



Reguleringsplan for Tekna hyttefelt (tidligere benevnt Paa Koppang)- 2. - gang høring og offentlig ettersyn

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Planutvalget	2025/3	22.01.2025

Vedlegg

- 1 planbeskrivelse Tekna hyttefelt 2025-01-11 2 (1)
- 2 Tekna-hyttefelt-Nordstu-bestemmelser 2025-01-08 1 (1)
- 3 2024_12_20_TeknaHyttefelt_A1_1500 (1)
- 4 ROS-analyse Tekna hyttefelt 2024-10-31 (1)
- 5 NML-vurdering Tekna hyttefelt 2024-05-08 (2)
- 6 VA-Plan_H001_20241218 (3)
- 7 2024_12_20_TeknaHyttefelt_helningskart (1)
- 8 19273-02 Vurdering av flom og overvann
- 9 Alle uttalelser-kombinert 2. oppstart
- 10 Rapport fra arkeologisk registrering_PAA_Koppang

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven  12-10 og å 12-11, legges forslag til reguleringsplan for Tekna hyttefelt ut til 2. gang høring og offentlig ettersyn.

Hjemmel for behandlingen:

Delegeringsreglement for Stor-Elvdal kommune.

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven).

Planutvalgets behandling i møte 22.01.2025:

Votering: *Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.*

Vedtak i Planutvalget - 22.01.2025:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven  12-10 og å 12-11, legges forslag til reguleringsplan for Tekna hyttefelt ut til 2. gang høring og offentlig ettersyn.

Hjemmel for behandlingen:

Delegeringsreglement for Stor-Elvdal kommune.

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven).

Bakgrunn

Bakgrunn og formål

Planarbeidet har foregått over flere år. Ved oppstart av planarbeidet ønsket tiltakshaver å utrede muligheten for å bygge opp mot 6- 700 fritidsboliger innenfor område F11 i kommuneplanens arealdel. Antall fritidsboliger var i strid med kommuneplanens arealdel og utløste krav om konsekvensutredning. Det ble derfor varslet oppstart med planprogram. Underveis i planarbeidet ble omfanget redusert til å gjelde en utbygging av inntil 150 enheter fritidsbebyggelse, som er i tråd med kommuneplanens arealdel. I 2021 ble eiendommen forsøkt solgt og i Januar 2022 ble eiendommen overdratt til nye eiere. Opprinnelig planforslag er deretter gjennomgått og endret slik at planforslaget nå omfatter kun første byggetrinn med 30 tomter samt infrastruktur herunder VA-plan for påkobling til kommunalt vann og avløp samt skiløype i ny trase. Reguleringsplanen har også byttet navn fra Paa Koppang til Tekna hyttefelt.

Beskrivelse av planområdet og adkomst

Planområdet ligger i forlengelsen av eksisterende/regulert boligbebyggelse i en sørvendt skråning med utsikt over Koppang og mot Vestfjella. Adkomst til området består i dag av vei til Tekna boligområde, regulert i reguleringsplan Tekna boligområde vedtatt i 2013, og går deretter over til skogsbilvei bygd i klasse 3. og oppgradert i 2024. Vegetasjonen innenfor planområdet består i hovedsak av furuskog med bunndekke av lav, moser og lyng.

Kort om planen

Det planlegges med inntil 30 frittliggende fritidsboliger innenfor planområdet. Det er ingen eksisterende hytter eller boliger innenfor planområdet. Det legges stor vekt på ivaretagelse av natur og vegetasjon, at bebyggelsen får matte og naturlige farger samt god tilrettelegging for myke trafikanter herunder ny skitrase langs Moraveien og interne stier/veier i hytteområdet og ned til Tekna park og Koppang sentrum.

Planstatus og planprosess

Planområdet er ikke tidligere regulert. I gjeldende kommunedelplan for Koppang (vedtatt 27.04.2005) er området avsatt til fritidsbebyggelse med benevnelse F 11 Tekna, samt at en mindre del er LNF-område og område for offentlig formål. De sistnevnte er tatt med for å sikre veiadkomst samt et område for renovasjon, og skal ikke bebygges med fritidsboliger. Reguleringsplan for Tekna park og Båsrøsta boligområde er tilstøtende til reguleringsplan for Tekna hyttefelt.

