

Os 11.10.21

Engerdal kommune

► **Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte - detaljregulering eksisterende fritidsbebyggelse Søndre Langvika ved Langsjøen i Engerdal kommune**

På oppdrag fra hytteeier og fester Tor Øivind Fjeld, har Norconsult utarbeidet planinitiativ for detaljregulering av eksisterende fritidsbebyggelse i Søndre Langvika ved Langsjøen i Engerdal kommune, jf. krav i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Det anmodes samtidig om oppstartsmøte for planarbeidet.

Forslagsstiller: Tor Øivind Fjeld
tofj@omfjeld.no
959 83 560

Plankonsulent: *Norconsult AS avd. Os i Østerdalen*
Leif Conradi Skorem
skorem@gmail.com
970 79 858

Med vennlig hilsen

Leif Conradi Skorem

Norconsult AS avd. Os i Østerdalen

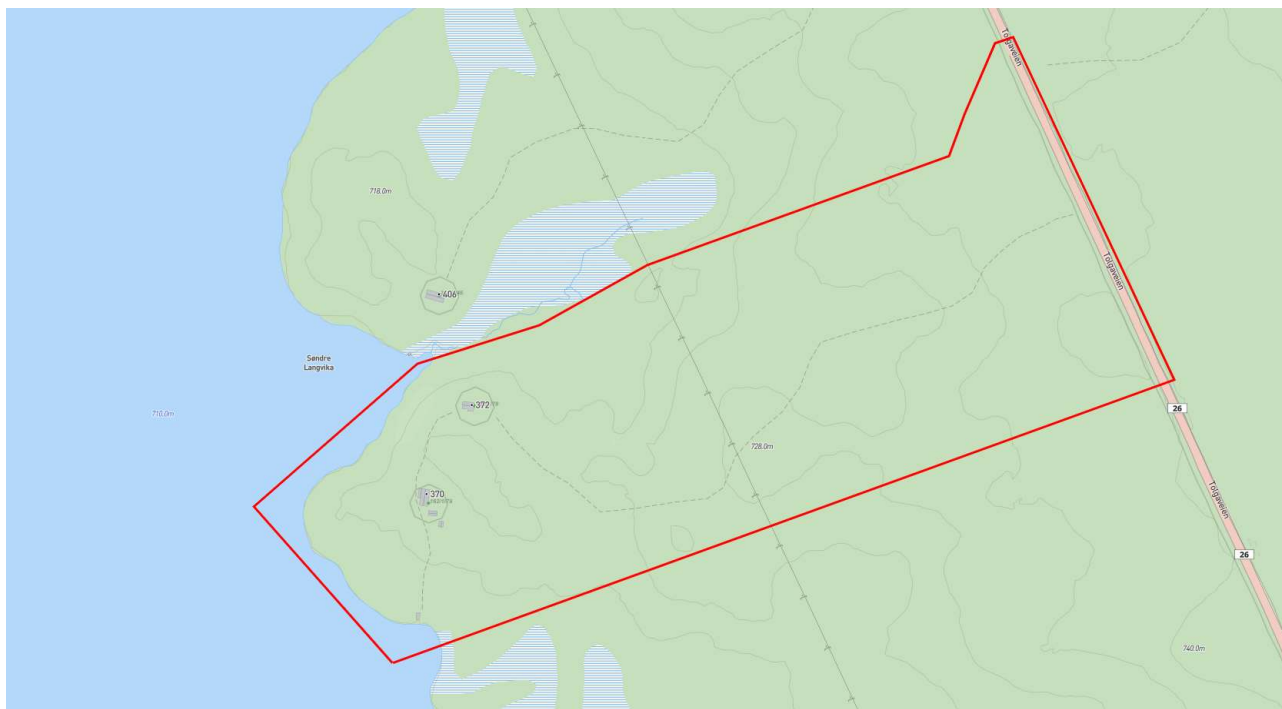
1 Planinitiativ

§1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven gir krav til innhold i planinitiativ. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet. Dette dokumentet er oppdelt etter den tematiske opplistinga i forskriften.

