

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/00107-19
Saksbehandler Håvard Stensønes

Reguleringsplan for Orrenlia hytteområde 64/5 - første gongs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk	28.06.2023	28/23

Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 28.06.2023 sak 28/23**Votering**

Innstillinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak

I medhold av plan- og bygningslova § 12-10 blir reguleringsplan for Orrenlia hytteområde 64/5 lagt ut til offentleg ettersyn. Før utlegging blir det gjort følgende endringar i plandokumenta:

I planbestemmelsane:

3.1.1 f) Maksimal mønehøgd blir endra til 5,5 meter.

Plankart: Det blir gjort endringar i tråd med kart datert 20.06.2023:

Følgande tomter blir teke ut av plankartet: 1, 15, 26, 30, 32.

Følgande tomter blir flytta: 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 31, 33, 36, 37 i tråd med kart datert 20.06.2023.

Saka er vurdert etter naturmangfaldlova.

Reguleringsplan for Orrenlia hytteområde 64/5 - første gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslova § 12-10 blir reguleringsplan for Orrenlia hytteområde 64/5 lagt ut til offentlig ettersyn. Før utlegging blir det gjort følgende endringer i plandokumentene:

I planbestemmelsene:

3.1.1 f) Maksimal mønehøgde blir endra til 5,5 meter.

Plankart: Det blir gjort endringer i tråd med kart datert 20.06.2023:

Følgende tomter blir teke ut av plankartet: 1, 15, 26, 30, 32.

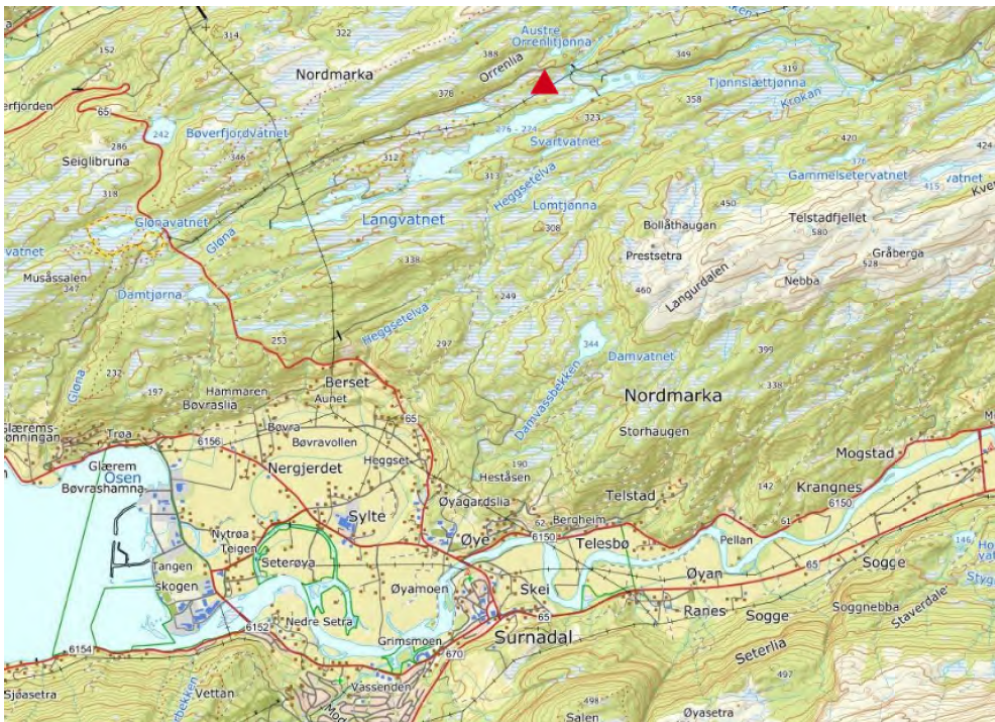
Følgende tomter blir flytta: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 31, 33, 36, 37 i tråd med kart datert 20.06.2023.

Saka er vurdert etter naturmangfaldlova.

