Engerdal kommune

Saksmappe: 2009/1396-1512/2011
Saksbehandler: Markus Pettersen
Arkivkode: L12

Særutskrift

Reguleringsplan Litlrøåsen - 2. gangs behandling

Saksgang:

Utvalssaksnr	Utvalg	Møtedato
11/66	Formannskapet	08.03.2011

Saksdokumenter vedlagt:
1 Planbeskrivelse pr. 25.02.2011
2 Planbestemmelser pr. 25.02.2011
3 Plankart pr. 25.02.2011

Øvrige saksdokumenter:
1. Merknad fra Fylkesmannen i Hedmark av 05.01.2011
2. Merknad fra Jon Inge Tollefsen av 31.12.2010
3. Merknad fra Hedmark fylkeskommune av 04.01.2011
4. Merknad fra Asgeir Holt og Silje Moren av 21.12.2010
5. Merknad fra Stattens vegvesen av 22.12.2010
6. Merknad fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen av 20.12.2010
7. Merknad fra Langseth Advokatfirma DA av 17.12.2010
8. Merknad fra Hallstein Skogheim av 14.12.2010
9. Merknad fra Anders Opsal av 10.12.2010
10. Merknad fra Marit Narum m. flere av 18.11.2010
11. Særutskrift av formannskapets vedtak av 14.10.2010
12. Plankart pr. 01.09.2010
13. Planbeskrivelse pr. 06.09.2010
14. Reguleringsbestemmelser pr. 13.09.2010

Rådmannens forslag til vedtak:
I medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven sendes forslag til Reguleringsplan Litlrøåsen på ny høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Behandling i Formannskapet-08.03.2011

Dag Rønning ba om å få sin habilitet vurdert. Han fratrådte under habilitetsdrøftingen. Ingen møtte for han under habilitetsdrøftingen.

Erling Hyllvang ba om å få sin habilitet vurdert. Han fratrådte under habilitetsdrøftingen. Ingen møtte for han under habilitetsdrøftingen.

Votering:
Ved votering ble Dag Rønning og Erling Hyllvang enstemmig kjent inhabile jfr. fvl § 6 (2).

Det var etter dette 3 stemmeberettigede i saken.

Formannskapet fremmet flg. forslag til nytt pkt. 2 og 3:

2. Tomt F-14 skal fortsatt inngå i planen.

3. Planen forutsettes ferdigbehandlet i kommunestyret 10. mai.

Votering:
Ved votering ble rådmannens forslag med formannskapets tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet-08.03.2011 :

1. I medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven sendes forslag til Reguleringsplan Litlrøåsen på ny høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

2. Tomt F-14 skal fortsatt inngå i planen.

3. Planen forutsettes ferdigbehandlet i kommunestyret 10. mai.

Bakgrunn:
Formannskapet vedtok den 25.01.2010 å iverksette utarbeidelse av reguleringsplan for Lillerøåsen.

Planforslag
Planforslaget er utarbeidet av Feste Nordøst AS på vegne av Engerdal kommune. Hensikten med planarbeidet er å få en helhetlig plan for området, bevare seterpreget innen området HA 1104, sikre areal til eksisterende hytter og regulere inn et begrenset antall nye tomter for fritidsbebyggelse.

Planforslaget er en områderegulering, jfr. PBL § 12-2.

Planområdet ligger på Lillerøåsen og omfatter områdene merket HA 1104 og HB 1102 i kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Planområdet er på ca 590 daa.

Varsel om oppstart
Oppstart av planarbeidet ble kunngjort den 29.03.2010. Høringsinstanser og berørte eiendommer ble tilskrevet i eget brev. Det kom inn 18 uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart.

1. gangs behandling av planforslag
Planforslaget ble lagt frem for 1. gangs behandling i Formannskapet den 14.10.2010 som fattet følgende vedtak:

1. I medhold av § 12-10 i plan- og bygningsloven sendes forslag til Reguleringsplan Litlrøåsen på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

2. Planforslaget gis følgende endring:
   Det tas inn en planbestemmelse som fastsetter at på fritidshustomter med eksisterende bebyggelse skal eventuell utvidelse av bygninger eller oppføring av flere bygg skje slik at avstanden til vassdrag ikke blir mindre enn den er fra før. Dette gjelder innenfor 100 meters beltet og bestemmelsen skal samsvare med retningslinjer gitt i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn fra 14.11.2010 til 31.12.2010.

Vurdering:
I forbindelse med høring og offentlig ettersyn har det innkommet 11 merknader.

