

## Særutskrift

### Ny reguleringsplan for Lisætra - 2. gangs behandling/sluttbehandling

#### Saksgang:

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
19/125	Formannskapet	12.06.2019
19/54	Kommunestyret	19.06.2019

#### Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Planbeskrivelse Lisetra kpl
- 2 Reguleringsbestemmelser Lisetra kpl
- 3 Planforslag Lisetra rev 11122018 alt2

#### Øvrige saksdokumenter:

1. Uttalelse fra Mia Faldmo og Gjermund Gjermunds av 28.03.2019
2. Uttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet av 29.03.2019
3. Uttalelse fra Statens Vegvesen av 28.03.2019 og 06.05.2019
4. Uttalelse fra Hedmark fylkeskommune av 28.03.2019
5. Uttalelse fra Sametinget av 22.02.2019
6. Særutskrift fra Formannskapetets behandling den 06.02.2019
7. Reguleringsplan for Lisetra, vedtatt av Kommunestyret 27.11.2003
8. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr. 71

#### Rådmannens forslag til innstilling:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Lisætra med tilhørende bestemmelser, PlanID 2018 0100. Samtidig oppheves tidligere reguleringsplan for Lisetra, PlanID 2003 0300. Rådmannen gis fullmakt til å vedta endelig ROS-analyse og avklare innsigelsen fra Fylkesmannen i Innlandet, evt. til å gjennomføre mekling.
2. Med hjemmel i lokal forskrift om navnsetting, adressering og adresseforvaltning § 4 foreslås Sæteråsvegen som ny vegadresse for 23 eiendommer/adresser med felles adkomst fra Lisætervegen. Etter gjennomført høring gis Rådmannen fullmakt til å vedta endelig vegnavn, under forutsetning av at ingen høringsinstanser har vesentlige merknader.

#### Behandling i Formannskapet-12.06.2019

Ved votering ble rådmannens forslag til innstilling enstemmig vedtatt.

#### Innstilling i Formannskapet-12.06.2019 :

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Lisætra med tilhørende bestemmelser, PlanID 2018 0100. Samtidig oppheves tidligere reguleringsplan for Lisetra,

PlanID 2003 0300. Rådmannen gis fullmakt til å vedta endelig ROS-analyse og avklare innsigelsen fra Fylkesmannen i Innlandet, evt. til å gjennomføre mekling.

2. Med hjemmel i lokal forskrift om navnsetting, adressering og adresseforvaltning § 4 foreslås Sæteråsvegen som ny vegadresse for 23 eiendommer/adresser med felles adkomst fra Lisætervegen. Etter gjennomført høring gis Rådmannen fullmakt til å vedta endelig vegnavn, under forutsetning av at ingen høringsinstanser har vesentlige merknader.

### **Behandling i Kommunestyret-19.06.2019**

Ved votering ble formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Kommunestyret-19.06.2019 :**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Reguleringsplan for Lisætra med tilhørende bestemmelser, PlanID 2018 0100. Samtidig oppheves tidligere reguleringsplan for Lisetra, PlanID 2003 0300. Rådmannen gis fullmakt til å vedta endelig ROS-analyse og avklare innsigelsen fra Fylkesmannen i Innlandet, evt. til å gjennomføre mekling.
2. Med hjemmel i lokal forskrift om navnsetting, adressering og adresseforvaltning § 4 foreslås Sæteråsvegen som ny vegadresse for 23 eiendommer/adresser med felles adkomst fra Lisætervegen. Etter gjennomført høring gis Rådmannen fullmakt til å vedta endelig vegnavn, under forutsetning av at ingen høringsinstanser har vesentlige merknader.

### **Bakgrunn:**

Gjeldende reguleringsplan for Lisætra ble vedtatt av kommunestyret den 27.11.2003. Formålet dengang var å bevare setergrenda med sitt kulturlandskap og bygningsmiljø. Det ble ikke åpnet for fradeling av hyttetomter inne på setervollene, men det ble lagt inn et område i åsen sør for Gjermundsvollen med totalt 11 hyttetomter på kommuneskogens grunn. Forutsetningen for utbygging av dette hytteområdet var utarbeidelse av en bebyggelsesplan. Etter revideringen av plan- og bygningsloven i 2008 er plantypen bebyggelsesplan borte, slik at riktig plantype nå blir detaljreguleringsplan.

