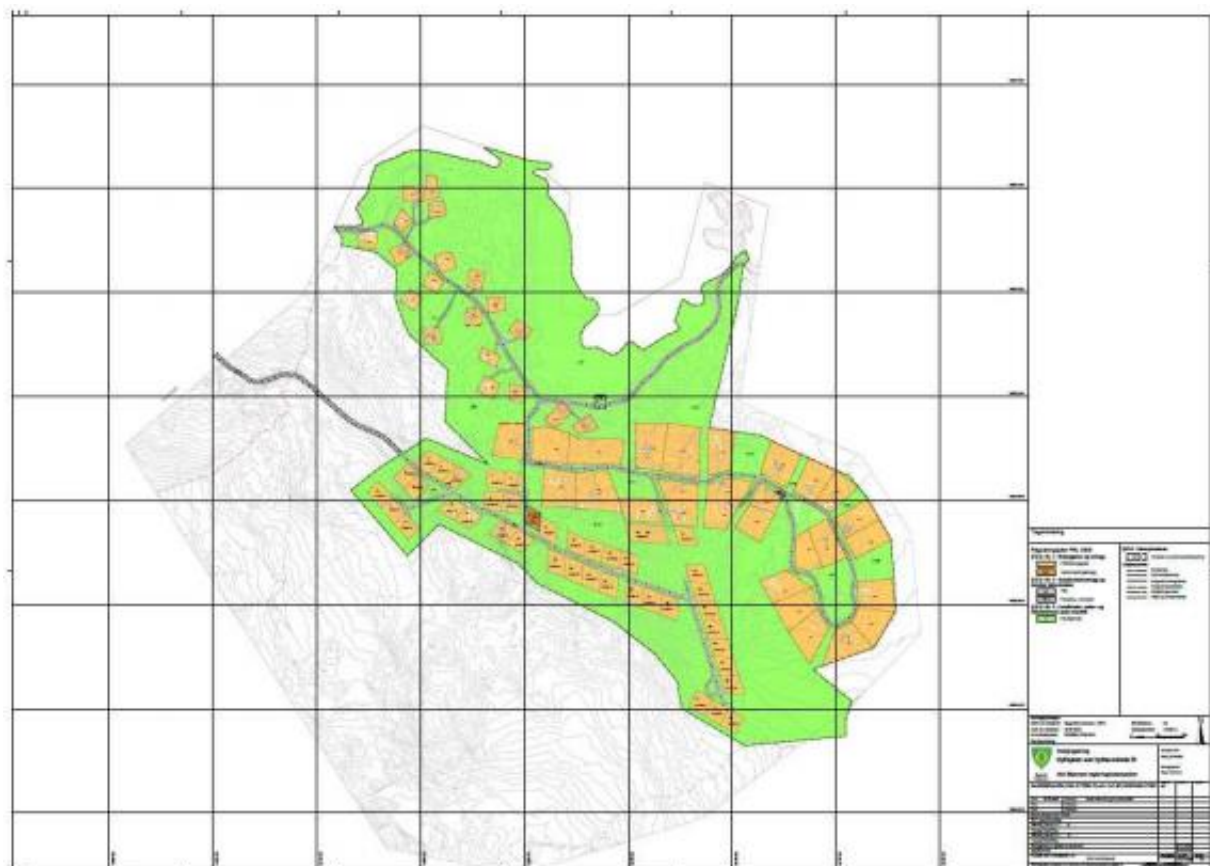


PlanID 20160300



Innhold

1. Innledning.....	3
2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	3
3. Føringer for planarbeidet og konsekvensutredning.....	4
4. Gjeldende planverk	4
5. Planoppstart	4
6. Høring av planforslaget	6
7. Beskrivelse av planforslaget	9
7.1 Gjeldende plan	9
7.2 Planforslaget.....	9
8. ROS-analyse og innsigelse fra Statsforvalteren.....	11
8.1 ROS-analysen.....	11
8.2 Vurdering av flomfare	13

