

Reguleringsplan for Fåfengveien sør - 1. - gangsbehandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Planutvalget	2024/12	05.06.2024

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Fåfengveien sør 2024.03.15.pdf
- 2 Planbestemmelser Fåfengveien sør 2024.03.15.pdf
- 3 Rp Fåfengveien sør.pdf
- 4 ROS-ANALYSE AREALPLAN J03 2024-03-15.pdf
- 5 VA-plan Fåfengveien sør.pdf
- 6 NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Fåfengveien sør - Stor-Elvdal kommune.PDF
- 7 Kopi av brev til Norconsult - uttalelse - oppstart av reguleringsplan for Fåfengveien sør - Stor-Elvdal kommune
- 8 Svar ang. varsel om oppstart av planarbeid for Fåfengveien sør - PlanID 20220100 i Stor-Elvdal kommune.pdf
- 9 Reguleringsplan - Fåfengveien sør i Stor-Elvdal kommune - Varsel om oppstart.PDF
- 10 Mattilsynet_Svar til varsel om oppstart av planarbeid - Fåfengveien sør
- 11 Villreinnemnda Rondane og Sølnekletten_Utdrag fra protokoll - Sak 2022 - 38
- 12 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune - Varsel om utvidet plangrense Tryvang øst i Stor-Elvdal Plan-ID 20220100
- 13 Varsel om utvidet plangrense Tryvang øst i Stor-Elvdal
- 14 Uttalelse - 2. varsel om oppstart -utvida plangrense for reguleringsplan Fåfengveien sør - Tryva.pdf
- 15 4797241_1_1.PDF

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for Fåfengveien sør ut til offentlig ettersyn.

Planutvalgets behandling i møte 05.06.2024:

Votering: Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Planutvalget - 05.06.2024:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og § 12-11, legges forslag til reguleringsplan for Fåfengveien sør ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

I oversendelse datert 15.03.2024 fremmer Norconsult AS v/Kjersti Flatåker på vegne av Olav Eik-Nes m.fl. forslag til reguleringsplan for Fåfengveien sør, del av gjeldende reguleringsplan Tryvang øst. Planutvalget skal i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 avgjøre om planen skal legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn og formål

På vegne av flere hytteeiere fremmes det reguleringsplan for oppgradering av standard for etablert hyttebebyggelse. Planforslaget legger til rette for omregulering fra lav standard til full standard med mulighet for innlagt vann, samt håndtering av sanitært avløpsvann (sortvann og gråvann). Det legges opp til noe økt tillatt størrelse på bebyggelse for å kunne legge til rette for gode bad og sanitære anlegg. Det åpnes ikke opp for nye fritidsboliger, men en videreføring av allerede godkjente tomter.

Beskrivelse av planområdet og adkomst

Planområdet utgjør ca 165 dekar, og omfatter totalt 47 hyttetomter innenfor reguleringsplan Tryvang øst (arealplan-ID 19920100), hvorav 29 festetomter og 18 selveiertomter, og av disse er 15 ubebygde. Adkomst vil være via allerede etablerte hovedadkomstveier i området samt at reguleringsplanen tar høyde for etablerte internveier slik at disse blir regulert i plan.

Planstatus

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 27.04.2005 er planområdet i sin helhet avsatt i arealdelen til områder unntatt rettsvirkning etter andre bestemmelser i plan- og bygningsloven 1985 kap. VI (§ 20-6, 3. ledd): Unntatt rettsvirkning, vedtatt reguleringsplan skal gjelde.

Planområdet er tidligere regulert i reguleringsplan Tryvang øst, der det er innregulert totalt 240 hyttetomter. Den nye planavgrensningen omfatter en liten del av dette hyttefeltet. Tryvang øst grenser til 3 andre reguleringsplaner, Sør/øst og vest for Fåfengtjønn, Geitryggen og Tryvang sør. De to sistnevnte har blitt regulert med samme formål som denne planen.

Planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 04.05.2022. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort på Stor-Elvdal kommunes nettside og ved annonsering i Østlendingen den 13.07.2022.

Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev og gitt anledning til å komme med innspill til planarbeidet. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 22.08.2022. Innkomne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 7.

Som del av planprosessen er det ført dialog med de øvrige hytteeierne i planområdet.

