

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/00107-35

Saksbehandler Håvard Stensønes

Orrenlia hytteområde 64/5 - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
Hovudutval for tenesteutvikling	05.02.2025	2/25
Kommunestyret	18.02.2025	3/25

Hovudutval for tenesteutvikling har behandlet saken i møte 05.02.2025 sak 2/25

Innleiing v/einingsleiar Håvard Stensønes

Votering

For forslaget stemte 11: Eva Jorid Svendsen (AP), Odd Asbjørn Bævre (AP), Øystein Halle (AP), Gry Mikkelsen Tellesbø (H), Kristin Nyhagen (H), Trond Håskjold (H), Kjell Johan Larsen (MDG), Heidrun Kristine solstad (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Ragnar Halle (Sp), Silje Beate Holten (Sp)

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Hovudutval for tenesteutvikling si innstilling

Surnadal kommunestyre vedtek reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt 64/5 med PlanID 20210001. Vedtaket blir fatta i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 18.02.2025 sak 3/25**Habilitet**

Håvard Fiske (R) ba utvalget om å ta en habilitetsvurdering ved behandling av saken, med følgende begrunnelse: "Har hytte i det som blir Orrenliå hytteområde .".

Innstilling:

Kommunedirektørens vurdering av habilitet når det gjeld Håvard Fiske:

Håvard Fiske blir vurdert som ikke part i saken og dermed habil etter fvl § 6, bokstav a.

Votering: (26 voterande)

For forslaget stemte 26: Annett Ranes (AP), Axel Olav Otnes (AP), Bjørn Gunnar Ansnes (AP), Eva Jorid Svendsen (AP), Helge Røv (AP), Jorid Aarvåg (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Hans Torslett (Frp), Nils Petter Tonning (Frp), Arve Johansen Ervik (H), Bjørg Aa (H), Mette Helen Strand Mikkelsen (H), Odd

Magne Gulla (H), Ola Magne Nordvik (H), Ole Joar Karlstad Bruset (H), Trond Håskjold (H), Kjell Gunnar Polden (MDG), Kjell Johan Larsen (MDG), Allis Iren Bæverfjord (Sp), Gunda Jorid Bele (Sp), Gøran Bolme (Sp), Hugo Pedersen (Sp), Jan Henrik Moen (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Silje Beate Holten (Sp), Sondre Ormset (Sp)
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak:

Håvard Fiske (R) ble ikke vurdert inhabil.

Votering

Hovudutval for tenesteutvikling si innstilling:

For forslaget stemte 27: Annett Raner (AP), Axel Olav Otnes (AP), Bjørn Gunnar Ansnes (AP), Eva Jorid Svendsen (AP), Helge Røv (AP), Jorid Aarvåg (AP), Ken Marius Pedersen (AP), Hans Torslett (Frp), Nils Petter Tønning (Frp), Arve Johansen Ervik (H), Bjørg Aa (H), Mette Helen Strand Mikkelsen (H), Odd Magne Gulla (H), Ola Magne Nordvik (H), Ole Joar Karlstad Bruset (H), Trond Håskjold (H), Kjell Gunnar Polden (MDG), Kjell Johan Larsen (MDG), Håvard Fiske (R), Allis Iren Bæverfjord (Sp), Gunda Jorid Bele (Sp), Gøran Bolme (Sp), Hugo Pedersen (Sp), Jan Henrik Moen (Sp), Mona Rita Brøske Rønning (Sp), Silje Beate Holten (Sp), Sondre Ormset (Sp)
Dermed ble innstillingen vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

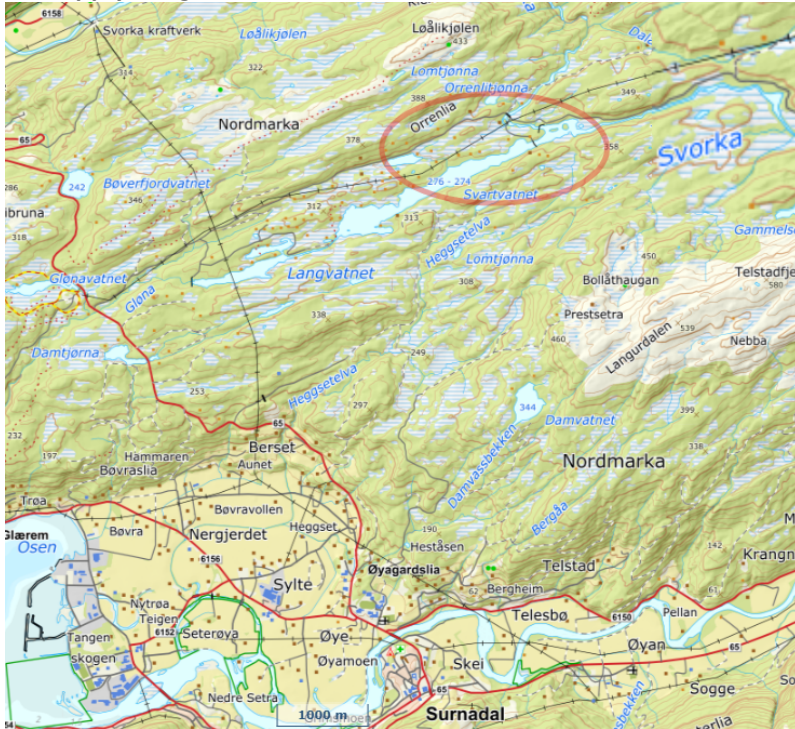
Surnadal kommunestyre vedtek reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt 64/5 med PlanID 20210001.
Vedtaket blir fatta i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Orrenlia hytteområde 64/5 - sluttbehandling