Begrep som brukes i planleggingen:

Kommuneplan er en lovbestemt plan som består av kommuneplanens samfunnsdel (langsiktig del, 10-12 års perspektiv) og kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner (langsiktig del, 10-12 års perspektiv) handlingsdel/økonomiplan (kortsiktig del, 4 års perspektiv)

Kommunedelplan er en del av kommuneplanens arealdel, men gjelder bare for utvalgte områder av kommunen. Oftest benyttet for å styre arealpolitikken i tettstedsområder (eksempelvis forretningsstruktur, boligområder, grøntanlegg.) Kommunedelplan kan også være temaplaner for bestemte fagområder, eks. kommunedelplan for barn og unge og kommunedelplan for helse og omsorg.

Områderegulering er primært en planform som kan utarbeides av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen etter omstendighetene finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging.

Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan. Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering.

Planprogrammet skal legges til grunn for planarbeidet og gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive planprosessen og medvirkningen. I planprogrammet fastlegges hvilke tema som skal konsekvensutredes.

Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Konsekvensutredningen skal bygge på planprogrammet og skal gi en særskilt vurdering (konsekvensutredning) av planens virkning (positive og negative) for miljø og samfunn. Alle nye utbyggingsarealer skal utredes og utredningen skal være tilpasset plannivået.

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om utbyggingsarealene som foreslås i planforslaget er egnet for utbygging og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Plankartet viser den geografiske utstrekningen av planområdet, samt hvilken arealbruk som tillates i geografiske avgrensede områder. Plankartet er juridisk bindende.

Planbestemmelsene er utfyllende bestemmelser til arealbruksformålene i plankartet. Planbestemmelsene er juridisk bindende for plan- og enkeltsaksbehandling.

Planprosesser - Det er viktig med forankring av all planlegging gjennom klare og gode planprosesser. Planprosessene må ivareta hensynet til at de befolkningsgrupper som blir berørt av planleggingen får god mulighet til å komme med innspill (medvirke).

1. Innledning

Reguleringsplan for Hyllsjøen ble siste gang vedtatt i 2003, med dagens utstrekning. Grunneiere Roger Axelsson og Hanne Heggeriset ønsker nå å utvide hyttefeltet sørover med 40 hyttetomter i trinn 3. Etter ønske fra Engerdal kommune under oppstartsmøte 26.11.2018 blir ny plan å omfatte både utvidelsen og de eksisterende hyttetomter i trinn 1 og 2.

Utvidelsen av området blir på ca 100 daa, hele planområdet blir da på ca 600 daa. Det legges opp til forholdsvis små tomter, med større uberørte områder i form av friareal mellom tomtene.

2. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet ligger på sørsiden av Hyllsjøen, og har åa Hylla i øst. Eksisterende hyttefelt ble utbygget på 1990-tallet, og andre trinn 10 år etter. Bebyggelsen består av lave hytter under 150 m², med enkel standard. Det er dette man også ønsker å videreføre til neste trinn.



Eksisterende fritidsbebyggelse

Skogen er tett, og består av gran og noe bjørk. Frodig skogbunn i hovedsak dekket av lyng. Det er en del bratte partier i området, og vi har unngått å legge areal for bebyggelse i disse. Dette for å forhindre høye grunnmurer og store terreng- og vegetasjonsinngrep. Det bidrar også til å begrense en eventuell skredfare, og til å bevare stabiliteten i grunnen, da de bratteste områdene er urørte.

Det finnes myrområder i sør og øst. Disse skal ikke bebygges, og blir bevart gjennom regulering som friområde i den grad de ligger innenfor planområdet.

3. Føringer for planarbeidet og konsekvensutredning

Reguleringsplanen er ikke i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel for Engerdal kommune. Området er grovt sett avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, men avgrensingen er ikke i tråd med plangrense for ny fritidsbebyggelse. Engerdal kommune har ikke stilt krav om konsekvensutredning av planforslaget, og dette er heller ikke kommentert av høringspartene Innlandet fylkeskommune og Statsforvalteren i Innlandet. Det er stilt krav om ROS-analyse av planforslaget, og mangler ved foreløpig analyse medførte også innsigelse fra NVE. Innsigelsen ble trukket etter at ny fullstendig ROS-analyse ble ferdigstilt.