Etter varsel om igangsetting av planarbeidet ytret flere hytteeiere utenfor planavgrensningen ønske om å være med. Dette omfatter blant annet 5 bebygde eiendommer og 9

ubebygde tomter. Dette har medført at planområdet økte med ca. 60 daa, og den 24.01.2024 ble det sendt ut varsel om utvidelse av plangrensen. Innkomne merknader ved varsel om utvidet plangrense er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 8.

Vurdering

Planprogram og konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1 for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanen, kommunedelplaner eller områdereguleringer, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. I henhold til § 4-2 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, ha særskilte vurderinger og beskrivelser (konsekvensutredning) om planens virkning for miljø og samfunn i planbeskrivelsen.

Planforslaget omhandler et område på ca 165 daa beliggende innenfor reguleringsplan Tryvang øst og er en omregulering fra lav standard til full standard hytter med mulighet for innlagt vann, samt håndtering av sanitært avløpsvann (svartvann og gråvann). For å kunne legge til rette for tidsriktige gode bad og sanitære anlegg, legges det også til rette for at størrelsen på hyttene skal kunne økes noe. Området er godkjent for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel samt regulert for fritidsbebyggelse i 1992. Planområdet ligger i sone 3 – utviklingssone med følgende retningslinjer i regionalplanen: Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder prioriteres. Ny utbygging bør skje i byggeområder med krav om reguleringsplan. Kommunedirektøren anser således ikke at planforslaget utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning, virkninger av planen er beskrevet i planbeskrivelsen.

ROS-analysen

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Risiko og sårbarhet i planområdet er i all hovedsak knyttet til temaene overvann, fare for brann samt drikkevannskilder. Planområdet er vurdert som: lite til moderat sårbart for temaet ekstremnedbør/overvann, lite til moderat sårbart for skog-/lyngbrann, slokkevann er vurdert til ikke sårbart da MHBR har vurdert at tankbil dekker slokkevannsbehovet, drikkevannskilder er vurdert som lite sårbart under forutsetning av at eksisterende borehull hensyntas og at avløpsanlegg plasseres slik at det ikke medfører fare for forurensning til grunnvannet. Tiltak er oppsummert i pkt. 5.2 i ROS-analysen.

Vann og avløp

Det tillates innlagt vann fra eget borehull eller borehull anlagt for grupper av hytter. Ved innlagt vann gjelder følgende bestemmelser: Boringen skal skje etter anvisning fra geologisk sakkyndig. Før det bores etter vann skal det foreligge utslippstillatelse for rensing av gråvannet. Beskrivelse av gråvannsløsningen utarbeidet av sakkyndig konsulent skal legges til grunn for utslippstillatelsen. Ved vannforsyning fra borehull anlagt av utbygger (vannpost) skal gråvann slås ut på bakken eller ledes til steinsatt synkehum ved hytta (eller annen gråvannrensning godkjent av kommunen). Det skal benyttes 140 mm borebrønn som føres ned til minimum 80 m i fjell. Foringsrøret skal bores gjennom løsmassedekket og 3 m ned i fjell for å unngå at overflatenært vann trenger ned i brønnen. Overgangen mellom foringsrør og fjell skal tettes med bentonitt. Over brønntoppen skal det settes en 1000 mm betongring med lokk. Det skal fylles løsmasser rundt betongringen slik at overvann renner bort fra brønnpunktet. Hyttene skal ha avløpsfrie toalettløsninger og gråvannrensning. Avløpsfrie toalettløsninger kan være lukkede typegodkjente biologiske toaletter,