Fylkesmannen i Hedmark
Fylkesmannen anbefaler at kommunen gjør et valg og i større grad enten definerer området som et seterområde eller et område for fritidsbebyggelse. Skal området bevare sitt seterpreg, mener de at det ikke bør tillates en så stor utbygging fordelt over hele seterområdet slik det nå legge opp til. Da bør en vet. Utbygging skje i tilknytning til området HB 1102. Alternativt kan større deler av planområdet reguleres til fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen har følgende merknader til reguleringsbestemmelsene:
Til punkt 2.2 Område for fritidsbebyggelse (F26-F50):
Bestemmelsen har ulike regler for flere av de samme tomtene og må omformuleres slik at det blir entydige regler.

Til punkt 3 Samferdsel og infrastruktur:
Dersom det i siste setning er ment å regulere inn en rekkefølgebestemmelse, bør denne knytte stil en konkret hendelse, f.eks at adkomstveger skal være ferdig opparbeidet før igangsettelsestillatelse til tiltak kan gis.

Til punkt 4.1 Seterområde:
Reguleringsbestemmelsen er formulert slik at det skal være kurant å omdisponere seterhus og /eller landbruksbygg til fritidsbolig. Det tillates også oppføring av nye fritidsboliger på de fleste av setrene. Fylkesmannen ser at det er en stor utfordring å ta vare på seterbebyggelse og kulturlandskap der setrene ikke lenger er i bruk i aktiv landbruksdrift. Bygging av nye fritidsboliger og/eller omdisponering av landbruksbygg til fritidsbolig er imidlertid ikke tillatt innenfor LNF-områder etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vi må derfor gjøre oppmerksom på at den løsningen som kommunen har foreslått i bestemmelse 4.1 ikke tilfredsstiller lovens krav.

Vi anbefaler at kommunen arbeider videre etter ett av to følgende alternativer:

- Første avsnitt i forslag til bestemmelser beholdes, mens resten av bestemmelsen tas ut. Setrene vil da fortsatt være landbruksbygg, og evt. omdisponering av bygninger kan kun skje innenfor rammen av Landbruk Pluss. Evt. omdisponering til fritidsbebyggelse, må da skje gjennom dispensasjon i fra plan i henhold til PBL kapittel 19.
- Foreslåtte nye bygninger i bestemmelsens 3. avsnitt reguleres til område for fritidsbebyggelse og angis som oransje områder i planen. Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.2 må da justeres tilsvarende.

Fylkesmannen imøteser nærmere kontakt med kommunen for en avklaring av sine merknader i saken.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen og Ordfører gjennomførte den 26.01.2011 et møte med representanter fra fylkesmannen og fylkeskommunen om saken. Konklusjonen derifra var at bestemmelsen til punkt 4.1 om omdisponering av landbruksbygg bør tas ut og at de bygg som tillates omdisponert må markeres som fritidsbebyggelse i planen.

Rådmannen har etter dette innarbeidet merknadene til punkt 2.2, 3 og 4.1 i det nye planforslaget.

Hedmark fylkeskommune
Fylkeskommunen mener bestemmelsene om standard og størrelse bør følge inndelingen fastsatt i kommuneplanen (HA 1104 og HB1102) og at bestemmelsenes punkt 2.2 er uklart formulert. Fylkeskommunen mener nye tomter i direkte forbindelse med setervollene bør unngås, men at det kan gjøres unntak der det kan dokumenteres tidligere bebyggelse. De mener også at kommunen bør være mer prinsippfast ved at det ikke skal bygges nye hytter knyttet direkte til eksisterende setervoller.

Bestemmelse 4.1 om bruksendring gir etter deres vurdering et for svakt vern av uthusbebyggelsen, som er svært utsatt i seterområder med fritidsbruk. Den bør rettes til ”Fjøs uthus og løer skal i størst mulig grad bevares med autentisk eksteriør”.

Bestemmelse 1.1 om høyde over planert terreng bør gis en mer konkret begrensning.

De anbefaler at en stein nær Jontjønna med inskripsjoner og symboler avmerkes på plankartet og gis en hensynssone som verner steinen og dens nærmeste omgivelser mot inngrep og ødeleggelse.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen mener det er vanskelig å gi en mer konkret begrensning for høyde over planert terreng og at bestemmelse 1.1 om søknad om tiltak gir en tilfredsstillende begrensning.