4. Gjeldende planverk

Planområdet er i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for fritidsbebyggelse avsatt delvis til framtidig fritidsbebyggelse, og delvis til LNFR-område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

5. Planoppstart

Det er mottatt innspill til varsel om oppstart av planarbeid fra følgende:

- Søndre Hyllsjøen Hytteforening
- Jan Lindemark
- Eidsiva Energi
- Mattilsynet

Sammendrag og kommentarer til innkomne merknader til varsel om oppstart

HØRINGSINSTANS	SAMMENDRAG	KOMMENTARER
Søndre Hyllsjøen Hytteforening	Hytteforeningen er sterkt imot å samle planene for det nye og gamle felt, idet det da kan bli snakk om å bruke eksisterende veinett og vannposter også for det nye feltet.	Det blir ny atkomstvei for det nye feltet, denne vil ikke sammenkobles med gammel atkomstvei til felt 1 og 2. Videre er det etter innspill fra Innlandet Fylkeskommune satt rekkefølgekrav i bestemmelsene om at krysset mot fylkesveien utbedres med tanke på trafiksikkerhet. Det er stilt krav fra Mattilsynet om at vannforsyning for de eksisterende felt skal være

	Hytteforeningen ber om at det stilles krav om at hytteeiere i planområdet skal være med i lokal velforening.	godkjent før utbygging av nye tomter kan skje, og det er stilt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om dette. Det skal også føres opp egen vannpost for det nye feltet. Forslagsstiller mener innspillet er imøtekommet med disse tilpasningene. Forslagsstiller vil ikke gi pålegg om dette i planbestemmelsene, og mener dette vil være et privatrettslig anliggende.
Jan Lindemark	Lindemark kommer med innspill rundt atkomstveg som sammenfaller med Hytteforeningens innspill. Lindemark kommer også med innspill på behov for plan for framtidig VA-anlegg. Videre innspill på at det bør legges strøm til hytteområdet sammen med atkomstveg.	For atkomstveg vises det til kommentar ift Hytteforeningens innspill om samme tema. VA-plan er et krav som også Engerdal kommune har stilt. VA-plan er utarbeidet. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å legge strøm opp til hyttefeltet. Det er også en viss etterspørsel etter fritidsboliger med enkel standard.
Eidsiva Energi	Eidsiva Energi har en 132KV høyspentlinje vest for planområdet. Denne krysser atkomstvei, slik at det må tas hensyn til denne ved evt oppgradering av veien. Eidsiva Energi ønsker at kjøpere blir gjort oppmerksomme på at det vil være lite realistisk med strømtilkobling til hyttene, i og med at nærmeste 22KV linje ligger nede ved fylkesveien.	Det skal tas hensyn til høyspentlinjen ved evt oppgradering av atkomstveien. Innspillet tas til etterretning.
Mattilsynet	Mattilsynet peker på at det er uheldig at det ikke er lagt opp til felles VA som sikrer nok vann med drikkevannskvalitet, og en felles avløpsløsning som sikrer at vannforsyningen ikke blir	Dette skal ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser om vannforsyning og VA-plan.

	forurensset. Mattilsynet bemerker også at eksisterende hyttefelt ikke har tilfredsstillende vannforsyning.	
--	--	--

6. Høring av planforslaget

Etter høring av planforslaget kom det innspill fra følgende parter:

