



Sak: 17/242
JournalpostID: 19/5921
ArkivID: PlanID -
0543DR260, K2 -
L12, GBNR - 91/18
91/23
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 16.05.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
040/19	Kommunestyret	23.05.2019

Nystølgrende hytteområde - vedtak av reguleringsplan

Vedlegg:

16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _bestemmelser_16052019	215643
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _ROS	215644
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _avløpsplan	215645
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _høringsuttalelser samlet_1. gangs off. ettersyn	215646
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _planbeskrivelse	215647
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _plankart_05022019	215648
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _utvalgte flyfoto _planutsnitt_10012019	215649
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _vedtak formannskapet_25012018	215650
16.05.2019	Nystølgrende hytteområde _vedtak PU 24012019	215651

Vedlegg:

Nystølgrende hytteområde - utvalgte flyfoto og planutsnitt_10.01.2019
Nystølgrende hytteområde - vedtak formannskapet 25.01.2018
Nystølgrende hytteområde - vedtak planutvalget 24.01.2019
Nystølgrende hytteområde _høringsuttalelser samlet_1. gangs off. ettersyn
Nystølgrende hytteområde – planbeskrivelse
Nystølgrende hytteområde – plankart_05.02.2019
Nystølgrende hytteområde – bestemmelser_16.05.2019
Nystølgrende hytteområde - ROS
Nystølgrende hytteområde - vurdering av uttalelser
Nystølgrende hytteområde - avløpsplan

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal kommunestyret vedta reguleringsplan Nystølgrende hytteområde.

Tidligere behandling:

Relevant for denne saken er sak 001/18 i formannskapet 25.01.2018 og 1. gangs behandling i planutvalget 24.01.2019, sak 17/242.

Saksopplysninger:

Formannskapet stilte seg 25.01.2018 positivt til å behandle et reguleringsplanforslag for Nystølgrende under gitte premisser for vurdering av ulike VA-løsninger. Dagen før ble planen

behandlet 1. gang i planutvalget under forutsetning av positivt vedtak i nevnte formannskapsmøte. Det ble besluttet å legge planen ut til 1. gangs offentlig ettersyn, høringsfrist var 06.05.2019.

For øvrig sakshistorikk vises det til nevnte møter.

Det har kommet fem uttalelser til planen, alle fra offentlige instanser. Disse ligger vedlagt. I det følgende gjengis hovedmomentene i uttalelsene samt rådmannes kommentarer.

Hverken Statens vegvesen, NVE eller Direktoratet for mineralforvaltning har særskilte kommentarer til planen, uttalelsene er tatt til orientering.

Fylkesmannen i Innlandet 06.05.2019

Fylkesmannen mener det er uheldig å tillate etablering av høystandard fritidsboliger uten at det samtidig sikres felles avløpsordninger. Etablering av separate anlegg for hver eiendom stiller store krav til kommunen som forurensningsmyndighet, i arbeidet med å følge opp kvalitet både på etablering og drift av disse. Fylkesmannen tar plandokumentene og kommunens vurderinger til etterretning.

Rådmannens kommentar:

Dette har vært et helt sentralt tema for denne planen. Det vises til tidligere sakshistorikk. Formannskapet har tidligere sagt seg positivt til å behandle planen uten at det stilles krav om felles avløpsordninger. Rådmannen gjør oppmerksom på at avløpsplanen ikke er vedtatt og må behandles som en egen sak før tiltak kan iverksettes.

Oppland Fylkeskommune 03.05.2019

Tomtestørrelser

Viser til at planen tilrettelegger for få og store tomter. Tomtestørrelsene er større enn retningslinjene i gjeldende kommuneplan tillater. Der står det at nye tomter for fritidsbebyggelse ikke skal være over 1,5 daa.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har sett på planen som ble sendt ut på høring og kan ikke finne at det Fylkeskommunen hevder stemmer. Det er riktig at noen av tomtene fortsatt er større enn 1,5 daa, men dette gjelder eksisterende og allerede fradelte tomter. Dette forholdet har vært diskutert internt i andre saker og rådmannen kan ikke se at det er grunn til at eksisterende tomter skal gjøres mindre. Dersom det er tema at disse også skal reduseres til 1,5 daa mener rådmannen det må løses på kommuneplannivå.

Klima og miljø.

Fylkeskommunen vil oppfordre forslagsstiller til å vurdere tydeligere krav til klima - og miljøløsninger.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

Overvann

Fylkeskommunen mener håndtering av overvann er mangelfullt i planmaterialet og at krav til lokal håndtering og fordrøyning må sikres gjennom planbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er klar over problematikken rundt overvann og økt fokus på dette, men bemerker at det her er snakk om naturområde med svært spredt hyttebygging. Rådmannen kan ikke se at dette vil være et problem ved denne planen og kan i dette tilfellet ikke se særskilt grunn til at dette må inn i bestemmelsene.

Vegskjæringer og fyllinger

Mener vegskjæringer og fyllinger må synliggjøres i plankartet og gis formål som annen veggrunn grøntareal og ber om at dette blir gjort før vedtak av planen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har et bevisst forhold til dette punktet og ser Fylkeskommunens poeng. I dette tilfellet mener imidlertid rådmannen at det ikke er av praktisk betydning.

Sol og utsikt

I tillegg til å vektlegge sol og utsikt ved plassering av bebyggelsen bør landskapstilpasning være avgjørende. Bebyggelsen bør ikke legges på toppen av høydedrag og koller slik at silhuettlinjer brytes. Vi mener dette er svært viktig for områdets attraktivitet og landskapsbildet og råder forslagsstiller til å supplere bestemmelsene for å sikre dette.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler Fylkeskommunens syn vedr. silhuettvirkning, men mener etter konkrete vurderinger at ingen av tomtene som er foreslått ligger problemfylt i forhold til dette.