Det ble gjennomført oppstartsmøte for reguleringen den 27.08.2019. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og forslag til planprogram ble sendt til offentlige instanser, grunneiere og naboer den 19.11.2019. Papirversjonen ble gjort tilgjengelig på kommunens servicetorg. I tillegg ble det annonsert i avisen Østlendingen, samt på kommunens og Areal + AS sine nettsider. Det kom inn totalt 8 merknader til oppstartsvarsel. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Planforslag ble tatt til førstegangs behandling i planutvalget 18.11.2020 der det ble fattet følgende vedtak:

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

Den 22.12.2023 ble planarbeidet varslet på nytt med endra premiss og plangrense.

Planområdet er nå betydelig redusert samt justert for ny skitrase, i forhold til ved første varsel om oppstart. Planarbeidet har resultert i at planforslaget kun inneholder utbyggingsområder som er sannsynlige å få realisert innenfor en ramme på anslagsvis 5-10 år. Arealene som er

tatt ut kan reguleres som egne reguleringsplaner på et senere tidspunkt når kommunen og tiltakshaver finner muligheter for dette.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for området. Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB, og ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. Det er i tillegg til ROS-analyse og planbeskrivelse utarbeidet en egen flomvurdering med føringer for overvannshåndtering, VA-plan for området, eget notat med vurderinger etter naturmangfoldloven og en arkeologisk rapport.

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.

Utvidelsen av plangrensen for innlemming av skitrase ved andre varsel om oppstart er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Ingen av innspillene til det andre oppstartsvarselet var uenig i denne vurderingen.

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 flom og overvann samt fare for brann. Skred AS har utarbeidet en egen flom- og overvannsvurdering der det gis anbefalinger for å ivareta sikkerheten i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Disse anbefalingene er ivaretatt i bestemmelsene pkt 4.5. Påkoblingspunkter for slukkevann er ivaretatt i VA-plan.

Vann og avløp

Etter førstegangsbehandling av planforslaget bestilte kommunen en vurdering av utbyggingsplanen for 150 hytter med tanke på vann og avløp. Vurderingsnotatet ble utarbeidet av DiH (Driftsassistansen i Hedmark) v/Rambøll. Konklusjonen fra arbeidet var: *Da 2000 Pe er den absolutte grensen for overgang til kap. 14, kan ikke DiH anbefale at kommunen tillater utbygginger som fører til at antall pe i tettbebyggelsen økes til et tall tett oppunder 2000. Teoretisk sett kan det etableres 50 hytter utfra dagens beregninger og regelverk, men det forutsettes da at det ikke kommer noen annen utvikling, som fører til økt pe-belastning i tettbebyggelsen, inntil kommunen har bygget et helt nytt avløpsrenseanlegg.*

Med bakgrunn i dette ble det holdt et arbeidsmøte med Formannskapet. I møtet ble det gitt signaler på at man ønsket å sikre at kommunen ikke risikerte å overstige den absolutte grensen for overgang til kapittel 14 og at det burde avsettes en sikkerhetsmargin dersom annen ny bebyggelse hadde behov for påkobling. Taket for første byggetrinn ble dermed satt til 30 hytter.

Det er utarbeidet VA-plan som vedlegg til reguleringsplanen. Va-planen viser løsning for de 30 tomtene som planforslaget regulerer samt løsning for mulig fremtidig planutvidelse. Dette

første byggetrinn vil få sin vannforsyning gjennom bruk av trykkøker fra dagens høydebasseng. Neste byggetrinn (hytte nr 31) vil utløse krav om nytt høydebasseng.

Overvann og flom

Blæsterbekken går gjennom vestre del av planområdet og NVE sin aktsomhetszone for flom er lagt på. 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. Planen legger opp til at overvann behandles etter tretrinnsstrategien. Det er viktig at det settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Takvann skal ledes direkte ut i terreng og føres åpent videre mot flomveier. Generelt bør det tilstrebes å opprettholde naturlige dreinsveier. Skred AS skriver i sin vurdering at: *Basert på foreslåtte utbyggingsområde anses det ikke som behov for større tiltak for fordrøyning, da økningen i vannføring er svært liten som følge av utbyggingen*

Det planlegges ikke å tilføres overvann til overvannsnett, dette nettet er forbeholdt drenering av vannkummer og tømning av høydebassenget.

