har sommerbilveg fram til tomte. Vinterparkering er på Sandøyen. Det er vist utvidelse av denne plassen (P1). Hyttene ligger mer enn 2,5 km fra vinterparkering. Dette har åpnet for tillatelse til bruk av egen snøskuter til/fra hytta. Sommerparkering skal skje på egen tomt. I tillegg er det regulert inn 14 felles parkeringsplasser som kan brukes til gjesteparkering mm.

### **Estetikk og fjernvirkning**

Det er tatt inn bør-bestemmelse om ivaretagelse av vegetasjon. Det opplyses at tomtene er plassert slik at hytter ikke skal gi silhuettvirkning. Det foreligger ikke illustrasjoner som viser hvordan planlagte veier vil ligge i terrenget.

### **Naturmangfold**

I 2019 ble det foretatt kartlegging av naturtyper i planområdet. Planforslaget hensyntar de fleste kartlagte områdene, se s 10 og 11 i planbeskrivelsen. En planlagt «hovedvei» krysser hensynsone rikmyr H560\_3.



*Kartutsnitt som viser vei som krysser hensynsone rikmyr H560\_3.*

### **Friluftsliv**

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

### **Vann/avløp/strøm**

Det er i dag ikke strøm i området.

Det planlegges å bore etter grunnvann og etablere felles forsyningsnett med felles vannposter eller vann til vegg. Ingen hytter skal ha innlagt vann (§ 1.1).

### **Innsigelser/Uttalelser/Merknader**

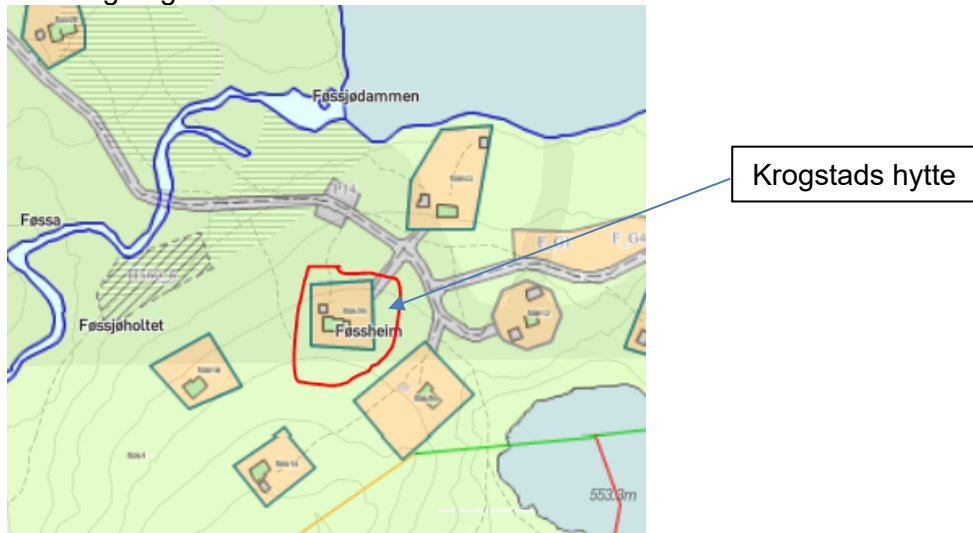
Det er mottatt uttalelser fra 3 privatpersoner som har hytte i området. Statsforvalteren har varslet innsigelse til planforslaget.

Jan Erik Ledal: Er eier av eiendommen 507/5 og ønsker vei fram til tomta. Enten slik den er vist i planen eller alternativ:



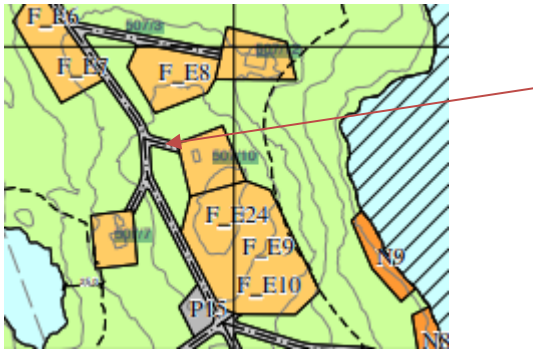
*Rådm:* Planforslagets veg er kortere enn alternativet gitt at vei til F\_E14 skal etableres. Planen opprettholdes.