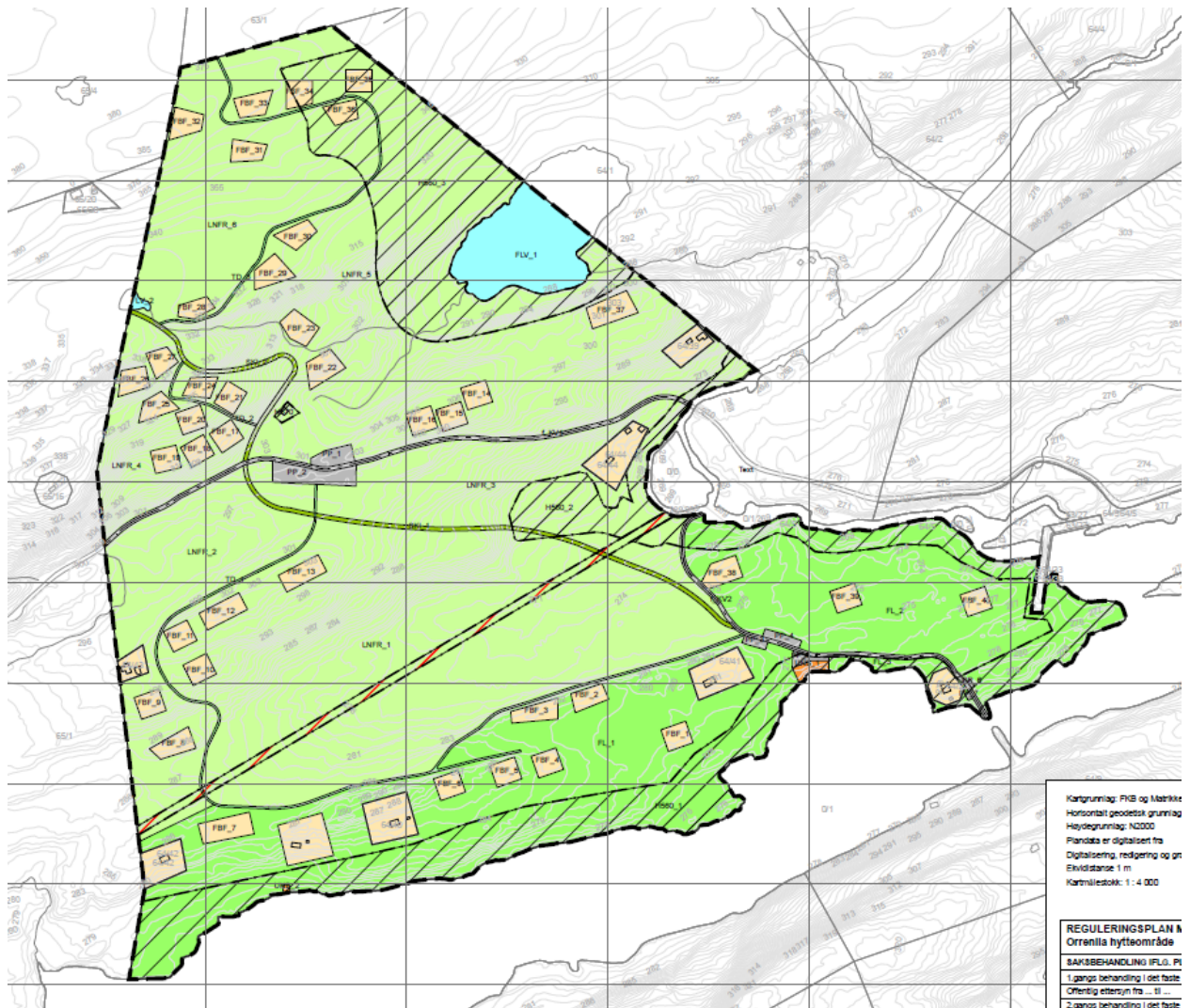
Saksopplysninger

Allskog har på vegne av grunneigar Peder Øverland og Liv Jorun Aarnes Øverland sendt inn forslag til reguleringsplan for Orrenlia hyttefelt 64/5. Planforslaget består av plankart, planomtale, planbestemmelsar, ROS-analyse og konsekvensutredning. Det følger i tillegg med rapport for arkeologisk registrering av området.

Planprogram for reguleringsplana var festsatt av Surnadal kommunestyre 20.10.2022.