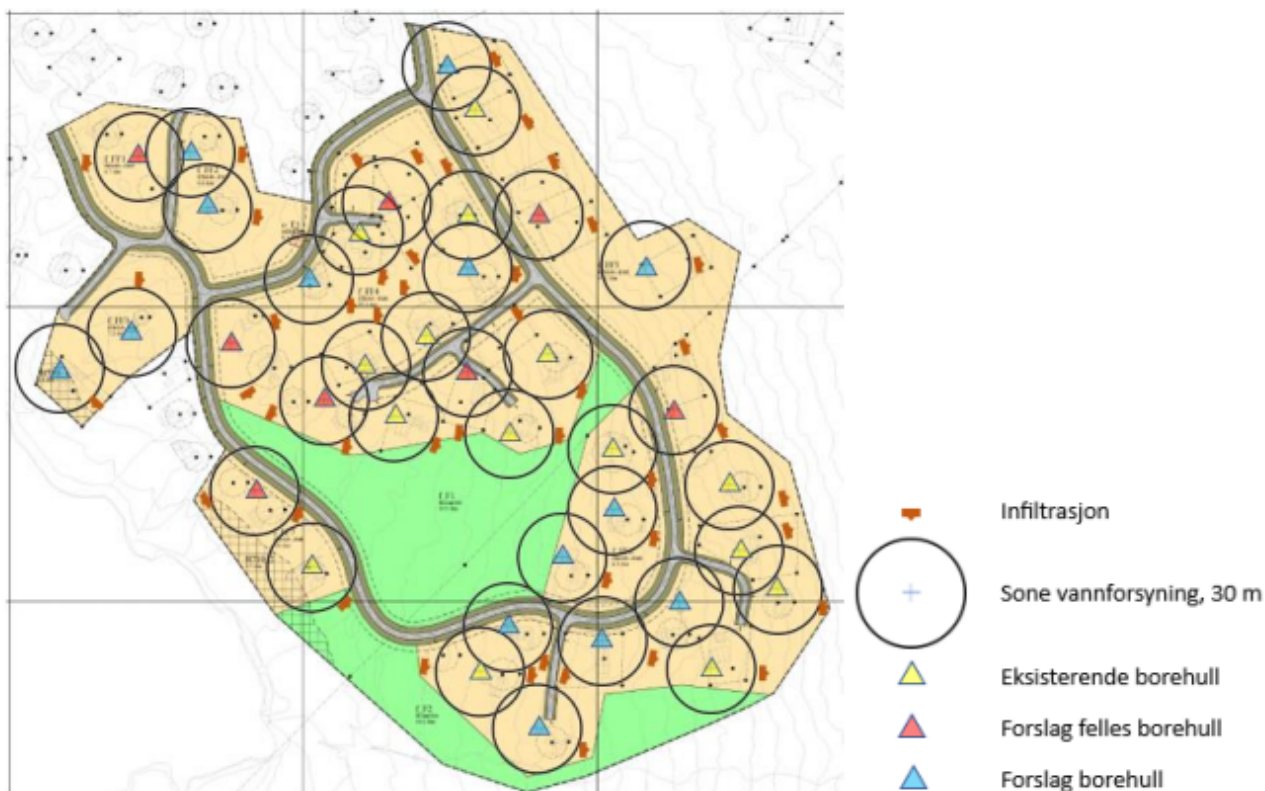
forbrenningstoiletter eller vannbesparende toiletter med avløp til tett tank. Vannmengden pr. spyling skal ikke overstige 2 liter pr. spyling. Minimum tankstørrelse skal være 4 m³ for fritidsboliger (jf. VA-plan). Tankene skal legges slik at de kan tømmes hele året. Ved tett tank skal både hovedvei og sidevei vinterbrøytes.

Kommunedirektøren anser at det legges opp til en fleksibel løsning med flere alternativer:

- Hente vann ved vannpost, vann bæres inn hytta og gråvann slås på bakken. Toalettløsning kan være lukkede typegodkjente biologiske toiletter, forbrenningstoiletter eller vannbesparende toiletter med avløp til tett tank.
- Innlagt vann fra eget borehull eller borehull anlagt for grupper av hytter. Når det bores etter vann skal det foreligge utslippstillatelse for rensing av gråvannet. Beskrivelse av gråvannsløsningen utarbeidet av sakkyndig konsulent og legges til grunn for utslippstillatelsen. Toalettløsning kan være lukkede typegodkjente biologiske toiletter, forbrenningstoiletter eller vannbesparende toiletter med avløp til tett tank.

Planen angir ikke noe krav om innlegging av vann og avløp til hyttene i området, men setter krav om godkjent avløpsløsning dersom det legges inn vann. I VA-plan er det avmerket soner med radius på 30 meter rundt borehullene for å ivareta rent drikkevann, og innenfor sonene angis det følgende krav for aktiviteter i bestemmelsene punkt 2.7.1:

- Det er ikke tillatt med utslipp fra avløpsanlegg innenfor sonen.
- Det er ikke tillatt med punktutslipp til grunnen av avløp eller kjemikalier innenfor sonen.
- Kjemikalier skal lagres og håndteres forsvarlig for å unngå uhell med utslipp innenfor sonen. • Eventuelle hendelser med kjemikaliesøl må håndteres umiddelbart for å unngå forringelse av grunnvannskvaliteten.
- Avfall, kloakkslam, ev. kompostert materiale fra biodo og utedo, skal ikke deponeres innenfor sonen.
- Eventuelle byggetiltak innenfor sonene må utføres slik at utslipp til grunn og grunnvann ikke forekommer.