Aud M. Krogstad (508/29): Ønsker svært gjerne hyttevei etter 35 år med til dels strabasiøs atkomst, det er 16 hytteeiere som er avhengig av samme adkomst. I forhold til sikkerhet er vei viktig. Ingen ambulanse kommer hit. «La oss få vei – i alle fall over demningen».

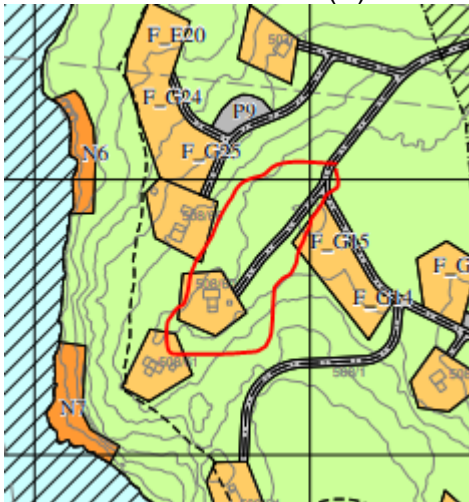


Arthur Raanes (507/10) ønsker at det reguleres veg helt fram til egen eiendom. Plankonsulenten (P) foreslår at dette imøtekommes, det er en kort stikkvei. *Rådmannen er enig med P.*





Stein Carlsen (508/60): Ønsker vei helt fram til tomta si. Dette er blir en adkomstvei på knapt 100 m. Plankonsulenten (P) har vurdert dette som OK, *rådmannen er enig.*



Gisle Meyer (508/64): Ønsker vei helt fram til egen hyttetomt. Det vil bety flere døgn på hytta. Er også positiv til muligheter for vann til kran på yttervegg.

*Rådm:* Dette blir en atkomstvei på ca 200 m. Vegen er lagt på fastmark. Rådmannen vurderer det som OK.



Trøndelag fylkeskommune:

Det bør tas inn bestemmelse om at veiene ikke tillates brøytet, med evt tidsavgrensing.

*Rådm:* Dette er fulgt opp med tillegg til bestemmelse 3.1.

Reguleringsbestemmelsen bør gjøres entydig når det gjelder vann og avløp.

*Rådm:*

*Det foreslås endring i bestemmelse 1.1, se under vann/avløp/strøm lenger ut i saksframlegget.*

Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

NVE: Har ingen merknader til planforslaget.

Mattilsynet: Det er positivt at det legges opp til felles vannforsyning. Et felles vannforsyningssystem vil omfattes av drikkevannsforskriften. Det betyr:

- at det må søkes om godkjenning til Mattilsynet
- vannet må gjennomgå desinfiserende vannbehandling før det leveres til mottaker med mindre farekartlegging tilsier at dette ikke er nødvendig.

Felles vannverk må være godkjent før det kan gis byggetillatelse til nye hytter.

Anbefaler rekkefølgekrav om at VA-plan utarbeidet av kompetent personell må framlegges før reguleringsplanen er gyldig.

Dersom VA-planen viser behov for hensynsone i kommuneplanens arealdel, tas dette inn ved neste revisjon av denne.

*Rådm:* Kommunen kan stille krav om at vannforsyningsanlegg er godkjent før det kan bygges nye hytter. Ang VA-plan, se under vann/avløp/strøm.

Statsforvalteren (SF):

Det fremmes følgende innsigelse til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-8 fremmes innsigelse til manglende byggegrense mot vann (50 m eller langs hovedbygg på allerede bebygd tomt), alternative vegtraséer er vurdert eller veg er flyttet utenfor byggegrense, naust er gitt bestemmelser om utforming tilpasset landskapet, behovet for flere naust er vurdert og ubyggbart byggeområde for naust (deler av N6) er tatt ut av planforslaget.
2. Det fremmes innsigelse til planforslaget inntil det foreligger en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3.

Det fremmes følgende faglige råd til reguleringsplanen:

1. Med bakgrunn i naturmangfoldlovens mål om å ivareta arter og arters funksjonsområde (§§ 4 og 5) fremmer Fylkesmannen faglig råd om at det må unngås å bygge på og drenerer myr. Dersom det er nødvendig å gjøre inngrep i myrene for å bygge på områdene rundt må inngrepene minimeres og områdene istandsettes. Fylkesmannen viser her til naturmangfoldloven § 12 om miljøforsvarlige driftsmetoder.
2. Planens bestemmelser mangler bestemmelser til støy og støv i anleggsperioden. Fylkesmannen fremmer faglig råd om at dette sikres i tråd med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
3. Kommunen bør utsette videre arbeid med reguleringsplanen til det pågående arbeidet med felles kunnskapsgrunnlag for reindrifta er utført.