Figur 1 Raud trekant markerer planområdet



Figur 2 Forslag til reguleringsplan

Vurdering

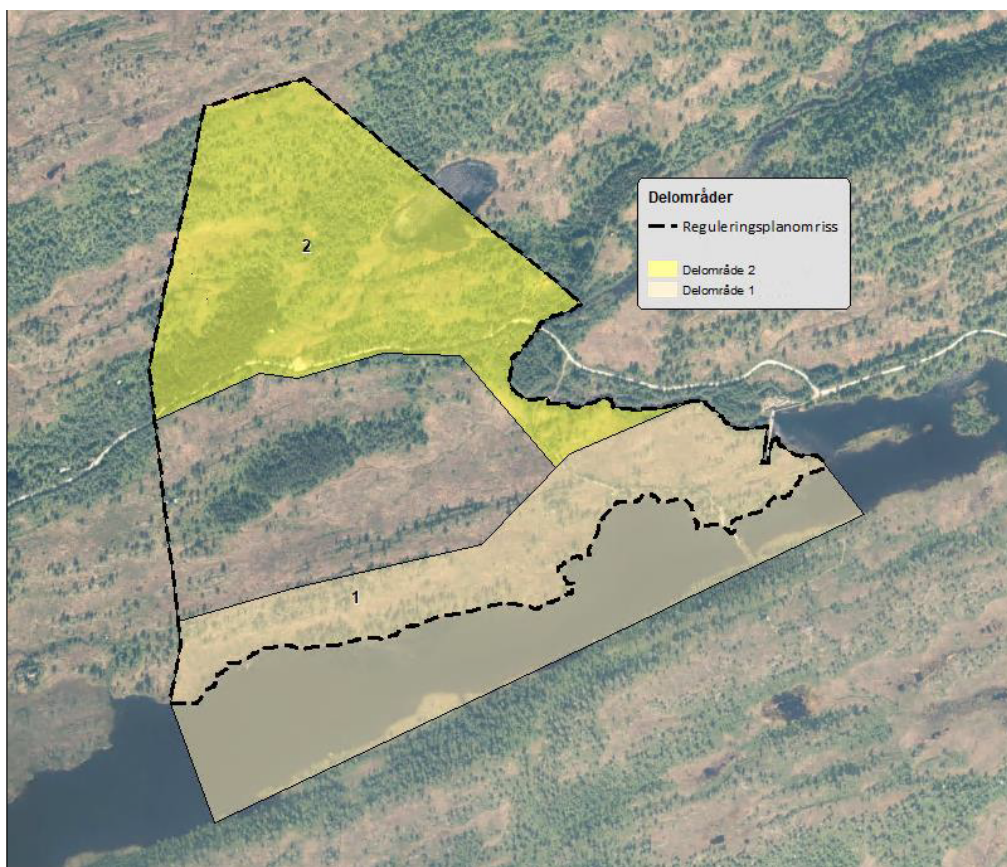
Allskog AS har fremma eit forslag til reguleringsplan som er i tråd med kommunens føringar for planarbeidet. Det er foreslått ei utbygging med relativt små hytter utan vegtilknytning, og utan innlagt vatn og avløp. Parkering til tomtene er vist langs Vestre Nordmarksvegen.

Området er vurdert til å vere attraktiv i hyttemarknaden i eit område som er lett tilgjengeleg frå fylkesveg 65. Det er vinterbrøyta veg gjennom området.

Det er utarbeidd ei grundig planomtale med konsekvensutredning for landskap, friluftsliv og naturmangfald.

Friluftsliv

Konsekvensutredninga viser at påverkinga av tiltaket er knytt til arealendringar og auka ferdsel og bruk av området. Konsekvensutredninga omhandlar område nord for Vestre Nordmarksvegen og langs Langvatnet, som i kommunens friluftslivskartlegging er vist som viktig friluftslivsområde.



Figur 3 Konsekvensutredning friluftsliv - inndeling i delområde nord for Vestre Nordmarksvegen og langs Langvatnet.