Kommuneskogen fremmer nå en ny reguleringsplan for hele området ved Lisætra. Planen vil ta utgangspunkt i den gjeldende reguleringsplanen og en ønsker fortsatt å bevare setergrenda. Videre er det ønskelig å rydde opp i uheldige eiendomsforhold, dvs å sikre egne tomter til eksisterende hytter inne på setervollene. Det vil også vurderes å åpne for etablering av noen nye hyttetomter både innenfor og utenfor setervollene. Videre vil de 11 nye hyttetomtene sør for Gjermundsvollen legges inn. Hyttebebyggelsen ønskes hevet til HB-standard slik den er definert kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder infrastruktur skal alle hytter ha regulert vegadkomst. Vannforsyning vil skje fra vannposter. Videre foreslås at innlegging av vann kan godkjennes så fremt det foreligger godkjent avløpsløsning. Avløpsløsning for svartvann kan være tett tank, biodo eller forbrenningstolett. Avløpsløsning for gråvann vil være infiltrasjonsanlegg, evt felles for flere.

### *Planforslag*

Reguleringsplanen er et privat forslag som fremmes av Engerdal kommuneskoger KF. Plandokumentene er utarbeidet i samarbeid med Knut Eggen. Plankartet er fremstilt av ByggePlan AS.

Planforslaget er en detaljregulering, jfr. PBL § 12-3. Planområdet ligger på Lisætra øst for Heggeriset og er på 268 daa.

Planforslaget vil erstatte reguleringsplan for Lisetra (planID 2003 0300) og denne planen vil oppheves samtidig som ny plan vedtas.

#### *Varsel om oppstart*

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort den 08.10.2018. Høringsinstanser og berørte eiendommer ble tilskrevet i eget brev. I forbindelse med varsel om oppstart er det innkommet 5 uttalelser. Uttalelsene er kommentert i planbeskrivelsen og Rådmannen mener planforslaget tar hensyn til uttalelsene i tilstrekkelig grad.

#### *Første gangs behandling av planforslag*

Planforslaget ble behandlet av Formannskapet den 06.02.2019 som vedtok følgende:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Lisætra (planID 2018 0100) på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 varsles at reguleringsplan for Lisetra (planID 2003 0300) vil oppheves samtidig med at ny plan vedtas.

#### **Vurdering:**

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn fra 14.02.2019 til 31.03.2019. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn er det innkommet 5 merknader. Nedenfor følger en kort beskrivelse av merknadene med Rådmannens eventuelle kommentarer.

#### *Statens Vegvesen*

I sin uttalelse av 28.03.2019 etterlyser SVV omtale av sin uttalelse av 19.11.2018 i planbeskrivelsen. De kan ikke se at det er gjort vurderinger av trafikale forhold, utover adkomstveg omtalt i planbeskrivelsens punkt 7.4. De forutsetter at nødvendige trafikale vurderinger legges til grunn for behandling av planen.

I en ny uttalelse den 06.05.2019 bekrefter SVV at de kan akseptere situasjonen slik den er nå i forbindelse med tilkomsten fra Engerdalsvegen, FV 26 i Heggeriset. Når det gjelder fremtidige planer vil de trolig kreve at det gjøres nødvendige trafikale vurderinger og eventuelle tiltak her.

#### *Rådmannen*

Forslagsstiller har av ukjente årsaker ikke mottatt uttalelsen fra SVV ved oppstart og har derfor ikke tatt med denne i planbeskrivelsen. SVV har etter denne avklaringen kommet med en ny uttalelse der de bekrefter at dagens situasjon med tilkomsten fra FV 26 i Heggeriset kan aksepteres.

#### *Hedmark fylkeskommune*

Fylkesdirektøren registrerer at planområdets størrelse angis ulikt i plandokumentene, og dette bør rettes opp. Videre mangler tomt 12 nummerering på plankartet. Når det gjelder reguleringsbestemmelse § 1.4 vil det være av stor betydning hva slags avløpsløsning som velges og hvordan denne fysisk sett etableres på den enkelte tomt og i tilknytning til den enkelte hytte. Med tanke på hvordan en ønsker at området skal fremstå, bør det tilstrebes gode løsninger som både ivaretar behovet og gjør inngrepet på den enkelte tomt minst mulig. Der det er mulig, bør det aktivt legges til rette for fellesløsninger. Ut over dette har fylkesdirektøren ingen vesentlige planfaglige merknader.