*Rådmannen:*

*Revidert planmateriale ble oversendt Statsforvalteren 23.02.21. Gjennom tilbakemeldinger 15.03. og 24.03.21 har statsforvalteren bekreftet at innsigelsene er imøtekommet.*

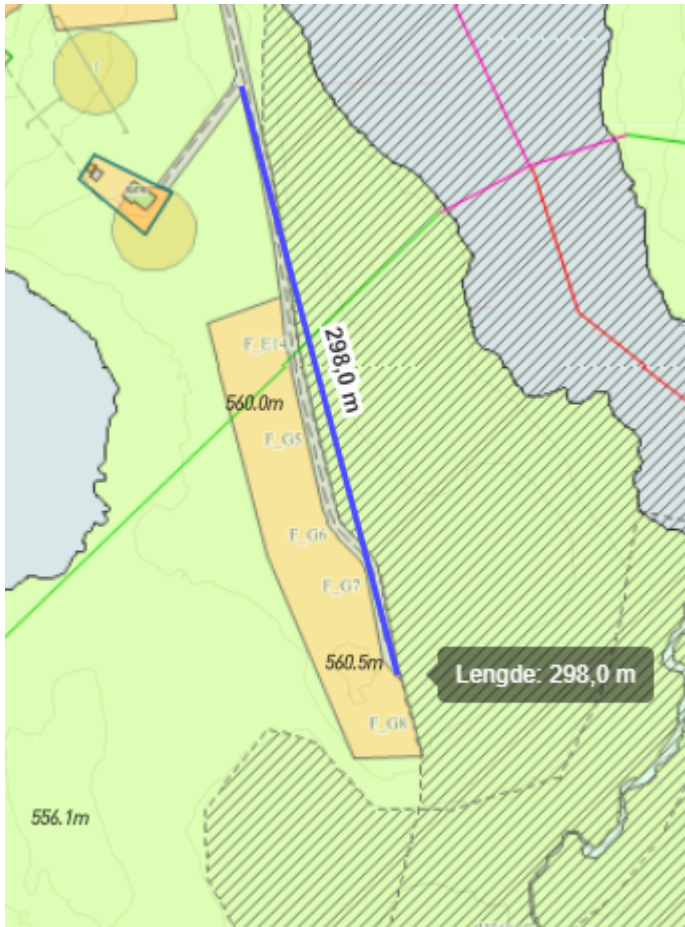
*I foreliggende planforslag er det lagt inn byggegrenser mot vann. Naustområdene er begrenset i størrelse og det er tatt inn bestemmelser om størrelse/utforming av naust.*

*ROS-analysen er bearbeidet i henhold til statsforvalterens krav.*

*SF har faglige råd om helst unngå å bygge vei over myr, eller minimere inngrepene så mye som mulig. Rådmannen har tillit til at det her er gjort forøk på å legge veier utenom myr der*

det er mulig. Spørsmålet er om det er ønskelig å regulere nye tomter som har behov for nye veier? Eller om det ikke heller bør bygges tettere der det allerede er vei?

Eks:



Disse tomtene er en utvidelse av hyttefeltet sørover – og ikke en fortetting.

Tomtene ligger helt inntil område som er avsatt som drivingslei for rein. Tomta lengst sør ligger nesten inntil naturtype-rikmyr.