- Mattilsynet
- NVE
- Statens Vegvesen
- Innlandet fylkeskommune

Det kom også innsigelse fra Fylkesmannen/statsforvalteren i Innlandet

Mattilsynet	Mattilsynet peker på at innspill til varsel om oppstart ikke er tatt med i planprogrammet. Mattilsynet forutsetter at krav om tilfredsstillende vannforsyning også omfatter eksisterende hyttefelt. Mattilsynet peker på at VA-plan mangler under høring av planen. Mattilsynet mener det er uheldig at det åpnes for senere utslippstillatelser i henhold til VA-plan, idet dette flytter ansvaret for vann og avløp fra utbygger til hytteeier.	Dette er nå ordnet opp i, innspillet er med under punkt 5 i planprogrammet. Dette er tatt med i rekkefølgebestemmelsene. VA-plan er nå lagt ved plandokumentene. Hyttefeltet skal bygges ut med HB-standard, hvilket vil si hytter uten innlagt vann og avløp. Vann skal hentes fra vannpost. Det er dette som er utgangspunktet for reguleringsplanen. Underveis i
-------------	---	---

		planprosessen har det vært en intensjon om å åpne i bestemmelsene for å gi utslippstillatelser, etter de forutsetninger som VA-planen legger til grunn. Etter en nærmere vurdering har forslagsstiller valgt å gå bort fra dette på nåværende tidspunkt, slik at det i planforslaget som nå sendes til politisk behandling hos Engerdal kommune ikke gis anledning til å søke utslippstillatelse. Nærmere om dette i eget punkt i planbeskrivelsen.
	Mattilsynet viser også til manglende beregninger av vannforbruk og dimensjonering ved innlegging av vann til hyttene, og mener det er problematisk at det åpnes for å legge inn vann uten at det på forhånd er belyst om dette vil være praktisk gjennomførbart.	Forslagsstiller ser Mattilsynets argumentasjon. Bestemmelse om adgang til å søke utslippstillatelse fjernes derfor fra bestemmelsene. Det legges i stedet opp til egen prosess for utredning av muligheten for avløpsløsninger i planområdet. Se eget punkt i planbeskrivelsen.
NVE	NVE etterlyser ROS-analyse for området. NVE viser til at planområdet ligger i nedbørsområdet for	ROS-analyse er nå utarbeidet og lagt ved plandokumentene. Det er ikke blitt stilt krav til forslagsstiller om vurdering i

	Trysilelva, som er et varig vernet vassdrag. NVE ber kommunen vurdere planene i forhold til forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.	forhold til dette temaet. Forslagsstiller antar da at kommunen har vurdert problemstillingen, og kommet til at utbyggingen ikke vil være i strid med de nevnte retningslinjene. Dette har heller ikke blitt kommentert av Mattilsynet.
Statens Vegvesen	Statens vegvesen mener turveger bør innlemmes i plankartet, og at det settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av dem.	Frimeråder skal etter bestemmelsene være uberørt. Dette på grunn av behovet for infiltrasjonsområder for overflatevann. Forslagsstiller ser derfor ikke at det vil være gunstig å tillate opparbeidelse av rene turveger. Slik topografien er i området, ser forslagsstiller heller ikke at Hyllsjøen er et naturlig rekreasjonsområde for de nye tomtene.
Innlandet Fylkeskommune	Innlandet Fylkeskommune ber om at det stilles rekkefølgekrav til utbedring av krysset mot Engerdalsveien.	Det er tatt med rekkefølgekrav om utbedring av krysset i tråd med Fylkeskommunens anbefalinger.
<u>Statsforvalteren i Innlandet</u>	Det kom innsigelse etter høring av planforslaget. Innsigelsen gikk på manglende ROS-analyse, samt manglende vurdering av flomfare.	Forslagsstiller har fått utarbeidet ROS-analyse, og de aktuelle momenter i denne er ivarettatt gjennom planbestemmelsene. Videre har forslagsstiller konsultert NVE angående aktsomhetsområde for flom. Det er ikke åpnet for bygging innenfor aktsomhetsområde for flom. Statsforvalteren har trukket sin innsigelse i brev til

		Engerdal kommune 22.01.2021.
--	--	---------------------------------

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Gjeldende plan

Planen omfatter 29 tomter for fritidsbolig. Gjennom årene har ikke alle tomter blitt fradelt i tråd med plan, slik at situasjonen i dag er litt uoversiktlig. En del av de eksisterende tomtene på gnr 3 bnr 7 ved Hyllsjøen er i dag ikke omfattet av detaljplan.