Når det gjelder kulturvern faglige forhold registrerer fylkesdirektøren at det er foreslått flere nye tomter innimellom seterbebyggelsen. Han ber kommunen vurdere å fastholde et klarere skille mellom bevarte seterbygninger og nyere hyttebebyggelse, og unngå nye hytter inntil setre som de under Gjermunds, Opegård, Lillestu og Dersyd. Det er et godt prinsipp å trekke den nyere bebyggelsen unna vollen, og å

skjerme med vegetasjonen. Men det bør gjennomføres konsekvent hvis det skal ha noen effekt for bevaring av setermiljøet. Å åpne for unntak, innebærer fort også å åpne for disp-søknader, ut fra en likebehandlings-tankegang.

Det er positivt at det stilles krav til form, materialbruk og farger for ny bebyggelse, men effekten svekkes når det åpnes for staffasje i hvitt - den setningsdelen under 1.2 anbefales sløyfet.

Det er positivt at varslingsplikten i kulturminnelovens § 8 andre ledd er innarbeidet i innledningen til planbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil rette opp planområdet størrelse og manglende nummerering i plandokumentene før planen kunngjøres. Rådmannen merker seg kommentarene knyttet til vann og avløp, men viser til de vurderinger som ble gjort ved første gangs behandling av saken og ser ingen grunn til å endre bestemmelsene på dette området.

Rådmannen viser til at planforslaget er basert på innspill fra setereierne og at det bare er lagt inn et fåtall nye hyttetomter innenfor seterområdet. Rådmannen legger til grunn at disse tomtene vil forbeholdes nær familie, og at bebyggelsen vil tilpasses slik at dette fremstår som helhetlige setertun. Det vesentligste av ny hyttebebyggelse vil skje i god avstand fra seterområdet.

Rådmannen viser til at hvit farge bare er tillatt på mindre detaljer som vinduer og omramming rundt dører og vinduer, og en ser ingen større grunn til endre denne bestemmelsen.

*Fylkesmannen i Hedmark*

Fylkesmannen anser at risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) er mangelfull da den ikke omfatter flom. Vi anser også at planbeskrivelsens vurdering om at området ikke skal være spesielt utsatt for ekstremvær eller ekstremnedbør må utredes bedre sett i lys av konsekvensene av de forventede klimaendringene. Dette vil spesielt ha innvirkning på flomsituasjoner i vassdraget i planområdet. På grunn av manglene i ROS-analysen, spesielt når det gjelder flom, fremmer fylkesmannen **innsigelse** mot planforslaget.

Planforslaget medfører omdisponering av dyrka og dyrkbar mark til fritidsboliger og atkomstveger, og fylkesmannen ber om at kommunen tar inn en nærmere beskrivelse av beslag av ulike kategorier areal i planbeskrivelsen. Jordvern skal tillegges stor vekt i planarbeid og det bør ses på alternative løsninger som ikke innebærer omdisponering av dyrka jord.

Fylkesmannen merker seg at kommunen velger å gå bort fra intensjonen om å bevare seterområdene og unngå hyttebygging på setervollene og mener videre at kommunen i for liten grad har synliggjort hvilke konsekvenser planforslaget vil få for kulturlandskapet i området. Fylkesmannen mener planforslaget vil medføre en stor endring av bygningsmiljøet i seterområdet og konsekvenser for området bør beskrives nærmere i planmaterialet.

Fylkesmannen minner om at forurensningsspørsmål skal søkes løst for større områder under ett, jfr. Forurensningsloven § 11. Dersom det ikke er mulig med tilkobling til offentlig avløpsnett, må grunnforholdene undersøkes og det må dokumenteres at miljømessig forsvarlige avløpsløsninger er mulig å etablere. Fylkesmannen anbefaler at det lages en felles avløpsplan for hytteområdet, eventuelt for delområder, og at dette innarbeides som et krav i planbestemmelsene.

Fylkesmannen forutsetter at plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9 og at merknader fra Statens Kartverk Hamar til teknisk kontroll av planen er innarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Fylkesmannen har altså fremmet innsigelse til planforslaget. Et planvedtak får ikke rettsvirkning før spørsmålet som ligger til grunn for innsigelsen er løst. Dersom kommunen ikke tar hensyn til innsigelsene, skal det normalt foretas mekling mellom partene. Normalt tar partene kontakt for å avklare innsigelsen før saken legges fram til politisk behandling.