Delområde 1 er vurdert til å ha frå middels til stor verdi for friluftslivet. Forslag til ny reguleringsplan tek omsyn til sonen nærast Langvatnet, som er vurdert til å være det viktigaste i området. Fleire hytter og dermed auka ferdsel er det som påverkr friluftslivsinteressene for dei som har hytte i området i dag. Dette er vurdert til å bli ubetydelig endra, til noko forringa. Ved at det er foreslått eit stinett i området vil tilgjengeligheten bli betre. Dette er vurdert til å vere ei forbedring for friluftslivsinteressene.

I delområde 2 er det særskilt Austre Orrenlitjønnna som er vurdert til å vere viktig. Tjønnna er lett tilgjengeleg og dermed ein del nytta til friluftsliv, og særleg fisking sommars tid. For delområde 2 som heilheit er det vurdert til å ha ubetydeleg til noko verdi som friluftsområde. Store deler av området er bratt, og lite tilgjengeleg. Planforslaget tek omsyn til området rundt Austre Orrenlitjønnna medan samla påverkning på delområde 2 er vurdert til å vere noko forringet.

Samla konsekvensgrad er vurdert til å vere ubetydeleg for området som heilheit, og det er gjort tiltak i plana for at friluftslivsinteressene skal bli ivareteke. Kommunedirektøren foreslår i tillegg nokre endringar i plana for å ta betre vare på friluftslivsinteressene: Tomt 37 er foreslått flytta lenger vekk frå Austre Orrenlitjønnna, og tomt 1 er foreslått teke ut av plankartet.

Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser er knytt til friluftslivsinteressene i området. Både Langvatnet og Austre Orrenlitjønnna er lett tilgjengleg og dermed viktige nærturområde å ta vare på. Ved å gruppere hyttene i størst mogleg grad vil det vere større område tilgjengleg for friluftsliv.

Tomteplassering og landskapspåverknad

Kommunedirektøren legg kommuneplanen sin arealdel sine retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar til grunn for si vurdering av nye reguleringsplaner. Første punkt i retningslinjene omhandlar plassering av hytter.

1.5 Retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar

1. Bygningane skal ikkje plasserast på høgder eller framspring i terrenget, men plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Unngå sprengings- og fyllingsarbeid i størst muleg grad. Der store høgdeforskjellar ikkje er til å unngå, kan det krevst at bygningane blir avtrappa etter terrenget. Ved utforming og utføring av byggearbeidet skal ein ta omsyn til lokal byggeskikk og omgivelsane