Rådmannen og Ordfører gjennomførte den 26.01.2011 et møte med representanter fra fylkesmannen og fylkeskommunen om saken. Konklusjonen derifra var at bestemmelsen til punkt 4.1 om omdisponering av landbruksbygg bør tas ut og at de bygg som tillates omdisponert må markeres som fritidsbebyggelse i planen. Rådmannen har etter dette innarbeidet merknadene til punkt 2.2 og 4.1 i det nye planforslaget.

Rådmannen har valgt å legge inn en hensynssone for å verne en stein nær Jontjønna med inskripsjoner og symboler.

Jon Inge Tollefsen
Tollefsen ønsker å dele fra og få en egen tomt for eksisterende hytte på sin setervoll kalt Jonsetra.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen mener dette er i tråd med intensjonen med planarbeidet og foreslår at tomta tas inn i planforslaget.

Asgeir Holt og Silje Moren
Holt og Moren er festere av hytteeiendommen markert som F9 i plankartet. De protesterer på forslag om fortetting av bebyggelsen i område HB1102, da nettopp rom mellom enhetene er avgjørende for å bevare områdets verdier. Dette omfatter spesielt tomtene F13 og F14 og de mener at en hytte bygd på tomten F13 vil være svært ødeleggende for deres utsikt østover mot Østerfjellet. De protesterer videre på at tomtene F13, F14, F24 og F25 er lagt innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag, mens planforslaget legger opp til et absolutt vern av dette 100-metersbeltet når det gjelder utvidelser av eksisterende bebyggelse. De påpeker videre at Åa har vært drikkevannskilde for flere av hytteeierne og at ytterligere bebyggelse nær vassdraget vil medføre dårligere vannkvalitet.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen foreslår at hyttetomta F14 tas ut pga landskapsmessige hensyn. Når det gjelder hyttetomta F13 har Rådmannen forståelse for merknaden fra Moren og Holt, men legger til grunn at den landskapsmessige virkningen blir minimal og at fortetning av eksisterende hyttefelt er å foretrekke framfor å ta i bruk nye uberørte områder.

Statens vegvesen
Har ingen merknader til planforslaget og vil ikke motsette seg at det egengodkjennes i kommunen**.**

Mid-Hedmark brann- og redningsvesen
Har ingen innvendinger til planforslaget, men forventer at tilgjengeligheten til utrykningskjøretøy sommerstid blir ivaretatt i reguleringsplanen.

Langseth Advokatfirma DA
Protesterer på planforslaget på vegne av Eldar Sandnes og Kolbjørn Grøndalen som eier hytter innenfor nåværende område HB1102. Dette gjelder i særdeleshet hyttetomta F14 som innebærer at det vil oppstå ei klynge. De mener tomta F14 som er innregulert på toppen av et høydedrag åpenbart er i strid med kommunedelplan for fritidsbebyggelse pkt 2.2 hvor det fremgår at "hyttebygging skal unngås på topper og øverste høydedrag, snaufjell eller andre åpne landskaper". De viser også til at denne tomta ligger innenfor 100 metersbeltet fra vassdrag og ber derfor om at tomta F14 tas ut at planforslaget.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen har forståelse for merknaden fra Langseth Advokatfirma DA og foreslår at hyttetomta F14 tas ut pga landskapsmessige hensyn.

Hallstein Skogheim
Skogheim klager på at hans ønske om ei hyttetomt sørvest for seterhusa ikke er tatt med i planforslaget.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen mener ønsket plassering vil bli visuelt fremtredene i seterområdet. Rådmannen foreslår alternativ plassering sammen med den andre tomta nord for seterhus. Av plasseringsmessige årsaker foreslås adkomst over naboeiendommen. Plassering og adkomst er muntlig akseptert av Skogheim og Engerdal kommuneskoger KF.

Anders Opsal
Opsal eier hytte innenfor nåværende HB1102 (tomta merket som F12). Han synes det er merkelig at kommunen vil nekte utvidelse av bestående hytter, samtidig som det er lagt inn nye tomter som ligger betydelig nærmere vassdraget enn 100 meter. Han anmoder derfor kommunen om å ta ut alle nye tomter som er plassert nærmere vassdrag enn 100 meter.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen har forståelse for merknaden fra Opsal, og viser til at en har forsøkt å ta hensyn til friluftslivet ved utplassering av nye hyttetomter. Rådmannen foreslår ellers at det legges inn en ny byggeforbudssone langs vassdrag som vil gjelde for både nye og eksisterende hyttetomter.

Marit Narum m. flere
Narum m. flere er festere av hytteeiendommen kalt Åbakken. De mener de 2 nye hyttetomtene som er planlagt mellom deres eiendom og Åa vil ødelegge et uberørt område og hindre adkomsten til Åa og øvrige turområder. De er også bekymret for at vegen frem til tomtene vil medføre store terrenginngrep.