Rådmannen har vært i kontakt med fylkesmannen flere ganger for å søke å utbedre manglene i ROS-analysen. Signalene er at det kun er mindre endringer/tilføyelser som må til. På tross av dette er ikke spørsmålet som ligger til grunn for innsigelsen løst pr. i dag. På grunn av at det neste kommunestyremøtet ikke er oppsatt før til høsten så foreslår Rådmannen at reguleringsplanen vedtas av Kommunestyret slik den foreligger, og at Rådmannen gis fullmakt til å vedta endelig ROS-analyse og avklare innsigelsen fra fylkesmannen, evt. til å gjennomføre mekling.

Rådmannen viser til at planforslaget medfører omdisponering av dyrka og dyrkbar mark i svært lite omfang, tilsvarende 1,6 daa. Rådmannen er også opptatt av jordvern, men mener det ikke er nødvendig med ytterligere analyser og beskrivelser av dette. Det samme gjelder konsekvenser for bygningsmiljøet og kulturlandskapet, som ikke er vesentlig endret i forhold til den gjeldende reguleringsplanen for området.

Når det gjelder krav om felles avløpsplan, så viser Rådmannen til sine vurderinger ved første gangs behandling av saken.

#### *Sametinget*

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget, bortsett fra at aktsomhetsplikten etter kulturminneloven bør tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar

Aktsomhetsplikten etter kulturminneloven er allerede tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

#### *Mia Faldmo og Gjermund Gjermunds*

Faldmo og Gjermunds eier Gjermundsvollen like nord for hyttefeltet. De ønsker at det omsøkte hyttefeltet til kommuneskogen flyttes en «tomtestørrelse» mot sør og at det blir satt igjen et skogband mellom nytt hyttefelt og eksisterende setergrend.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til at den nye reguleringsplanen ikke medfører vesentlige endringer for hyttefeltet i forhold til gjeldende reguleringsplan. Rådmannen ser at oppsitterne på Gjermundsvollen kan bli berørt av planforslaget, men mener de ikke blir påført vesentlige ulemper sett i forhold til dagens situasjon med fritidsboliger rundt setereiendommen. Rådmannen mener derfor planen ikke bør endres.

Planforslaget medfører bygging av en ny felles adkomstveg fra Gjermundsvollen og videre sørover. I henhold til kommunens forskrift om navnsetting, adressering og adresseforvaltning § 4 så bør vegadressen/navn på slike veger avklares i forbindelse med behandling av reguleringsplanen. Dette ble dessverre avglemt i forbindelse med første gangs behandling av dette planforslaget. Kommunen kan ikke ferdigbehandle byggesaker før berørte eiendommer er tildelt vegadresse. Rådmannen viser til at vegen ender opp i Sæteråsen, og foreslår derfor Sæteråsvegen som nytt vegnavn. Vegen foreslås å starte ved Lisætervegen vil da omfatte 7 gamle og 16 nye eiendommer/adresser. Før navnevalget kan endelig avgjøres, skal det sendes på høring til berørte instanser. Rådmannen foreslår derfor at Kommunestyret gir Rådmannen fullmakt til å vedta endelig vegnavn, under forutsetning av at ingen høringsinstanser har vesentlige merknader.

Rådmannen viser ellers til dokumentene i saken og sine ovenstående kommentarer ang. feil og mangler som vil rettes før planen kunngjøres.

**Konklusjon:**

Det foreligger en innsigelse til planforslaget, men ingen vesentlige merknader utover dette.

Rådmannen foreslår derfor at planforslaget vedtas slik det foreligger, samtidig som tidligere reguleringsplan oppheves. Videre ber Rådmannen om fullmakt til å vedta endelig ROS-analyse og avklare innsigelsen fra Fylkesmannen i Innlandet, evt. til å gjennomføre mekling.

Videre foreslås Sæteråsvegen som ny vegadresse for 23 eiendommer med felles adkomst fra Lisætervegen. Etter gjennomført høring ber Rådmannen om fullmakt til å vedta endelig vegnavn, under forutsetning av at ingen høringsinstanser har vesentlige merknader.