I reguleringsbestemmelsene er det bestemmelser om utnyttelsesgrad på tomtene, utforming/byggeskikk og høyde/størrelse på fritidsboliger og sidebygning, tomteinndeling, gjerder med mere.

7.2 Planforslaget

Fradelingen av tomtene har ikke alltid skjedd i tråd med plan. Adkomstveiene er heller ikke opparbeidet slik planen forutsatte. Følgene av dette er at reguleringsplanen avviker noe fra bruken av området i dag. Planforslaget vil få samsvar mellom reguleringsplan og terreng slik at hele planen får reell virkning for framtiden. I tillegg vil de nordligste tomtene på eiendommen også innlemmes i planen.

Områder for fritidsbolig

Det etableres nye formålsgrenser for eksisterende tomter. Utgangspunktet er eiendomsgrensene slik som tomtene har blitt fradelt. Enkelte av de eldre tomtene er svært store, og binder mye areal. De nye tomtene blir på 1,2 – 1,5 daa, hvilket bør være tilstrekkelig. Planbestemmelsene er i stor grad videreført som de ligger for de eksisterende tomtene, med noen endringer etter dialog med Engerdal kommune.

Veiareal

Også veiarealet er tilpasset etablert situasjon. Etter innspill fra formannskapet samt høringsinstansene, er det planlagt ny atkomst kun for trinn 3. Dette vil gi mindre trafikk gjennom de eksisterende områdene, og ikke innby til gjennomkjøring gjennom planområdet.

Parkering

For hver tomt er det stilt krav om to biloppstillingsplasser, ved byggesøknad skal det framlegges situasjonskart med parkering inntegnet.

Uteoppholdsareal

I regulererte friområder skal det ikke tillates terrenginngrep.

Bebyggelsen

Utnyttelsesgraden er satt til 180 m/2 BYA.

Maksimal gesimshøyde er for hovedbygning 3,3 m, for sidebygning 2,7m.

Maksimal mønehøyde er for hovedbygning 5,0 m, for sidebygning 4,0 m.

Det kan føres opp ikke- overbygget terrasse på inntil 20 m/2. det kan føres opp overbygget inngangsparti på inntil 5 m/2 BYA.

Det tillates maksimalt 3 bygninger per tomt. Uthus kan føres opp med størrelse inntil 25 m/2 BYA, anneks kan føres opp med størrelse inntil 30 m/2 BYA. Bygningene skal føres opp slik at det gir tunvirkning, og slik at største avstand mellom bygninger ikke overstiger 4 meter.

Vann/avløp

Opprinnelig ble det lagt opp til å gi mulighet til etablering av avløpsløsninger i planområdet, og det ble utferdiget en VA-plan som utredet mulighetene for dette. I planbestemmelsene ble det derfor åpnet for å søke om utslippstillatelse.

VA-planen som foreligger tar ikke høyde for alle eventualiteter, blant annet er vannforbruk beregnet ut fra at det ikke er innlagt vann. Mattilsynet er kritisk til at det åpnes for innlagt vann og avløp, og forslagsstiller ønsker derfor ikke å bruke mer tid på å utrede denne muligheten på nåværende tidspunkt. Det legges i stedet opp til at muligheten for etablering av avløpsløsninger utredes i en egen prosess, med en mer detaljert VA-plan som tar utgangspunkt i kapasitet på ny etablert vannforsyning og rensebehov ved innlagt vann.

Slik utgangspunktet er nå, vil utredningsbehovet pålegges hver enkelt søker. Dette kan medføre store utgifter, uten at det på forhånd er avklart om forholdene ligger til rette for å gå utslippstillatelse.