Rådmannens kommentar:
Rådmannen har forståelse for merknaden, men viser til at en har forsøkt å ta hensyn til naturmiljøet og friluftslivet ved utplassering av nye hyttetomter. Rådmannen mener ellers vegen ikke vil medføre unormalt store terrenginngrep og viser til at den også kan bidra til å lette adkomsten til Åa.

Femund Bygg AS v/Roald Andersen
Ønsker at stedsnavnet skrives Lillerøåsen slik det gjøres lokalt i dag. Videre foreslås at bestemmelse 2.2 endres til "Vinkelbygg tillates ikke. Vinklet overdekket inngangsparti med inntil 5 m2 tillates."

Rådmannens kommentar:
Navnsetting av arealplan skal være i samsvar med bestemmelser i lov av 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn, derfor en navnet Litlrøåsen valgt. Dette er også i samsvar med stedsnavnet som er stadfestet av kommunestyret. Rådmannen foreslår at bestemmelse 2.2 endres i tråd med Andersens forslag.

Nytt bygg på Nybøsetra
I tillegg til innkomne merknader viser Rådmannen til saknr 09/1010 ang. søknad om et nytt bygg på Nybøsetra. Lars Kristoffer og Sondre Eggen søkte i 2009 om oppføring av et uthus på Nybøsetra. Det sto

tidligere et gammelt seterhus på denne tomta. Søknaden var begrunnet med at familien mangler lagerplass på eiendommen utover et lite uthus som rommer utedo og vedbod. Formannskapet behandlet saken den 14.09.2009 og fattet følgende vedtak:
”*I medhold av plan- og bygningslovens kap. 19 (pbl.08) avslås søknad fra Lars Kristoffer Eggen om oppføring av uthus på 6/31 Nybø seter, Lillerøåsen.*
Dispensasjon kan ikke gis fordi hensynet bak bestemmelsen i kommuneplan fritidsbebyggelse 2009 – 2020, som det søkes dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.
I tillegg vil ulempene ved en dispensasjon, slik det er beskrevet i pbl, være større enn fordelene.
Det understrekes at det i den nylig vedtatte kommunedelplanen for hytteutbygging i Engerdal er gjort en særskilt vurdering av Lillerøåsen. Det forutsettes at det skal utarbeides en egen reguleringsplan for seterområdet med henblikk på å åpne noe opp for innslag av ny bebyggelse og alternativ bruk av eksisterende hus, men likevel opprettholde inntrykket av ei setergrend.”

Rådmannens kommentar:
Rådmannen tolker formannskapets vedtak slik at det gis åpning for at bygget kan tillates under forutsetning av at det tas inn i reguleringsplanen for området. Rådmannen foreslår derfor at bygget legges inn i planforslaget.

Konklusjon:
På bakgrunn av ovenstående kommentarer foreslår Rådmannen at det foretas følgende endringer i planforslaget:

- Bestemmelsene 2.2 og 4.1 endres slik at uthusbebyggelsen gis et sterkere vern og at det klargjøres at omdisponering av landbruksbygg vil kreve dispensasjon. De landbruksbygg som tillates omdisponert er markert som fritidsbebyggelse i planen. Videre omformuleres 2.2 slik at det blir entydige regler. Første avsnitt i 2.2 endres videre til …”Vinkelbygg tillates ikke. Vinklet overdekket inngangsparti med inntil 5 m2 BYA tillates.”…..
- Det legges inn en hensynssone for å verne en stein nær Jontjønna med inskripsjoner og symboler.
- Det leggs inn ei nytt bygg (F40) på Nybøsetra i tråd med omsøkt dispensasjon, jfr. saknr. 09/1010.
- Det leggs inn ei ny hyttetomt (F47) for eksisterende hytte på Jonsetra
- Hyttetomta som var merket F14 i planforslaget av 01.09.2010 tas ut pga landskapsmessige hensyn.
- Det leggs inn ei ny hyttetomt (F25) nord for seterhusa på Skogheimsetra
- Det legges inn en ny byggeforbudssone langs vassdrag
- Bestemmelse 3 endres til …”Atkomstveger skal være ferdig opparbeidet før igangsettelsestillatelse til tiltak kan gis.”….

Etter Rådmannens vurdering er endringene såpass omfattende at planforslaget må sendes ut på ny høring.

Rådmannen foreslår derfor at det nye forslaget til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.