Tilråding

Surnadal kommunestyre vedtek reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt 64/5 med PlanID 20210001. Vedtaket blir fatta i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

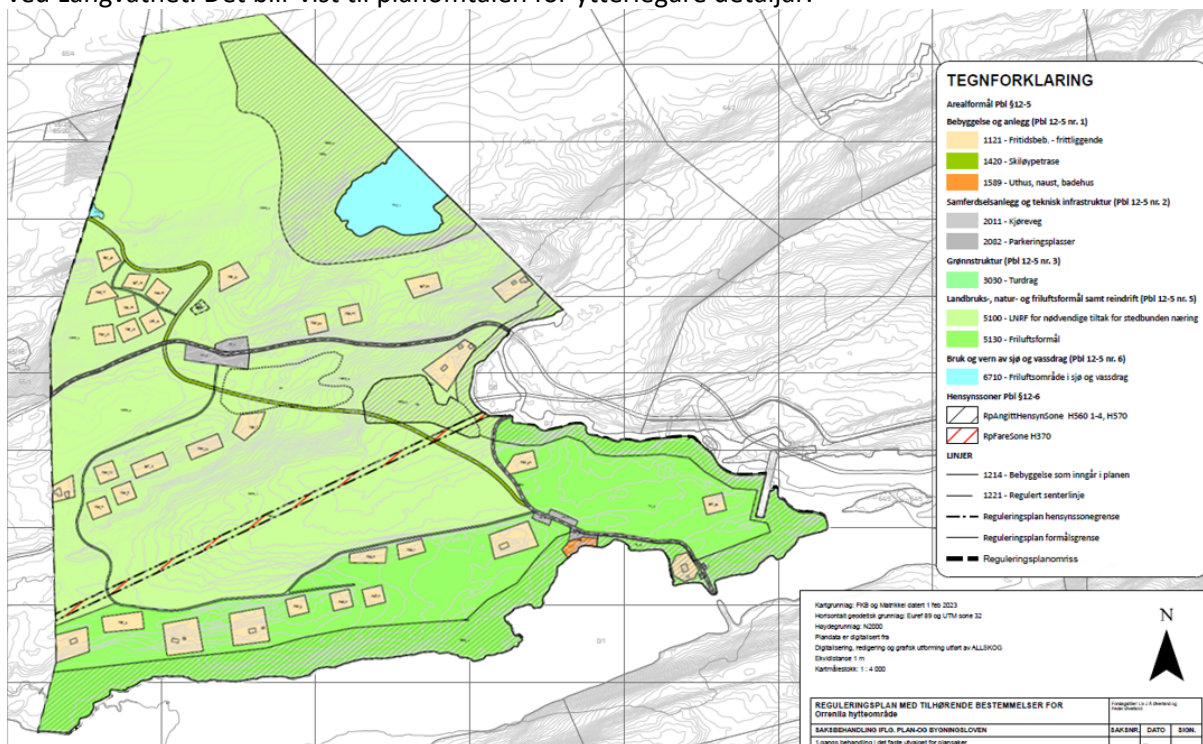


Kart 1 Orrenlia hytteområde

Planforslaget

Reguleringsplan for Orrenlia hytteområde inneholdt 26 nye hyttetomter. Plana viser parkeringsareal langs vestre Nordmarksveg og langs vegen til Langvatnet. Det er vist eit område for bygging av naust

ved Langvatnet. Det blir vist til planomtalen for ytterlegare detaljar.