Figur 4 Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer for planlegging

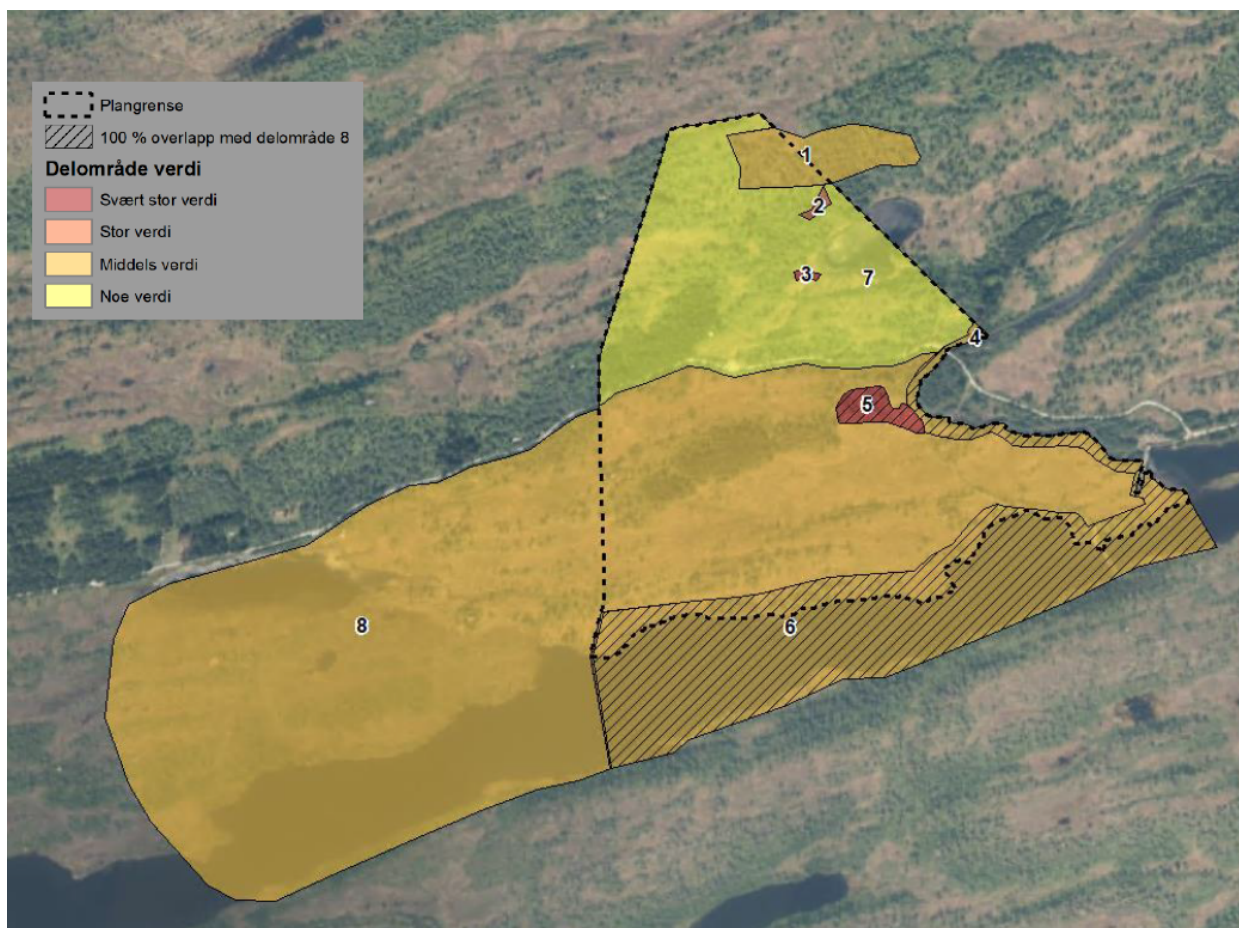
Enkelte av foreslåtte hyttetomter ligg på toppen av høgdedrag og i område som kan skape silhuettverknad. Desse tomtene har kommunedirektøren foreslått flytta eller teke ut av plana. Tomt 16, 26, og 32 er foreslått teke ut av plana, medan tomt 8-13, 31, 33, 36, 37 er foreslått flytta. Tomtene blir dermed betre tilpassa landskapet.

Kulturminner

Det er utarbeidd ein arkeologisk rapport for området. Det vart ikkje gjort funn. Det er teke inn omsynssone rundt ei gamal høyløve nord for Vestre Nordmarksvegen.

Naturmangfold

Det er gjort ei grundig konsekvensutredning på naturmangfold. Deler av konsekvensutredninga er unnateke offentlegheit grunna at eit delområde er funksjonsområde for ein art unnatake offentlegheit jf offentleglova § 24, tredje ledd. Sammen draget viser at planens verknader og konsekvensar for kvart delområde gir noko negativ konsekvensgrad for naturmangfoldet. Det er knytt usikkerheit omkring delområde 8 på datagrunnlag, vurdering av verdi og konsekvens. Kommunedirektøren meiner gjennomføring av skadereuserande tiltak som foreslått i kapittel 9 side 34 er nødvendig for å unngå negative følger av utbygging av hytter. Desse tiltaka er sikra i plankart og planbestemmelsane.



Figur 9. Verdikart som viser delområdene. Delområde 8 overlapper med arealene i delområde 5 og 6, som ikke lot seg kombinere i ett og samme delområde, fordi temaene som vurderes er såpass ulike. I verdikartet er det gjort et valg om å vise verdien for delområdene 5 og 6.