Hensyn til overvann anses ivaretatt i planbestemmelsene pkt 4.5 og flomveier er inntegnet i kart.

Fritidsbebyggelse og estetikk

Området som skal bebygges ligger i ei li. Utbyggingsformen er frittliggende fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med Maksimal tillatt BRA per tomt 256 m² fordelt på 160 m² hytte 30 m² anneks, 30 m² uthus og 36 m² parkering. Hytta kan ikke slås sammen med anneks/uthus for å bygge større hytte. Det tillates en etasje og oppstugu. Bestemmelsene gir høyder som åpner for heving av gesimsen for oppstugu og åpner for en liten loftsetasje.

Hyttene skal være tilpasset omgivelsene, terrenget og underordnes naturpreget i området. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha mørke, matte og naturlige farger. Utbygginga skal også gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturlig vegetasjon.

Adkomst til planområdet

Adkomst til området består i dag av nybygd vei til Tekna boligområde og Tekna park. Fra Tekna park legger planforslaget til rette for at Moraveien kan brukes som hovedadkomst videre inn i planområdet. Veien har i løpet av 2024 blitt utbedret.

Parkering

Det er gitt bestemmelse om opparbeiding av 2 parkeringsplasser per tomt. I tillegg er det planlagt for 2 felles parkeringsplasser i planområdet.

Myke trafikanter

Det legges ikke opp til bygging av gang og sykkelvei i reguleringsplanen. I tilstøtende plan for Tekna boligområde er det regulert gang og sykkelvei, men denne er ikke bygd. Lave hastigheter, oversiktlige kryss, utbedring av tilkomstveien (Moraveien) samt flere alternative traseer for myke trafikanter gjør at sannsynligheten for trafikkulykker som følge av planforslaget er liten.

Område for felles renovasjonsløsning

Det legges opp til et område i nedre del av planområdet der det skal etableres anlegg for renovasjon for hyttefeltet. For de første hyttene er det beregnet at levering av avfall skal skje i

hytterenasjon i Koppang sentrum. Fra hytte nummer 25 skal det etableres eget returpunkt for hyttefeltet. Dette ivaretas også som rekkefølgekrav i bestemmelsene pkt 3.1c.

Spesielle miljøforhold (Støy, støv, stråling vann- og grunnforurensning, lysforurensning)
Det er ingen kjente problemer knyttet til støy, støv luftforurensning, lukt, stråling eller forurenset grunn. Planbestemmelsens pkt 4.3 d) tar for seg bruk av utebelysning.

Kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet ligger i utkanten av kulturlandskapsområdet Koppangøyene. Det ble gjennomført overflatesøk i regi av fylkeskommunen høsten 2019, for å avdekke eventuelle kulturminner. Det ble gjort funn av to nye automatisk fredete kulturminner under registreringen (id 263385 og 263386). Totalt er det registrert 9 automatisk fredete kulturminner innenfor plangrensen. Selv om planområdet nå er relativt grundig registrert må det tas forbehold om eventuelle ikke registrerte automatisk freda kulturminner, også kulturminner som ikke er synlig på markoverflaten.

Barn og unge

Planforslaget legger opp til egne rekreasjonsområder. I tillegg legges det opp til skiløyper og turstier innenfor planområdet samt at Tekna park som ligger i tilknytning til planområdet er et område for skilek, tube og aking vinterstid samt turområder og frisbeegolf om sommeren.

Behov for kommunale tjenester

Når kommunen får flere deltidsinnbyggere vil potensielt behovet for helsetjenester og andre kommunale tjenester kunne øke.

Lokalt næringsliv

Det antas at aktivitet i planområdet vil kunne gi positive lokale ringvirkninger i form av byggeaktivitet, handel og benyttelse av cafeer m.m.

Naturressursen

Området består av skogsressurser i form av furuskog av middels bonitet i ulike hogstklasser. Det er ikke registrert grusressurser innenfor planområdet.