Kart 2 Plankart Orrenlia hytteområde

Tidlegare politisk behandling

1. gongs behandling i HTU	28.06.2023
Offentleg ettersyn i perioden	11.07.2023 – 08.09.2023
Bearbeiding av planforslag, dialog med fylkeskommunen og Statsforvaltaren	09.2023 – 09.2024
Mekling med Statsforvaltaren	16.10.2024

Reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt har vore gjennom ein lang og omfattande planprosess, og er endeleg klar for sluttbehandling. I løpet av høringsperioden kom det inn følgjande høringsuttalar:

Uttale frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 06.09.2023

NVE peikar på viktigheita av å ta omsyn til vassdragsmiljøet, flaum og overvatn, skredfare og energianlegg i planarbeidet. Dei registrerer at planområdet inneheld myr, tjern og bekkar som er viktige for vassdragsmiljøet. NVE stiller spørsmål ved realismen i å utvikle eit stort hyttefelt utan veg og straum, og om det er rett å opne for fritidsbustader innanfor omsynssone for naturmiljø. NVE rår til å utvide omsynssona H560 for å betre sikre myr- og bekkedraga, og til å plassere tomtene utanfor omsynssonene. Dei påpeikar også at det ikkje er tilstrekkeleg dokumentert at det er vist omsynssone for flaum med sannsyn 1/200, og at planlagt skiløype kryssar aktsemdområde for flaum utan vurdering av fare og konsekvensar. Utbygging kan auke avrenningsfart og flaumtoppar nedstraums, noko som kan auke sannsynet for flaum- og erosjonsskadar.

Uttale frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 07.09.2023, 28.09.2023

Store delar av ny fritidsbusetnad er ikkje i samsvar med overordna kommuneplan og gjeldande reguleringsplan, både når det gjeld arealbruksføremål og tal på nye hytter som kan byggast. Delar av utbygginga kjem i konflikt med nasjonale mål for naturmangfald, friluftsliv og strandsone langs vassdrag. **Vi har motsegn til følgjande delar av planen**, jamfør plan- og bygningslova § 5-4 og rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlege regionale interesser på miljøområdet:

- Naustområde UNB_2

- Føresegn § 3.1.3 som opnar for naust inntil 30 m2
- Hyttetomtene 1-5, 7, 22-29, 32, 34 og 35
- Manglande avklaring av trasé for vatn, el-kabel og veg til hyttene. Trasé for teknisk infrastruktur

er ikkje vist i plankartet.

Uttale frå Statens vegvesen, datert 08.09.2023

Har ingen merknader til planforslaget, legg til grunn at det blir sendt søknad til Møre og Romsdal fylkeskommune om auka bruk av avkøyrsla frå fylkesveg 65, og at tilhøve rundt siktforhold mv blir drøfta nærare med fylkeskommunen.

Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 05.09.2023

Konsekvensutgreiinga er i hovudsak gjennomført i samsvar med planprogrammet, og det er ingen planfaglege merknader. Likevel er det påpeikt manglande utgreiingar om samferdsel, som er grunnlag for **motsegn etter veglova**. Kulturminne frå nyare tid er ikkje tilstrekkeleg omtalt, og det er tilrådd at planen ikkje blir eigengodkjent før dette er på plass.

Planen er godt gjennomarbeidd og grunngitt, med konsistens mellom kart, føresegnar og planomtale. Det er likevel ønskt ei grundigare tilnærming til enkelte punkt. Planen legg opp til ei nøktern utbygging, noko som er positivt, men det er viktig at rammene blir tydelege for kjøparar og entreprenørar for å unngå utvidingar over tid. Nokre paragrafar i føresegnene er dårleg eigna for rettsleg styring av arealbruken, og mykje er overlate til saksbehandlars frie skjøn. Det er tilrådd ein gjennomgang av føresegnene for å gjere dei meir konkrete og handfaste. Dette vil gjere forvaltninga enklare i ettertid.

Vurdering

Når det foreligg innsigelsar til planforslaget kan ikkje kommunestyret eigengodkjenne plana. For at kommunestyret skal kunne godkjenne plana, er det to normale saksbehandlingsmåtar:

- Kommunen endrer plandokumenta, slik at grunnlaget for innsigelse ikkje lenger er til stades. Innsigelsen blir trekt.
- Kommunen ber om mekling med den som fremmar innsigelse, drøfte om det kan gjerast tilpasningar i plandokument, eller avbøtande tiltak, slik at deler av innsigelsen blir trekt. Dersom meklinga fører fram blir det skreive protokoll der endringar i plandokumenta blir beskreve. Kommunen endrar deretter plandokumenta, og fremmar saka til politisk sluttbehandling.

Innsigelse frå fylkeskommunen

For å sikre god trafiksikkerheit ved avkøyringa til fylkesveg 65 blir det teke inn rekkefølgekrav som sikrar innstramming av vegkrysset før bruksløyve til ny fritidsboligar blir gjeve. Det er sikra i planbestemmelsane pkt 2 og i planomtalen pkt 2.5.2. Det må i tillegg inngås ein gjennomføringsavtale med fylkeskommunen. Grunnlaget for innsigelse er dermed ikkje til stades, og innsigelsen blir trekt.

