

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/00685-2

Saksbehandler Håvard Stensønes

Forhåndsvurdering - reguleringsplan for Fjellbu hyttepark 92/22

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovudutval for miljø, areal og teknikk	07.12.2022	53/22

Hovudutval for miljø, areal og teknikk har behandlet saken i møte 07.12.2022 sak 53/22**Votering**

Innstillinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

Hovudutval for miljø, areal og teknikk sitt vedtak

Hovedutval for miljø, areal og teknikk åpner opp for at det kan settast i gang reguleringsplan for Fjellbu hyttepark 92/22. Plana skal utarbeidast som ein detaljreguleringplan. Det må utarbeidast konsekvensutredning og planprogram for arbeidet.

Føringar for planarbeidet: Plana må tilrettelegge for skånsom utbygging i området.

Omdisponering av myr må unngås.

Forhåndsvurdering - reguleringsplan for Fjellbu hyttepark 92/22

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutval for miljø, areal og teknikk åpner opp for at det kan settast i gang reguleringsplan for Fjellbu hyttepark 92/22. Plana skal utarbeidast som ein detaljreguleringsplan. Det må utarbeidast konsekvensutredning og planprogram for arbeidet.

Føringar for planarbeidet: Plana må tilrettelegge for skånsom utbygging i området. Omdisponering av myr må unngås.

Saksopplysninger

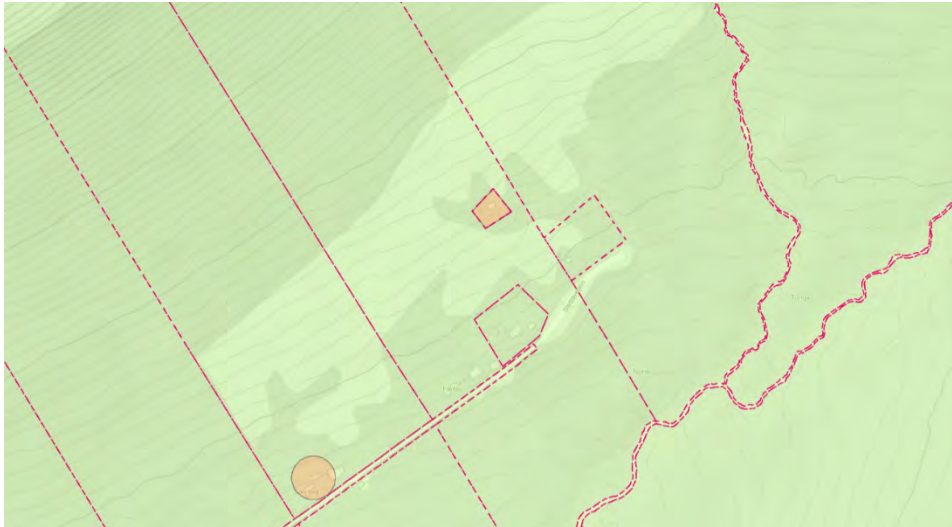


Figur 1 Raud ring viser planområde i Settemsdalen

Surnadal kommune har motteke planinitiativ fra grunneigar på 92/22 som ønsker å sette i gang med reguleringsplan for fritidsbebyggelse på sin eigedom i Settemsdalen. Området er vist som LNFR-område med bygge- og

deleforbud i kommuneplanen sin arealdel. I og med at tiltaket er i strid med gjeldande kommuneplan har administrasjonen valgt å fremme saka for hovedutval for Miljø, Areal og Teknikk for avgjerd.

Planstatus



Figur 2 Kommuneplanen sin arealdel – LNFR

Området er vist som LNFR-område. I dette området er landbruk, natur- og friluftslivsformål gjeldende. Dette betyr bygge- og deleforbud for tiltak som ikkje er tilknytta garden sitt ressursgrunnlag.



Figur 3 Skisse som viser utkast til 15 tomter innanfor planområdet.

Formål med plana

Formålet med plana er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse i område rett nord for Fjellbu 92/40, ved Slettavegen. Det er foreløpig skissert inntil 15 tomter i planområdet. Adkomst til hyttene er planlagt utan køyreveg fram til hyttene, og med parkering langs eksisterande veg.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Det er krav om konsekvensutredning med planprogram i denne saka, som ikkje er i tråd med overordna plan samt omhandlar fritidsbebyggelse med areal over 15 dekar. Det må utarbeidast planprogram som viser kva tema som skal utredast i plana og konsekvensutredninga. § 21 i forskrift om konsekvensutredningar listar opp faktorar som må inngå i konsekvensutredninga. Følgande tema er vurdert til å være særleg aktuelle i planarbeidet:

- Naturmangfold og økosystemtenester
- Friluftsliv
- Landskapsverknader
- Trafikk og parkeringssituasjon

Vurdering

Det er positivt at det er ønske om å skape aktivitet i Settemsdalen, som kan bidra til positive ringverknader for næringslivet i området. Det er ikkje kjent i kor stor grad naboar til tiltaket er informert om prosjektet.

Landskapsmessige konsekvensar, terrengtilpasning

I planinitiativet er beskreve eit ønske om minst mogleg fyllingar og skjæringar i området. Det står vidare at det er planlagt høge natursteinsmurar i forkant av bygningane. Kommuneplanen sin arealdel har retningslinjer for planlegging av fritidsboligar som seier at høgde på murar under hytter skal vere maks 1 meter.