### Reindrift:

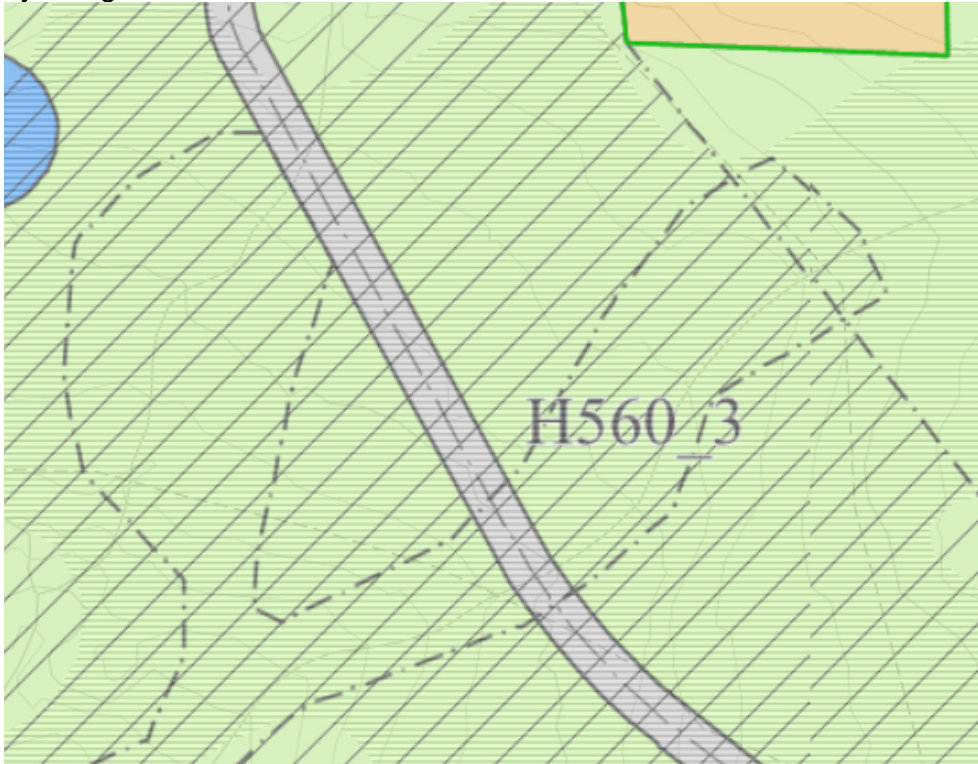
SF har faglig råd om at videre arbeid med planen bør utsettes inntil det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for reindriften er utført. Rådmannen foreslo det samme ved første gangs behandling. Arbeidet med kunnskapsgrunnlaget er forsinket og vil ikke bli ferdig før på slutten av dette året. Kommunen håper at resultatet av dette arbeidet kan gi oss noen anbefalinger for arealbruken i reinbeiteområdene: Hvor tåles det mer hyttebygging? Hvor bør det slett ikke bygges flere hytter? Hvor bør det ikke være vinterbrøyta veier?

Slik vi har forstått plankonsulent og tiltakshavere så er det ønske om bygging av sommerveier til eksisterende hytter som er «driveren» i planarbeidet. Sommerveier i dette området vil ikke påvirke reindriften i særlig grad da dette området inngår i vinterbeitet. En kan si at noe av beiteressursen bygges ned, men reinen vil ikke bli forstyrret av biltrafikk.

Ny flyttlei er kun 50 m på det smaleste. Flyttleiene som er vist i kommuneplanens arealdel er breiere, fra ca 140 m - 250 m.

#### **Naturmangfoldloven:**

Det henvises til eget notat om vurderinger i forhold til naturmangfoldloven. Rådmannen anbefaler at det tas inn bestemmelse for å ivareta rikmyr: Vei overmyra med hensynssone H560\_3 skal bygges uten grøfter og punktering av torvmatten. Dette gjelder også strekningen mellom de to grenene hvor vegen krysser hensynssonen for å unngå at myras hydrologi berøres.

