

## SAKSFRAMLEGG

### Detaljreguleringsplan for Langvatnet opplevelsesområde - sluttbehandling

|                       |              |               |                              |
|-----------------------|--------------|---------------|------------------------------|
| <b>Arkivsaksnr:</b>   | 16/2365 - 35 | <b>Arkiv:</b> | PlandID - 20160004, K2 - L12 |
| <b>Saksbehandler:</b> | Sivert Dombu |               |                              |

|                  |                  |                    |
|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Saksgang:</b> | <b>Møtedato:</b> | <b>Saksnummer:</b> |
| Kommunestyret    | 04.10.2017       | 042/17             |

#### Rådmannens innstilling:

Kommunestyret egengodkjenner vedlagte forslag til detaljreguleringsplan for Langvatnet opplevelsesområde, i samsvar med reglene i Plan- og bygningslovens § 12-12.

#### Vedlegg:

Risiko- og sårbarhetsanalyse, 290317.pdf  
Plankart  
Planbestemmelser, 110917  
Planbeskrivelse, rev. 110917  
Fylkeskommunen  
Fylkesmannen  
Mattilsynet  
Sametinget  
Vegvesenet  
Ellingsen og Gjermstad  
Parkerings- og trafikkforhold ved Langvatnet (svar)

#### 04.10.2017 Kommunestyret

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

#### KS-042/17 Vedtak:

Kommunestyret egengodkjenner vedlagte forslag til detaljreguleringsplan for Langvatnet opplevelsesområde, i samsvar med reglene i Plan- og bygningslovens § 12-12.

#### 20.09.2017 Formannskapet

Ved behandlingen i formannskapet forelå et skriftlig innspill fra tiltakshaveren iTrollheimen AS, datert 19.09.2017, til oppdatert tekst i pkt. 5.2.6 i planbeskrivelsen. Dette tas inn som et tillegg i forslaget som legges fram for kommunestyret.

Med ovennevnte endring i planbeskrivelsen ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**Bakgrunn:**

Firmaet iTrollheimen AS i Rindal ønsker å anlegge et natur- og friluftsbasert opplevelsesområde ved Langvatnet i Helgetunmarka i Rindal. Plankontoret er engasjert av iTrollheimen AS for å gjennomføre planprosessen og utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for de planlagte tiltakene og aktivitetene, inkludert arealer til nødvendig infrastruktur.

Formannskapet vedtok 14. juni i år at planforslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10. Rådmannen viser også til saksframstillinga der.

Det er kommet uttalelser fra fylkeskommunen, fylkesmannen, sametinget, mattilsynet, vegvesenet og eierne av en nåværende hytteeiendom.

Kommunens folk hadde et møte med forslagsstillerne 4.9.2017. Etterpå har disse sendt inn et revidert planforslag, der det i planbeskrivelsen også framgår hvordan innkomne uttalelser er tatt hensyn til.

**Vurdering:**

Arealet som inngår i den nye planen, ligger fullt ut innenfor gjeldende reguleringsplan for Helgetunmarka sør, og den nye planen vil erstatte denne delen av den gamle planen.

Det er knytta flere utfordringer til planforslaget:

- økt trafikk i terrenget og rundt nåværende hytteiere
- nærheten til vatnet og det verna myrområdet
- introduksjon av nye elementer som lavvo, klatrepark og zipline

Disse utfordringene og forslagsstillernes svar på dem var kjent for formannskapet, som etter ei befaring vedtok å legge planen ut til høring/ettersyn, og slik åpna for å kunne godkjenne planen.

iTrollheimen AS har i løpet av høringsperioden fått innvilga dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne sette opp lavvoen.

På grunnlag av innkomne merknader ved offentlig ettersyn og høring er det foretatt følgende endringer i planbeskrivelsen:

- En ny setning er lagt til i pkt 5.2.7: *Det skal settes opp en fysisk sperre på starten av gangveien for å hindre motorisert ferdsel, men med mulighet for transport knyttet til driften ved opplevelsesområdet.*
- Etter krav fra fylkeskommunen er planbestemmelsene tatt ut av planbeskrivelsen og oppretta som et eget dokument.
- I pkt. 6.3 Naturmangfold, side 19, siste setning skiftes «verneområdestyret» ut med «kommunen» som rette forvaltningsmyndighet: *iTrollheimen er i dialog med kommunen bl.a. for å ivareta hensynene til dette verneområdet.*

I planbestemmelsene er disse endringene tatt inn:

- Ny § 1.6 *Aktsomhetskrav* – ved funn av automatisk fredete kulturminner.
- Ny § 2.4 *Småbåtanlegg* – *Brygge for kajakk og kano* - med krav om tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming.
- § 3.1 - presisering av at også gangveien skal ha universell utforming.

- § 3.3 Rekkefølgekrav - Utbedring av avkjørsel fra fylkesveg 341 (utenfor sjølve planområdet) før aktivitetstilbudene kan tas i bruk.

Plankartet er ikke endra.

Rådmannen mener at forslagsstillerne på en god måte har tatt hensyn til de innkomne uttalelsene, men er ikke helt fornøyd med omtalen av parkerings- og trafikkforholdene. Det bør tas inn et utvida avsnitt i planbeskrivelsen som drøfter noe mer inngående hva som vil være påregnelig behov for transportløsninger inn til området og for parkering. Både bekymringene til de nærmeste hyttenaboene Ellingsen/Gjermstad og høringssvaret fra vegvesenet tilsier dette.

Vegvesenet uttrykker det slik:

*Ved planlegging og utbygging av vegnettet skal arealbruk og vegfunksjoner vurderes i et 20 års perspektiv etter åpning. Forventet trafikkutvikling skal kartlegges for alle trafikantgrupper. Det legges opp til en bruk av område som kan føre til en del økt trafikk og det må derfor gjøres en nærmere vurdering om det er satt av tilstrekkelig parkeringsareal. Samtidig må det sikres at det legges til rette for nok manøvreringsareal for buss. Det opplyses i planen at «Høstholvegen» er dimensjonert for tyngre kjøretøy. Ved økt trafikk her bør en også sikre nok møteplasser. Ellers må våre håndbøker legges til grunn for å sikre god utforming av det interne vegnettet.*

Noen spørsmål i ei slik tilleggsvurdering kan være:

- Hvor mye trafikk ser en for seg at utbygginga vil utløse?
- Hvordan kan en sikre parkering for nåværende brukere?
- Er Langvassvegen dimensjonert og tilrettelagt for busstransport?
- Hvis nei, hva må i så fall til for å rette på dette?
- Eller bør transporten ordnes på annen måte den siste vegbiten inn fra Skavlia eller fra krysset ved Hølstovegen?
- Er det et innbyrdes forhold mellom parkeringsplassene som tilsier at de bygges ut til ulik tid eller at en av dem er reserveplass?
- Hva må til av terrenginngrep og legging av rør for å skaffe rom for de inntegna parkeringsplassene?

Rådmannen vil utfordre forslagsstillerne til å svare på disse spørsmåla fram imot sluttbehandlinga i formannskapet og kommunestyret, i en tekst som kan tas inn i planbeskrivelsen.

### **Oppsummering:**

Rådmannen rår til å vedta planforslaget slik det foreligger, men med ei mer utfyllende drøfting i planbeskrivelsen på punktet om trafikk og parkering.