Planomtalen må beskrive dei landskapsmessige konsekvensane av planlagte tiltak. Det er viktig at dette er godt illustrert i planomtalen og sikra gjennom planbestemmelsane. Det er uklart i kva stor grad utbyggar har tenkt å stå for utbygging av området sjølv, eller om det blir tradisjonelt sal av enkelttomter. Det er utfordrande for grunneigar å styre val av hyttetype, og detaljar på kvar enkelt tomt, dersom ein ikkje sel nøkkelferdige hytter. I og med at det er så høge byggekostnader for tida, kan det vere ein fordel å utvikle eit konsept med mindre storleik på hyttene.

1.5 Retningslinjer for planlegging og utbygging av fritidsboligar

1. Bygningane skal ikkje plasserast på hogder 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
2. Gjennom hytteområda skal ein sikra korridorar til aktuelle friluftsområdet. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elva- og bekkekantar. Ved planlegging av nye hytteområde må det reserverast korridorar på minst 50 meters breidde langs viktige stiar og utfartsløyper. Nye tomter må lokaliserast slik at ein unngår ferdsel over etablerte tomter.
3. For hyttefelt med meir enn 15 tomter, skal det vedtakast bestemmelsar som sikrar ei etappevis utbygging av området.
4. Bygging av veg kan berre skje i medhald av reguleringsplan.
5. For kvar hytteeining skal det settast av minst 1,5 parkeringsplassar.
6. Hytter skal lokaliserast nedanfor skoggrensa.
7. Trykkvatn kan leggjast inn dersom hyttene er tilknytt godkjent avløpsanlegg.
8. Strømfordeling internt i hytteområdet skal fortrinnsvis skje med jordkabel.
9. Hyttetomtene bør normalt ikkje vere større enn 1 – 1,5 dekar.
10. Synleg grunnmur/pilarar høgare enn 1 m skal ikkje godkjennast. Der skjæringar og fyllingar er nødvendig skal desse gis ei naturleg tilpassing mot eksisterande terreng
11. Terrassar kan byggast opp til 50 % av bebygd areal. Terrassar skal ligge på grunnen og ikkje ha rekkverk. Rekkverk kan godkjennast dersom det er nødvendig for sikkerheten. Veranda/altanar skal ikkje overstige 30 % av bruttoarealet. Høge pilarar er ikkje tillatt.
12. Hytter bør ha enkel utforming. Dette er spesielt viktig i fjellområde. Møneretning bør følgje høgdekotene. Som taktekking bør ein bruke skifer, papp, torv, betongpanner eller tretak.

Figur 4 Retningslinjer for planlegging - kommuneplanen sin arealdel.

Naturmangfold

Plana må synleggjere kva konsekvensar hyttebygging vil ha på naturmangfaldet. Det kan bli krav om naturmangfaldkartlegging i samband med planarbeidet. Dette blir avklart før planprogrammet blir fastsatt av kommunestyret.

Friluftsliv og barn og unge sine interesser i området

Barn og unge sine interesser i området er vurdert til i stor grad handle om friluftslivsinteresser. Området er mykje nytta til friluftsliv heile året. Blåfjellet er eit populært fjell for både fotturar sommars tid, og for randonee om vinteren. Innover dalen frå vegenden er det oppkøyrte skispor som er mykje nytta utover seinvinteren. Kommunen har kartlagt området som eit viktig friluftsområde. <https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00013414>

Det er lysløype i Settemsdalen som blir preparert av Bøfjorden IL. På sørsida av dalen er Hjelmen eit populært turmål i sommarhalvåret.

Det er viktig å få synleggjort på kva måte plana vil påverke friluftslivsverdiane i området.

Trafikk og parkering

Plana vil føre til at det blir behov for utvida bruk av avkjørselen frå fylkesvegen. Slettavegen er kommunal veg fram til Fjellbu. Det blir viktig å oppretthalde dagens parkeringskapasitet i området. Ny plan må ha minimum 1,5 parkeringsplassar pr planlagt nye hytter i henhold til kommuneplana.

Kulturminner

Det er ingen kjente registreringar av automatisk freda kulturminner i området. Det kan bli krav om arkeologiske undersøkingar i samband med oppstart av planarbeidet.

Risiko- og sårbarheit

Området er i følge NVE atlas vist som aktsomhetsområde for snøskred. Det må utarbeidast ei skredvurdering i tråd med NVE sin veileidar for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

<https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no/>

Samla vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at det kan settast i gang med reguleringsplanprosess i området. Dersom hovedutvalet er enig i kommunedirektøren si vurdering vil planprosessen bli som følger:

- Oppstartsmøte mellom plankonsulent og kommunen
- Varsel om oppstart reguleringsplan - høyring av planprogram - 6 veker
- Fastsetting av planprogram i kommunestyret (etter tilråding frå MAT)
- Utarbeiding av reguleringsplan
- Innsending til kommunen – politisk behandling MAT – utlegging til offentleg ettersyn
- Offentleg ettersyn og høyring – 6 veker
- Merknadsbehandling MAT
- Vedtak Kommunestyret

Vedlegg

Planinitiativ Fjellbu hyttepark, 20.05.22.pdf

Fjellbu tomteskisse v2.pptx

RETT UTSKRIFT

DATO 9.desember.2022