Figur 9 Grunnvannsborehull og infiltrasjonsanlegg, plassering

Kommunedirektøren anser foreslåtte løsninger som fleksible og en mulig gjøring av ønsket fra hytteeiere om å tilrettelegge for innlagt vann og avløpssystemer i et allerede etablert hyttefelt.

Overvann og flom

Det må forventes mer ekstremnedbør i fremtiden. Bygging av hytter, veier og parkeringsarealer vil føre til en økt andel tette flater, som stiller krav til tiltak som sikrer håndtering av overvannet lokalt. Mengden avrenning fra de tette flatene vil avhenge av hvor stort areal som opparbeides med fast dekke.

Det er i forbindelse med reguleringen utarbeidet en VA-plan. Ifølge VA-plan vil overvannet følge den naturlige avrenningen i nedbørsfeltet og opparbeidede grøfter langs veiene. Overvann er spesielt problematisk i tettbygde strøk med høy andel tette flater hvor store nedbørsmengder ikke har trygge flomveier. Planområdet er ikke preget av høy andel tette flater og reguleringen legger heller ikke til rette for en stor økning i andelen tette flater. Det er gitt planbestemmelser som ivaretar forhold som terrengbehandling og overvannshåndtering, samt krav til dokumentasjon som skal følge søknad om tiltak i planområdet.

Kommunedirektøren anser hensynet til flom og overvann som ivaretatt i plandokumentene.

Fritidsbebyggelse og estetikk

Planen legger ikke opp til etablering av nye fritidsboliger utover det som ligger inne i den gjeldende reguleringsplanen. Bestemmelsene (pkt. 3.1.2) i ny plan har følgende endringer fra dagens bestemmelser:

- Utnyttelse av tomten endres fra BYA 120 m² (hvor stor del av tomten som kan bebygges) til BRA 200 m² (bebyggelsens fulle areal unntatt yttervegger)
- Størrelse og høyde på hytte endres fra 1 etasje og maksimalt BYA 120 m² til at hovedhytte kan oppføres med overetasje, som betyr 2 etasjer, (ramloft/kaffekvernhus/oppstuggu). En eventuell overetasje kan utgjøre inntil 40 % av første etasjes bebygde flate og skal alltid ha møne vinkelrett på hovedbygning.
- Maksimal høyde på synlig grunnmur økes fra 50 cm til 70 cm.
- Tunvirkning forsterkes ved at frittliggende sidebygning som hovedregel ikke skal ligge lenger fra hovedbygning enn 4 meter.
- Takvinkel endres fra saltak med takvinkel mellom 18 og 27 grader til saltak med takvinkel mellom 17 og 30 grader.

Hyttene i området er oppført over tid fra 1990-tallet, bygd i én etasje og har relativt enkel standard. De nye bestemmelsene legger opp til økt bebygde areal samt mulighet for 2 etasjer og et noe mer «moderne» uttrykk. Bestemmelsene pkt. 2.4 sier at: *Bebyggelse og anleggstiltak skal underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming og fargevalg som harmonerer med omgivelsene. Bebyggelsen skal kles med tre og ha overflater i jordfarger. Tak skal utføres i ikke-reflekterende materialer.* Kommunedirektøren anser at bestemmelsene ivareta at ny bebyggelse vil harmonere med eksisterende bebyggelse i farge og materialvalg.

Atkomst til planområdet og parkering

Hovedatkomst er fra Rv. 3, bommet veg Vinjeveien. Atkomst til området består i dag av opparbeidet kjøreveier og atkomstveier til eiendommene i planområdet. Parkering skjer ved hver enkelt fritidseiendom.

Trafikkforhold

En teknisk oppgradering av hyttene forventes å medføre økt bruk og dermed noe mer trafikk til og fra området. Det legges ikke til rette for nye hytter ut over de som allerede omfattes av den eksisterende planen. Trafikken er per i dag lav og trafikkforholdene er gode. En økning anses ikke å forverre trafikksituasjonen.

Teknisk infrastruktur

I planområdet er det etablert kjøreatkomst og strømforsyning, men det er ikke noe felles vann- og avløpsanlegg. Planforslaget legger opp til at vannforsyning og avløpsløsning etableres for hver enkelt fritidseiendom, eventuelt at to eller flere naboeiendommer går sammen om dette.