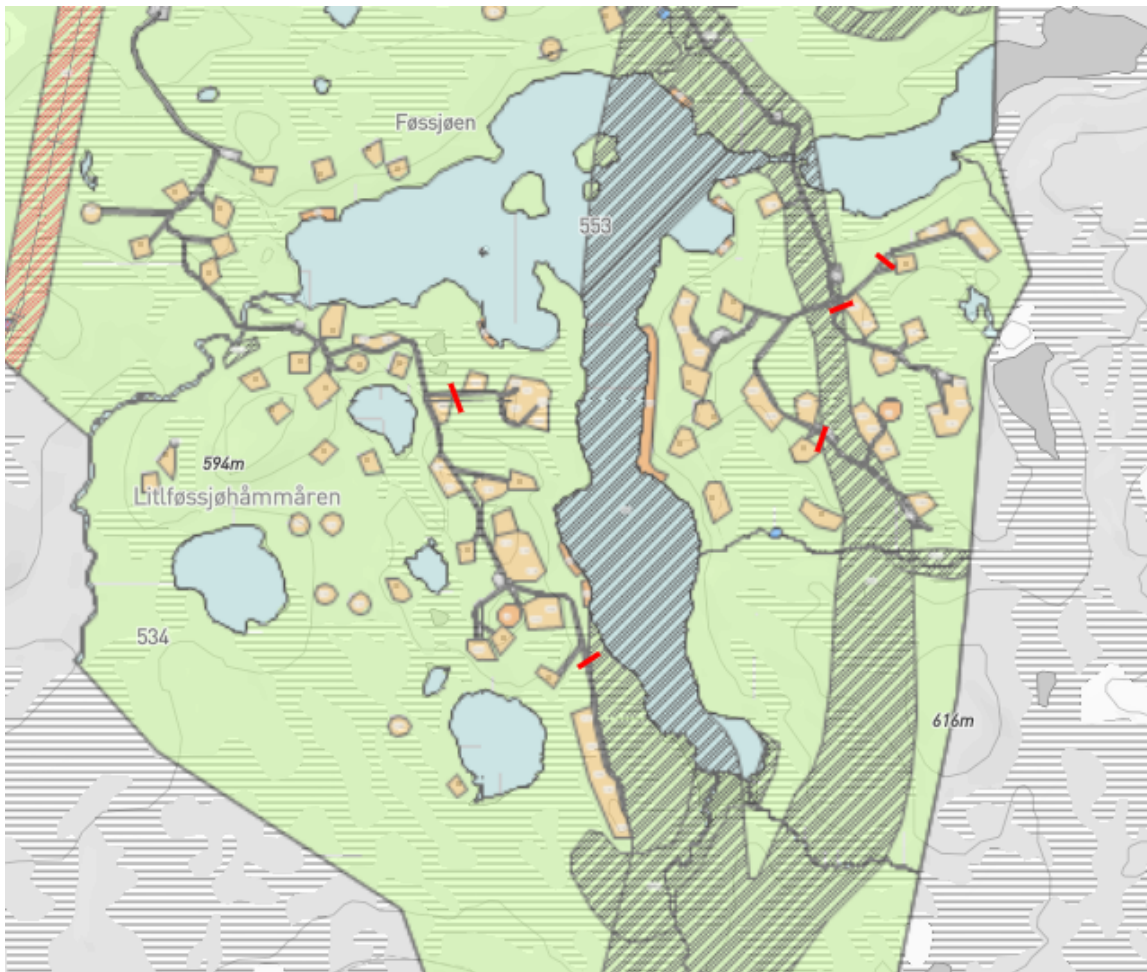


#### **Rådmannens oppsummering og anbefaling**

Med bakgrunn i det pågående arbeidet med kunnskapsgrunnlaget for reindrifta i Trollheimen anbefaler rådmannen 2-trinns sluttbehandling av planen. Resultatet av arbeidet med kunnskapsgrunnlaget vil gi føringer for om det er aktuelt å ta ny behandling for å godkjenne ytterligere nye tomter og nye veger.

Grunneierne Grut og Eithun er informert om rådmannens forslag om to-trinns behandling. De ønsker ikke behandling i to trinn, men at planen sluttbehandles nå.

Rådmannen anbefaler at veger til eksisterende hytter kan godkjennes. Nye tomter inntil disse veiene kan også godkjennes. Veiene kan godkjennes fram til rød markering. Med dette grepet ivaretas mer av naturen og den østlige flyttleia begrenses ikke av nye hytter mot øst. En oppnår fortetting i hytteområdet og ikke så mye utvidelse.



*Bilde 1, Illustrasjon som viser rådmannens forslag til avkorting av veier med nye tomter. Dette gir 25 færre tomter og ca 1300 m redusert vei. I planen var det foreslått 45 nye tomter og ca 5,8 km ny vei.*

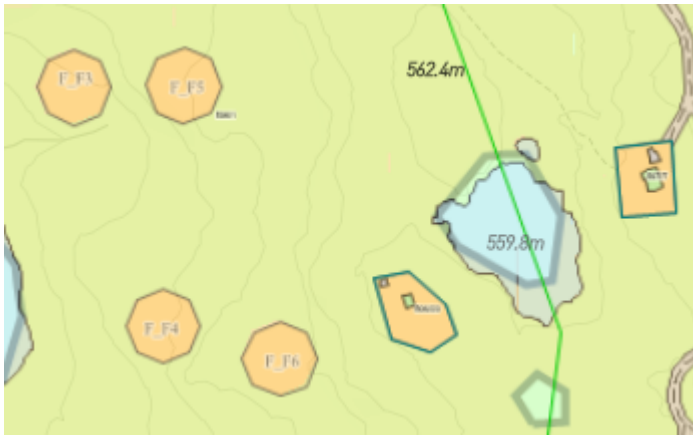
Tidligere regulerte ikke fradelte tomter uten veg: Videreføring av tomtene i eldre reguleringsplan følger ikke opp bestemmelsen med krav om gruppering av hytter for bla. å redusere naturinngrep og samordne adkomstveger. Rådmannen finner at planforslaget ivaretar oppdragsgiver sine interesser, og at det i liten grad forholder seg til de føringer som vedtatt kommuneplan gir for de andre eiendommene i planen.