VA-planen som foreligger er relevant for nåværende status, idet den tar utgangspunkt i hytter uten innlagt vann. Siden det ikke er krav etter forurensningsforskriftens § 12 om utslippstillatelse for gråvann der det ikke er innlagt vann, vil kommunen ikke foreta saksbehandling etter forskriften når det gjelder utslipp fra hytter innenfor planområdet. Det vil derfor først og fremst være i forhold til vannforsyning forskriften har relevans. Her har forslagsstiller vært i nær dialog med Mattilsynet om aktuelle løsninger, og det er stilt vilkår gjennom rekkefølgebestemmelse om at godkjent

vannforsyning skal være etabler for hele planområdet før det kan gis tillatelse til å bygge nye fritidsboliger. Dette vil være et klart økonomisk insentiv for å få på plass en etterlenget løsning for problemene med vannforsyning i hyttefeltet.

Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger som ikke er imøtekommet i planforslaget.

Arealbruk

Det er utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringsplanen viser fordelingen av ulike arealkategorier innenfor planområdet.

Arealformål
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 NR.1) Fritidsbebyggelse
Grønnstruktur (PBL § 12-5 NR. 3) Friareal
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 NR.2) Veg

8. ROS-analyse og innsigelse fra Statsforvalteren

Statsforvalteren i Innlandet leverte innsigelse til planforslaget etter høring. Statsforvalteren pekte på mangler ved ROS-analysen, samt manglende flomsonevurdering. ROS-analyse ble utarbeidet og sendt Statsforvalteren, sammen med uttalelse fra NVE om aktsomhetsområde flom. Statsforvalteren trakk på denne bakgrunn sin innsigelse til planen.

8.1 ROS-analysen

Det er stilt krav om ROS-analyse, og denne er lagt ved plandokumentene. Hovedfunnene i ROS-analysen presenteres her, i den grad det er behov for avbøtende tiltak gjennom plan.

Følgende tema i sjekkliste for ROS-analyse er vurdert nærmere:

- Vind og nedbør
- Skog/lyngbrann
- Samferdsel/transport, atkomstvei
- Samferdsel/transport, anleggsområder
- Avløp/renovasjon
- Brann- og ulykkesberedskap, atkomst
- Natur, naturvern, rekreasjon og friluftsområder

Av disse er det to tema som er utredet i eget analyseskjema:

- Flom
- Anleggsulykke

Flomfare

Flomfare knytter seg i stor grad til skader på atkomstvei på grunn av økt nedbør som følge av klimaendringer. I planen er det derfor gitt bestemmelser om at det ikke vil være tillatt med terrenginngrep i regulert friområde. Ved å beholde terrenget uberørt, sikres det arealer som fungerer som infiltrasjonsområder for overflatevann.

Det stilles også rekkefølgekrav til planen om at veien skal være ferdig opparbeidet med grøfter og stikkrenner i tilstrekkelig dimensjon, før det kan gis ferdigattest for fritidsboliger i det nye feltet. Utover rekkefølgebestemmelser er det utfordrende å legge føringer for tiltak og installasjoner utenfor planområdet.

For det eksisterende feltet ser ikke forslagsstiller at situasjonen endres som følge av videre utbygging, idet det nye feltet har avrenning bort fra eksisterende hyttefelt.

Anleggsulykke

Under arbeid på vei og under utbygging på tomter i planområdet, vil det være en viss fare for anleggsulykker. Her er også barn og unge utsatt. Som forebyggende tiltak stilles det derfor vilkår i planbestemmelsene om sikring av byggeplass, med alternative traseer for myke trafikanter.

8.2 Vurdering av flomfare

Det er aktsomhetsområde for flom innenfor planområdet. Innenfor aktsomhetsområdet er det ikke lagt formål for bebyggelse og anlegg. Forslagsstiller vurderer derfor at det ikke vil være konflikt mellom flomsone og formål for bebyggelse og anlegg. I tillegg er flomfare vurdert i ROS-analysen. Forslagsstiller vurderer derfor at flomfare er tilstrekkelig avklart i planarbeidet.