Fast dekke

Mener det bør presiseres at det ikke tillates fast dekke på veger og parkeringsplasser.

Rådmannens kommentar:

I praksis er dette sjelden tema eller problem i områder som dette. Rådmannen er klar over problematikken rundt overvann, men bemerker at det her er snakk om fjellområde med spredt hyttebygging. Rådmannen tar kommentaren til orientering og vil diskutere det internt for å se om dette er noe kommunen bør ha et tydeligere forhold til, ikke bare for planer i tettbygde strøk, men også for planer for fritidsbebyggelse.

Ledningsnett

Fylkeskommunen mener at det bør presiseres at bestemmelsen om rehabilitering av terreng også gjelder dersom ledningsnett legges utenom veger. Dette for å unngå store sår i landskapet som det tar svært lang tid å reparere uten tiltak.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler Fylkeskommunens syn og foreslår at dette kommer med i bestemmelsene i vedtatt plan.

Utebelysning

Mener det er positivt at det er en egen bestemmelse for å begrense lysforurensning fra utebelysning. I tillegg til avskjerming, tilrår Fylkeskommunen at det settes en grense på f.eks. maksimalt to utelamper pr. fritidsbolig.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen deler Fylkeskommunens syn vedr. utebelysning og mener det er uheldig med overdreven utebelysning på fritidsboliger som lyser i alle retninger. Lysforurensning er et økende problem og har lite fokus. Kommunen har et eget punkt om utebelysning i kommuneplanens retningslinjer og foreslår at dette kommer med i bestemmelsene i planen som nå skal vedtas. Det vises for øvrig til Retningsline 1 til arealdelen til kommuneplanen for 2014-2024, pkt. 13.

Inngjerding

Mener bestemmelsen bør gjøres tydeligere og tilrår at det settes krav til materialbruk på gjerde som passer inn i omgivelsene. Mener skigard eller annen form for et enkelt tradisjonelt gjerde i tre vil trolig være det som passer best inn i landskapet.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen er enig i Fylkeskommunens vurdering. Etter rådmannens skjønn er det uheldig med gjerder i alle former og utførelser, noe det er mange eksempler på. Rådmannen mener bestemmelsen om inngjerding også bør innebære at gjerde skal være utført trematerialer.

Vurdering:

Som det fremgår er det etter rådmannes vurdering ingen innkomne merknader som er av en slik karakter at planen må legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn. Rådmannen mener følgelig at planen kan vedtas med noen mindre endringer i planbestemmelsene gjeldende ledningsnett og rehabilitering av terreng, utebelysning og inngjerding. Disse endringene er synliggjort med blått i bestemmelsene som ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan Nystølgrende hytteområde, plankart sist revidert 05.02.2019 og tilhørende bestemmelser sist revidert 16.05.2019.

Vedtaket forutsetter at følgende punkter tas inn i planbestemmelsene;

Setningen Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep føyes til fellesbestemmelsenes pkt. vedr. rehabilitering av terreng. Ny setning lyder Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedefegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep.

Følgende punkt føyes til bestemmelsen om utebelysning;

Det kan bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdører, men maks. 3 på hver hovedhytte og 1 på hvert anneks/uthus/garasje.

For inngjerding legges det til at gjerde skal være av trematerialer. Bestemmelsen endres til *Det tillates inngjerdet inntil 500 m² på hver enkelt tomt forutsatt at ikke hevdvunne ferdselsårer, fri ferdsel og beitebruk ikke blir hemmet. Gjerder skal være av trematerialer og må være i tilknytning til inngangsparti. Maks. høyde på inngjerding er 1,5 m.*

Kommunestyret 23.05.2019:

Behandling:

Rådmannen orienterte om saken.

Olaf Nils Diserud og Silje Diserud meldte forespørsel om habilitet.

Kommunestyret vedtok at begge var inhabile og fratradte under behandling av saken.

Jeanett Aspholt-Weisser var innkalt som vara for Olaf Nils Diserud under behandling av saken. Ingen vara for Silje Diserud.

Votering: Enstemmig (23 stemmer)

KS- 040/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan Nystølgrende hytteområde, plankart sist revidert 05.02.2019 og tilhørende bestemmelser sist revidert 16.05.2019.

Vedtaket forutsetter at følgende punkter tas inn i planbestemmelsene;

Setningen *Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep* føyes til fellesbestemmelsenes pkt. vedr. rehabilitering av terreng. Ny setning lyder *Rehabilitering av terreng skal skje fortløpende etter inngrep. Stedlige masser tilbakeføres med toppdekket og stedegen vegetasjon. Dette gjelder også ledningsnett og andre nødvendige inngrep.*

Følgende punkt føyes til bestemmelsen om utebelysning;
Det kan bare settes opp 1 lampe på veggen ved utgangsdører, men maks. 3 på hver hovedhytte og 1 på hvert anneks/uthus/garasje.

For inngjerding legges det til at gjerde skal være av trematerialer. Bestemmelsen endres til *Det tillates inngjerdet inntil 500 m² på hver enkelt tomt forutsatt at ikke hevdvunne ferdselsårer, fri ferdsel og beitebruk ikke blir hemmet. Gjerder skal være av trematerialer og må være i tilknytning til inngangsparti. Maks. høyde på inngjerding er 1,5 m.*