a) **Formålet med planen**

Planen skal legge til rette for teknisk oppgradering av to etablerte fritidsboliger i Søndre Langvika ved Langsjøen i Engerdal, i form av oppgradering av atkomstveg, tilrettelegging for vann- og avløpsløsninger og framføring av strøm. I tillegg skal bestemmelsene til planen gi rammer for framtidige tiltak på den etablerte bebyggelsen (byggehøyde, utnyttelsesgrad, antall bygg etc).

b) **Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**



Figur 1: Forslag til planavgrensning

Planområdet ligger på østsida av Langsjøen i Engerdal kommune, om lag 4 kilometer nord for Sømådalen. Planområdet strekker seg fra fylkesveg 26 og ned til Langsjøen. Det går ei høgspenning gjennom planområdet. Det er etablert to fritidseiendommer på festetomtene 162/1/78 og 162/1/79, samt et naust ved Langsjøen sør for hytta som har adresse Tolgaveien 370.

Foruten eiendommen 162/1, som det meste av planområdet inngår i, består planområdet av følgende eiendommer:

- Gnr. 162 bnr. 1 fnr. 78, etablert fritidseiendom med adresse Tolgaveien 372
- Gnr. 162 bnr. 1 fnr. 79, etablert fritidseiendom adresse Tolgaveien 370
- Gnr. 167 bnr. 34, vegareal for Tolgaveien (fylkesvei 26).

Planområdet inkluderer ikke eiendommen gnr. 162 bnr. 1 fnr. 46, ut fra at den ligger på motsatt side av et markant myrdrag i forhold til de andre hyttene, noe som gjør det vanskelig å etablere felles teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) med den øvrige bebyggelsen.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen skal legge opp til oppgradering av den etablerte fritidsbebyggelsen gjennom å avklare rammer for følgende tiltak:

Oppgradering av veg

Det går en enkel veg fra fylkesvegen og ned til de to hyttene i planområdet, ei strekning på om lag 550 meter. Vegen var opprinnelig en traktorveg som nå er tilgrodd og på enkelte strekninger framstår som en sti. Det er ønskelig å oppgradere vegen til personbilstandard og å etablere en felles parkeringsplass for de to hyttene. Planen er å legge den nye vegen i samme trasé, med enkelte justeringer for bedre kurvatur, samt for best mulig terrengtilpasning.

Framføring av strøm

Det er ønskelig å føre strøm fra etablert høyspentledning og fram til hyttene, gjennom jordkabel lagt langs vegtraseen som skal oppgraderes.

Vannforsyning og avløp

Som del av planarbeidet vil det bli vurdert hvilke løsninger som er gjennomførbare for vannforsyning og avløp til hyttene. Dersom man velger å gå videre med innlegging av vann, vil reguleringsplanen omfatte nødvendige grep knyttet til dette (eksempelvis restriksjonsområder rundt drikkevannskilder, avsetting av areal for renseanlegg etc).

Bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder

Planen skal ikke legge opp til etablering av nye fritidsboliger, men det er aktuelt å la bestemmelsene for planen åpne for tilbygg til de eksisterende hyttene innenfor nærmere angitte rammer. De to hyttene i området er bygd i én etasje. Hytta med festenummer 79 har bruksareal på 45 m², mens hytta med festenummer 78 er noe mindre. Det er ønskelig å la planen åpne for en moderat utvidelse av de to hyttene, med utgangspunkt i bestemmelser til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Se punktet over. En vil ta utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse, type HA (lav standard), ved utforming av bestemmelsene til reguleringsplanen:

9.2 Regler for fritidsbebyggelse type HA

Følgende gjelder i byggeområder for fritidsbebyggelse merket HA.

