

SAKSFRAMLEGG

Langtjønnåsen hyttegrenn - endring og utvidelse av detaljreguleringsplan - sluttbehandling

Arkivsaksnr: 16/2183 - 24	Arkiv: PlandID - 20160003, K2 - L12
Saksbehandler: Sivert Dombu	

Saksgang:	Møtedato:	Saksnummer:
Formannskapet	20.09.2017	051/17
Kommunestyret	04.10.2017	041/17

Rådmannens innstilling:

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

Vedlegg:

Planbeskrivelse versjon 08-09-17.docx

Reguleringsbestemmelser Langtjønnåsen versjon 08-09-2017

Reguleringsbestemmelser Langtjønnåsen versjon 08-09-2017 med markerte endringer
Langtjønnåsen hyttegrenn – utvidelse og endring 2017 - endringsbeskrivelse

Plankart_Langtjønnåsen_versjon070917

Fylkeskommunen

Fylkesmannen

Sametinget

Vegvesenet

Nymo

Branem

04.10.2017 Kommunestyret

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Petter Baalsrund sin habilitet ble vurdert. Det ble enstemmig vedtatt at han var habil i saken.

KS-041/17 Vedtak:

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

20.09.2017 Formannskapet

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS-051/17 Vedtak:

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

Bakgrunn:

Firmaet Trollheimshytter DA v/Lars Helgetun og Harald Helgetun ønsker å fortette og utvide sitt hytteområde i Langtjønnåsen i Helgetunmarka i Rindal. Formell forslagsstiller er Johan Helgetun. Plankontoret har utarbeidet plankartet.

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, vegvesenet og eierne av to nåværende hytteeiendommer (Branem og Nymo).

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

Planområdet ligger fullt ut innenfor det som i gjeldende kommuneplan (sist revidert i 2013) er avsatt til fritidsbebyggelse. Den nye planen vil erstatte den tidligere reguleringsplanen for Langtjønnåsen (også revidert i 2013), men inneholder også ei utvidelse vestover.

Av de 38 tomtene i gjeldende plan er 30 omsatt og 28 bebygd. Planforslaget viser 33 nye tomter, av disse 30 på Ola Storli sin eiendom. I tillegg kommer detaljregulering av 15 tomter innenfor et område som hører til gjeldende plan, der det helt fra starten har vært krav om ytterligere detaljering for å kunne bygge.

Vurdering:

Både de 15 tomtene nærmest adkomsten og tomtene på Ola Storlis eiendom i den nye vestre delen av feltet ligger betraktelig tettere enn tomtene i gjeldende plan.

Planbeskrivelsen nevner som et bevisst grep å utnytte variasjonen i terrenget til ei naturstøtta tomteinndeling og å ikke sette igjen innimellom regulerte tomter potensielt tomteareal som kan friste til seinere fortetting.

Formannskapet har vært på befaring i området og sett hvordan tomtene ligger i terrenget. Gjennom utleggingsvedtaket har formannskapet åpna for å tillate så mange tomter som planforslaget viser.

Eierne av to nåværende hytter peker på at det blir ganske tett i den nye delen og på at det vil bli økende trafikk gjennom hyttefeltet.

Rådmannen er innstilt på å godkjenne planen til tross for dette. Sektormyndighetene har

ikke innvendinger mot tallet på tomter. Bruk av felles infrastruktur, at det er veg fram til alle hytter og at mer moderne byggeformer er på veg inn, tilsier også at det bør kunne bygges tettere enn før. Ellers er rådmannen enig i at det nå blir nok trafikk i området, og at all framtidig utbygging ut over det som ligger i planforslaget nå, må få annen adkomst.

Det framgår av et eget vedlegg hvilke endringer forslagsstillerne har gjort mellom første og andre gangs behandling.

I plankartet:

- Torvutgard er lagt inn som hensynssone H_570 etter krav fra fylkeskommunen.
- Tomt 16 er flyttet 10 m rett mot øst for å sikre at den ikke kommer i konflikt med torvutgarden.
- Grensa for reguleringsområdet "Leirplass (Gapahuk)" er endret litt i sørkant.

I reguleringsbestemmelsene:

- Under pkt 2 *Felles bestemmelser* er det etter krav/ønske fra Sametinget og M&R fylkeskommune gjort en tilføyelse vedr kulturminner.
- I punkt 3.4 *utbyggingsetapper* er det gjort en tilføyelse etter krav i høringssvar fra Statens vegvesen. Dette innebærer at før utbyggingen på gnr 6/1 og område for tomtene 51-64 kan startes opp, skal avkjørselen fra fv 341 for Hølstovegen utbedres slik at den er i tråd med gjeldende krav.
- Et nytt punkt 11 - *Sone med særlig angitte hensyn* - er føyd til etter krav fra fylkeskommunen og gjelder hensynssone Torvutgard H570.

I planbeskrivelsen:

- Under *Øvrige rammebetingelser* på side 5 er det gjort en omskrivning der det er tatt hensyn til at en har fått inn høringssvarene fra Sametinget og M&R fylkeskommune etter at disse har gjennomført synfaringer.
- Under punktet *Kjøreadkomst* på side 10 er det gjort en tilføyelse i beskrivelsen i tråd med krav satt i høringssvar fra Statens vegvesen.
- Under avsnittet *Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring* på side 10 er det gjort ei tilføyelse om utbedring av avkjørselen fra fv 341 for Hølstovegen.

Rådmannen mener at forslagsstillerne på en god måte har tatt hensyn til de innkomne uttalelsene. Bekymringene til noen av de nåværende hytteeierne bør kunne reduseres gjennom god dialog, og rådmannen har oppfordra til det.

Oppsummering:

Rådmannen rår til å vedta planforslaget slik det nå foreligger.