Innsigelse frå Statsforvaltaren

Innsigelsen frå Statsforvaltaren var meir omfattande, og krevde større tilpasningar av plankart og plandokument. Kommunen ønska ikkje å imøtekome innsigelsen på alle punkt, og ba derfor om mekling. Restultat frå meklinga:

Motsegns punkt – hyttetomtene 1-5, 7, 22-24, 25-29, 32, 34-35

- Hyttetomtene 22-29 tas ut
- Hyttetomt 7 flyttes nærmere dei andre hyttene, slik at den ikkje blir liggande for seg sjølv nede på flata
- Motsegn til hyttetomt 1-5 trekkes
- Motsegn til hyttetomt 32 trekkes
- Hyttetomt 34 tas ut
- Motsegn til hyttetomt 35 trekkes

Motsegns punkt naust UNB_2 og føresegn § 3.1.3

- Naustområde UNB_2 tas ut. Kommunen ser på behovet for å utvide naustområde UNB_1
- Føresegn i § 3.1.3 blir oppdatert og fastsett ein storleik på naust til 20 kvm

Motsegns punkt infrastruktur

Det leggst inn eit bestemmelsesområde med byggeforbud for område med utvalgt naturtype slåttemyr (jf. omsynssone) og myra mot vest til vass-skiljet i føresegna.

Føresegn § 2.4 endrast i tillegg med følgjande (fet skrift):

«Legges det strøm inn i feltet må strømlinje legges i kabel og grøft skal tildekkes med stedefegen vegetasjon. **Grøft må ikkje drenere myr.** Grøft må graves med minigraver eller for hånd.»

Resultatet frå meklinga var at 9 hyttetomter måtte takast ut av plankartet, og ei tomt måtte flyttast. Naustområde UNB_2 måtte takast ut, medan det andre naustområdet kunne utvidast. Det måtte i tillegg takast inn eit bestemmelsesområde som sikrar slåttemyr i området. Planbestemmelsar og planomtale blir oppdatert i tråd med meklingsresultatet.

Øvrige merknader til planforslaget frå NVE og fylkeskommunen er vurdert til å ha mindre betydning for gjennomføringa av plana. Myra er vurdert til å vere tilstrekkeleg sikra gjennom plankart og planbestemmelsar. Bestemmelsane er vurdert til å vere tilstrekkeleg tydeleg til å saksbehandle byggesøknader i ettertid.

Oppsummering

Innsigelsar og merknader til plandokumenta er avklart, og reguleringsplana er klar for vedtak i kommunestyret. Kommunedirektøren rår til at plandokumenta blir godkjent slik dei ligg føre.

FNs bærekraftsmål		Beskrivelse
Økonomi	   	
Sosiale forhold	   	Mål 11: For hytteutbygging betyr dette å sikre at utviklingen skjer på ein måte som bevarar naturen og minimerer miljøpåverka.

	   	Mål 13: Bruk av miljøvennlige byggematerialer og energikilder, samt å minimere karbonutslepp.
Klima og miljø	   	Mål 6: Viktig å sikre at vannkilder ikke blir forurensa og at det fins gode løsninger for avløp og avfall. Mål 15: Bevare naturmangfold og sikre at utbygging ikke ødelegger det lokale dyre- og plantelivet.
Samarbeid		Skriv di vurdering her

Vedlegg

Surnadal kommune - detaljregulering - reguleringsplan med konsekvensutgreiningar - Orrenlia hytteområde - gbnr 64_5 - offentlig ettersyn - motsegn

NVE sin uttale - Offentleg ettersyn - Reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt - Nordmarka - gnr. 64 bnr.5 - Surnadal kommune

Uttale til offentlig ettersyn - reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt gbnr. 64-5 - Surnadal kommune

Motsegn frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal - reguleringsplan - Surnadal 645 - detaljregulering for Orrenlia hyttefelt - 64/5

Svar på oppmoding om ny vurdering-reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt

20210001 Plankart

Høyringsfråsegn korrigerert

Plankart%20med%20motsegnspunkta%20markert

Konsekvensvurdering Nordflaggermus Orrenlia.

Signert protokoll fra meklingsmøtet 16.10.2024 507063_1_1

Surnadal - Orrenlia - reviderte plandokument etter mekling

20210001_etter mekling 3

Tilbakemelding - reviderte plandokument etter mekling - reguleringsplan - Surnadal 64/5 m.fl.

Detaljregulering for Orrenlia hytteområde

SV_ Reguleringsplan Orrenlia -

20210001 Planbestemmelser_Orrenlia_VEDTAK

20210001 Planomtale med konsekvensutredning_VEDTAK

RETT UTSKRIFT
DATO 24. februar 2025