- a. Totalt bruksareal pr tomt skal ikke overstige 130 m² BRA, hvorav 40 m² BRA skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom evt. garasje/carport. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 20 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse med rekkverk.
- b. Det kan tillates inntil 2 bygninger pr tomt. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 20 m² BRA og plasseres med tunvirkning, og som hovedregel ikke i større avstand enn 4,0 m fra hovedbygningen.
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - hovedbygning 3,2 m
 - ev. sidebygning 2,8 mTillatt maksimal mønehøyde er:
 - hovedbygning 4,8 m
 - ev. sidebygning 4,2 m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- e. Atkomstveger fram til hver hytte skal fastsettes i reguleringsplan.
- f. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsanlegg.
- g. Det tillates innlegging av elektrisk strøm.

Pbl § 11-9

Figur 2: Utklipp fra bestemmelsene til kommuneplanens arealdel

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget medfører oppgradering av den etablerte fritidsbebyggelsen i området. Eventuelle løsninger for vannforsyning og avløpsanlegg vil bli etablert i tråd med krav i henholdsvis vannforskriften og forurensningsloven. Ved oppgradering av vegen vil det bli valgt en standard som gir minst mulige terrenginngrep.

f) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

De planlagte tiltakene vil i utgangspunktet ha begrenset virkning på landskap og omgivelser. Det vil bli lagt vekt på god terrengtilpasning av vegen som skal oppgraderes, slik at man reduserer omfanget av skjæringer og fyllinger. Vann- og avløpsledninger og strømkabler anlegges under bakken og berørte arealer vil bli revegetert.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid



Figur 3: Kommuneplanens arealdel, utsnitt. Foreløpig planavgrensning er vist med rød strek.

Planområdet er i sin helhet avsatt til *L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag* i kommuneplanens arealdel, sist vedtatt i 2014.

Området er ikke tidligere regulert, og det er heller ikke påbegynte eller vedtatte reguleringsplaner for tilstøtende arealer.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

De to hyttene ligger henholdsvis 35 og 47 meter fra Langsjøen, mens kommuneplanens arealdel angir en byggegrense mot sjøer og vassdrag på 50 meter dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan. Planarbeidet vil ikke legge opp til ny bebyggelse, og vil ikke endre allmenhetens tilgang til strandsona.

I tidlig fase av planarbeidet kan en ikke se at vesentlige interesser berøres av planinitiativet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en innledende farekartlegging, som viser at det i liten grad finnes aktuelle faremomenter i området. Arealer nærmest Langsjøen er avmerket med aktsomhetsområde for flom, men hyttene og den planlagte infrastrukturen ligger utenfor disse fareområdene. Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Offentlige organer:

- Fylkesmannen i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- NVE
- Mattilsynet

Det vil også bli sendt ut varsel om planoppstart til eiere av berørte naboeiendommer, jf. naboliste fra kommunen. Vi ber om tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøtet på om det er andre aktuelle interessenter som bør varsles.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra andre berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til løpende dialog med øvrige grunneiere og festere i planområdet. Behov for dialogmøter med berørte parter diskuteres i oppstartsmøtet og vurderes ellers fortløpende i planprosessen.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget vil regulere de etablerte fritidsboligene til formålet *fritidsbebyggelse*, noe som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Nye områder for bolig- og fritidsbebyggelse som ikke er i tråd med overordnet plan, utløser krav om konsekvensutredning jf. forskriftens vedlegg 1, punkt 25. Planen gjelder imidlertid ikke et *nytt område* for fritidsbebyggelse, men innregulering og tilrettelegging for moderat oppgradering av eksisterende bebyggelse. En vurderer ut fra dette planarbeidet til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. Veileder til forskrift om konsekvensutredning og planlegging etter plan- og bygningsloven, punkt 8.1.3.

Virkninger av de planlagte tiltakene vil bli beskrevet i planbeskrivelsen, jf. krav i plan- og bygningslovens § 4-2, første ledd.

A01	2021-10-11	Planinitiativ til utsending	LEISKO	ANGIN	LEISKO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.