Kulturminner

Området er sjekket opp mot tilgjengelige kartbaser. Det er ikke registrert opplysninger om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det er innarbeidet en fellesbestemmelse til planen som ivaretar den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8. Hensynet til kulturminner anses således som ivaretatt.

Friluftsjntresser

Planen legger opp til en begrenset oppgradering av de eksisterende hyttene. Kommunedirektøren anser ikke at dette vil føre til noen endringer mht. friluftsliv.

Barns interesser

Området har ingen kjent funksjon som område for lek og opphold for barn og unge. Det er ikke krav om at det avsettes egne lekeplasser i hyttefelt. Innenfor planområdet er det relativt store ubebygde arealer mellom hyttene som kan nyttes til lek.

Universell utforming

Ved utforming av bebyggelse og uteområder skal det tas hensyn til prinsippene om universell utforming beskrevet i PBL § 1-1 og 29-3 samt gjeldende tekniske forskrifter.

Støyforhold

Det er ingen støyende aktiviteter i området. Planbestemmelse 2.9. Anleggsstøy og støv, setter krav til byggeperioden for fritidsboliger.

Klima og energi

Det følger av Kommunedelplan for klima og energi 2020-2030, vedtatt 13. mai 2020, punkt 2.3 siste delmål at «ved større omdisponeringer av areal (over 50 dekar) skal endringens påvirkning på kommunens klimagassregnskap synliggjøres og vurderes».

Karbonutslipp knyttet til arealbruksendringer avhenger av hvilke arealer som omdisponeres og hva de omdisponeres til. Nedbygging eller omdisponering av naturområder som skog eller myr, som inneholder store lagre av karbon i jord og levende biomasse, medfører store klimagassutslipp per arealenhet (rundt 100-800 tonn CO₂ per hektar over en 20-årsperiode). I tillegg vil som regel mulighetene for framtidig opptak av karbon på arealet reduseres. Målet om å redusere utslipp av klimagasser til atmosfæren vil påvirkes negativt dersom det bygges på arealer med store karbonlagre. Innenfor en arealkategori vil det også være variasjon i arealets evne til å ta opp og lagre karbon. Skog klassifiseres etter bonitet (jordens produksjonsevne, fra svært høy til impediment (ikke egnet)), treslag (barskog, lauvskog eller blandingskog) og grunnforhold (jordtype, mineraljord eller organisk jord). Generelt er det slik at jo høyere produksjonsevne skogen har (bedre/høyere bonitet), desto større evne har skogen til å lagre karbon.

Planforslaget legger ikke opp til omdisponering av arealbruk til utbygging, da arealet allerede er omdisponert gjennom gjeldende reguleringsplan. Dersom man ser på klimagassutslipp isolert, er det uomtvistet at hytteutbygging vil bidra til høyere utslipp enn om utbyggingen ikke gjennomføres. Forslagsstiller har valgt å videreføre formålsavgrensninger slik de foreligger i gjeldende reguleringsplan. Ved å stramme opp utforming av arealer som kan bebygges innenfor planområdet, ville man kunne redusere noe på det arealet som er registrert som planreserve i arealregnskapet for kommunen (se utklipp fra arealregnskap med konfliktlag under, samt nettside med link)

(<https://innlandet.maps.arcgis.com/apps/dashboards/42cafc974974497e8619e88ce6bd8f20#locale=nb&kommunenavn=Stor-Elvdal>)

Naturressurser og naturverdier

Ut fra markslagskart (AR5) vil tiltaket hovedsakelig berøre områder med uproduktiv skog og skog av lav bonitet (impediment).