For grunneier med hyttetomter «på bok» kan det oppleves som drastisk å få tomtene fjernet. Rådmannen vil i henhold til kommuneplanen foreslå å ta ut slike tomter.

Dette gjelder:

F\_F3- F\_F6, F\_F8, F\_D1, F\_D 5, F\_D7, F-C9. Det er vist (lang) vei til F\_C7. Rådmannen vil foreslå at F\_C7 med adkomstvei tas ut. Illustrasjon av vegene som foreslås tatt ut, vises under:

F\_F3-F\_F6:



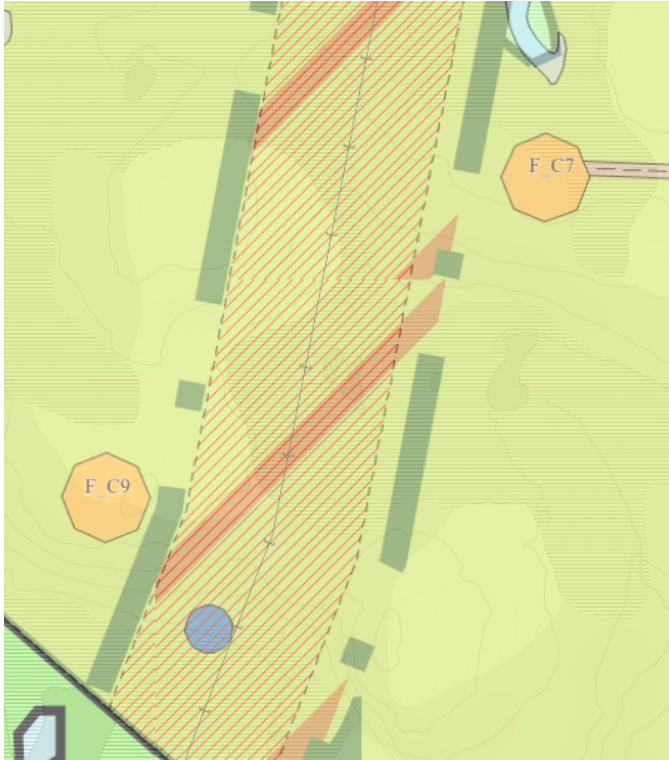
F\_D1, F\_D7:



F\_C7:



F\_C9:



Dersom disse eiendommene blir liggende i byggeområde for fritidsbebyggelse i ny kommuneplan, vil grunneierne ha anledning til å fremme ny plan – og plassere tomtene i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen.

#### **Vann og avløp:**

Det planlegges å bore etter grunnvann og etablere felles forsyningsnett med felles vannposter eller vann til vegg. Ingen hytter skal ha innlagt vann (§ 1.1).

Det finnes tekniske løsninger for innlagt vann også der det ikke er strøm. Vi må gå ut fra at det vil komme søknader om å få legge inn vann/utslippstillatelse. Her ble det ikke stilt krav om VA-plan ved oppstart av planarbeidet. Rådmannen har i dialogen med plankonsulent og tiltakshaver vært tydelig på at det vil bli krevd VA-plan før det kan gis utslippstillatelse. Slik bestemmelsen 1.1 framstår, kan det se ut som at kommunen mener både ja og nei samtidig til innlegging av vann. Rådmannen foreslår derfor at siste ledd i § 1.1 tas ut og heller omtales i planbeskrivelsen. Graving for vannledninger i dette området vil gi sår i landskapet som kan bli synlige i lang tid.

Andre og tredje avsnitt i §1.2 tas ut da det er opplysninger, ikke bestemmelse.

#### **Vinterparkering:**

Parkeringsplassen har ikke særlig ledig kapasitet i dag. Rådmannen foreslår derfor at det tas inn rekkefølgebestemmelse om at vinterparkeringsplassen må utvides før det kan fradeles tomter i området.

**Tilrådingens økonomiske konsekvenser:** Ingen konsekvenser for kommunen.

**Konsekvenser for vedtatte målsettinger:** Planforslaget er delvis i strid med bestemmelsene som gjelder for fritidsbebyggelse i kommuneplanen arealdel for Meldal.