Biologisk mangfold og viltinteresser

Planområdet ligger innenfor eksisterende tettstedgrenser og blir en forlengelse av dagens bebyggelse i Koppang sentrum. Ifølge Miljødirektoratets karttjeneste Miljøstatus, er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det registrert rødlistede arter; fiolett gullvinge og gaupe. Planområdet ligger i sørkanten av et viktig beiteområde for elg. Et beiteområde for rådyr ligger i dalbunnen og overlapper nederste del av planområdet ned mot boligområdene og Koppang sentrum. Kommunedirektøren anser at utbygging av området ikke vil båndlegge leveområder for de over nevnte arter i vesentlig grad.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Det vil være avgjørende for utbyggingen at det bevilges nok ressurser for å kunne gjennomføre reguleringsplanen, herunder innleie av advokat/konsulent for utarbeiding av utbyggingsavtale. For de neste byggetrinnene vil det bli nødvendig med ressurser til å gjennomføre de nødvendige utbedringer/fornyinger av VA-nettet og renseanlegg for å kunne betjene de fremtidige fritidsboligene. Kommunen må i sitt videre arbeid med reguleringsplanen legge vekt på at det settes i gang arbeid med utbyggingsavtale for å kunne sikre seg at vann og avløp bygges i henhold til kommunens krav for fremtidig overtakelse av VA-infrastrukturen.

Utbyggingsavtalen vil fungere som en veileder for hvordan utbygger skal forholde seg til kommunen som fremtidig eier av vann og avløpsnett innenfor planområdet samt en fordeling/avklaring av utgifter som vil påløpe ved utredning av kapasitet og sanering/nybygging av VA-nett utenfor planområde.

Konsekvenser for folkehelsen

I planen legges det opp til skiløyper og turstier gjennom planområdet. Økt tilrettelegging med stier og løyper er positivt for folkehelsen.

Konsekvens for klima og miljø

Planområdet ligger i tilknytning til Koppang sentrum, noe som gir mulighet for å ta tog til hytta. Det legges også opp til at det skal være mulig å ta seg frem og tilbake mellom sentrum og hyttefeltet på beina eller med sykkel.

Dersom man ser på klimagassutslipp isolert, er det uomtvistet at hytteutbygging vil bidra til høyere utslipp enn om utbyggingen ikke gjennomføres. Karbonutslippet knyttes både til det som bygges og til arealbruksendringer. Mengden utslipp 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 når det bygges på arealer med store karbonlagre.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

I henhold til § 7 i naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører natur vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Planområdet omfatter i hovedsak furuskog, reinlav og noe lyng. Planområdet er sjekket ut i naturbase og artsdatabankens artskart. Det framkom at det er registrert truede eller nær truede arter på Norsk rødliste, fiolett gullvinge og gaupe, utenfor planområdet. Utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper er ikke registrert innenfor planområdet. Det har ikke fremkommet opplysninger underveis i planarbeidet som tyder på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av overnevnte registreringer. Dermed er det ikke påvist mulige negative effekter av tiltaket på naturmangfoldet. Registrerte data igjennom kjente databaser er vurdert til å være tilstrekkelig for å vurdere naturmiljø og naturmangfoldet for området. Det er svært lite sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlige alvorlige eller irreversible skader på landskap, økosystemer naturtyper og arter. Det anses derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 9-12. med

Konklusjon

I kommuneplanens arealdel er området som reguleres avsatt til fritidsbebyggelse (F11 Tekna). Det reguleres for første byggetrinn, 30 frittliggende hytter, som er avklart med tanke på kapasitet i kommunes vann og avløpsnett samt kapasitet i renseanlegg. Ved regulering av

neste byggetrinn må det påregnes krav om bygging av nytt høydebasseng. Det er avsatt arealer for dette i plankartet, samt redegjort for trykksoner og mulig fremtidig løsning i VA-planen. Neste byggetrinn vil også utløse behov for nytt renseanlegg.

Kunnskapsgrunnlaget anses tilfredsstillende og det anses ikke som nødvendig med igangsetting av avbøtende tiltak vedrørende planens konsekvenser for naturmangfold etter §§9-12. Planforslaget ivaretar større friluftsområder som åpner opp for leveområdene til det biologiske mangfoldet som finnes.

Hensynet til barn og unge samt folkehelse anses godt ivaretatt ettersom planforslaget legger opp til egne rekreasjonsområder samt skiløyper og turstier innenfor planområdet. I tillegg ligger Tekna park i tilknytning til planområdet og er et område for skilek, tube og aking vinterstid og turområde og frisbeegolf om sommeren.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til reguleringsplan for Tekna hyttefelt legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.