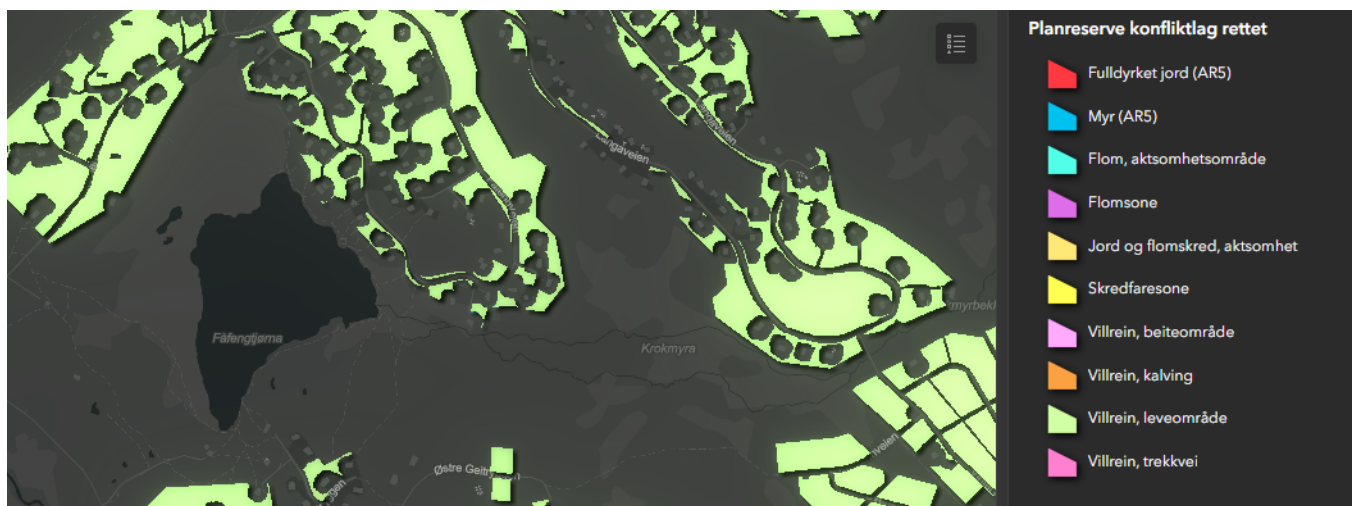
Planforslaget berører ikke dyrka mark, og det er ikke kjent at området benyttes som beiteområde for husdyr.

Ifølge NGUs løsmassekart er det ikke registrert grus- eller pukkforekomster av betydning i planområdet. Det er ikke registrert mineralressurser i planområdet.

Planforslaget anses derfor å gi minimale konsekvenser for naturressursene.

Planområdet ligger i sone 3 i Regionalplan for Rondane- Sølnekletten villreinområde. Ifølge denne planens kap. 3.2.5 tillates det å utvikle eksisterende hytteområder innenfor utviklingssonen. Innenfor planområdet skjer hyttebyggingen ved konsentrert videreutvikling av eksisterende hytteområder/planreserve. I den gjeldende reguleringsplanen Tryvang øst fra 1992 er det regulert inn 240 hyttetomter. Hittil er ca. 165 av disse bebygde.

Iht. konfliktkart utarbeidet av innlandet fylkeskommune ligger planområdet i leveområde for villrein, men berører ikke viktige områder som kalvingsområde, trekkveier eller beiteområder (se bilde under). En økning av standarden i den foreslåtte reguleringsplanen for Fåfengveien sør, vil ikke føre til en økning av antall hyttetomter, men vil kunne føre til en økning av bruken av hyttene. Trafikken til og fra området og ut i fjellområdene vil således kunne bli noe større enn det som ble hensyntatt i 1992. Kommunedirektøren mener at villreinhensynet først og fremst må ivaretas gjennom overordnede helhetlige planer herunder virkemiddel for å kanalisere og begrense ferdsel i de mest sårbare områdene og periodene.



Naturmangfoldloven

Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven er vurdert under pkt. 6.4.1 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. For den enkelte hytteeier innenfor planområdet vil det være frivillig med utarbeidelse av private løsninger for vann og avløp.

Administrative konsekvenser

Ingen kjente.

Konsekvenser for folkehelsen

Planområdet er beliggende i kommunens største hytteområde, med gode muligheter for friluftaktiviteter både sommer og vinter.

Konklusjon

Planforslaget er utarbeidet av privat forslagsstiller. Det har i kommuneplanens samfunnsdel blitt gitt føringer om at det skal jobbes for at eldre reguleringsplaner i hytteområder revideres slik at det oppnås forutsigbare rammer for utviklingen i hytteområdene. I dette ble det lagt til grunn at kommunen var positiv til at eldre hyttefelt skulle gis mulighet for å oppgradere standarden (innlagt vann og avløp) gjennom reguleringsendring.

Kommunedirektøren anser at planens formål er i tråd med arealstrategier i samfunnsdelen, og anser det som viktig at det gjøres grep som imøtekommer hytteeiernes ønske om oppgradering av hyttestandarden. Samtidig er dette utfordrende når infrastruktur (vei og strøm) samt hyttene i stor grad allerede er etablert. Reguleringsplan for Fåfengveien sør legger opp til fleksible private løsninger for vann og avløp. Reguleringsplan for Fåfengveien sør anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.