Delomr. nr.	Beskrivelse	Verdi
1	Økologisk funksjons-område for arter	Middels
2	Naturtype <i>Kalkbjørkeskog</i>	Stor
3	Naturtype <i>Rik åpen sørlig jordvannsmyr</i>	Svært stor
4	Naturtype <i>Gammel høgstaudegråor-skog</i>	Middels
5	Naturtype <i>Sørlig slåttemyr</i>	Svært stor
6	Økologisk funksjons-område for arter	Middels
7	Øvrig areal med ordinær natur for området	Noe
8	Økologisk funksjons-område for arter	Middels

Påvirkning og konsekvens

Delomr. nr.	Beskrivelse	Virkning
1	Økologisk funksjons-område for arter (Hakkespetter)	Ubetydelig endring
2	Naturtype <i>Kalkbjørkeskog</i>	Berøres ikke av planen
3	Naturtype <i>Rik åpen sørlig jordvannsmyr</i>	Berøres ikke av planen
4	Naturtype <i>Gammel høgstaudegråor- skog</i>	Berøres ikke av planen
5	Naturtype <i>Sørlig slåttemyr</i>	Berøres ikke av planen
6	Økologisk funksjons-område for arter (Våtmarksfugl)	Noe forringet
7	Øvrig areal med ordinær natur for området	Noe forringet
8	Økologisk funksjons-område for arter (Unt. Off.)	Noe forringet

En sammenstilling av planens virkninger og konsekvenser for hvert delområde gir noe negativ konsekvensgrad for det biologiske mangfoldet ved gjennomføring av planinitiativet.

Usikkerhet

Det knyttes noe usikkerhet til delområde 8 når det gjelder datagrunnlag, vurdering av verdi og konsekvens.

Figur 5 Konsekvensutredning for naturmangfold side 6, samla påverknad innan kvart delområde.

Forholdet til naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Det er noe dårligere kunnskapsgrunnlag for delområde 8, men konsekvensvurderingen har tatt høyde for dette i tråd med føre-varprinsippet.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Prinsippet er anvendt for delområde 8, som er heftet med noe usikkerhet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Vannforekomstene i planområdet og på tilstøtende areal blir ikke påvirket av tiltaket. De samlede virkningene av alle tiltak i området er vurdert å gi konsekvensgraden *betydelig miljøskade* for delområdet 8 (funksjonsområde for en art unntatt offentlighet jf. Offentleglova § 24, tredje ledd). Delområde 8 ilegges stor vekt på grunn av artens rødlistestatus, og at delområdet utgjør en stor arealandel av planområdet. Den samlede belastningen av alle tiltak i området gir dermed middels negativ konsekvensgrad på det biologiske mangfoldet.

Skadereduserende tiltak

Det er foreslått skadereduserende tiltak for fugl i hekkeperioden og våtmarksfugl generelt. Det er også vurdert tiltak for delområde 8, samt tiltak for å hindre spredning av fremmede arter til planområdet i forbindelse med anleggsarbeidet.

Figur 6 Sammendrag vurderingar etter naturmangfoldlova

Risiko- og sårbarheit

Planforslaget tek omsyn til det som er avdekt i ROS-analysen for området. Det eine er knytt til naturmangfold som omtala i forrige avsnitt, medan fare for usikker is blir ivareteke ved informasjon til hytteeigarar i området.

Planbestemmelser

Planbestemmelsane sikrar ei skånsom utbyggingi området. Det er vist ulik storleik på hyttene i området etter korleis terrenget er, og for å skåne den samla belastningen på området. Størrelsen på hyttene skal variere frå 50 – 70 m² i tillegg til uthus og anneks. Kommunedirektøren har vurdert foreslått differensiering i hyttestorleik til å vere fornuftig ut i frå dei enkelte områda sin karakter og den samla belastninga frå utbygginga.

Samla vurdering

Kommunedirektøren meiner planforslaget, med dei endringar som er foreslått, gir ei god utnytting av området. Det er teke omsyn til naturmangfald og friluftslivsinteresser i plankart og planbestemmelsar.

Vedlegg

Planbestemmelser_Orrenlia_13042023

Rapport - Orrenlia hytteområde

ROS_Orrenlia_13042023

Detaljplanforslag_Panbeskrivelse_KU_Orrenlia_13042023

DetaljplankartOrenliaHytteomraade_13042023

Konsekvensutredning for biomangfold_Orrenlia hytteområde_Offentlig versjon

RP_forslag endringer_20062023

RETT UTSKRIFT

DATO 6.juli.2023