

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	3/25	20.01.2025
Kommunestyret	4/25	06.02.2025

174/2 Privat forslag til ny reguleringsplan - Tjønnvollia hyttefelt - 5033-2024-001 - 2. gangsbehandling

Vedlegg

- 174/2 Tjønnvollia - oversendelse av reviderte plandokumenter til 2.gangsbehandling
- Tjønnvollia hyttefelt planbestemmelser 29.11.2024
- Plankart Tjønnvollia hyttefelt A0 M1000 revidert 29.11.2024
- Tjønnvollia hyttefelt planbeskrivelse med KU revidert 29.11.2024
- 174/2 Uttalelse fra Statsforvalteren vedrørende reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 Mattilsynets uttalelse til høring etter 1.gangs behandling av reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 Statkrafts uttalelse til høring etter 1.gangs behandling av reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 Fylkeskommunens uttalelser til høring av planforslag reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 Statens vegvesens uttalelse til høring etter 1.gangs behandling av reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 NVEs uttalelse vedrørende høring etter 1.gangs behandling av reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt
- 174/2 Uttalelse fra Sametinget vedrørende høring etter 1.gangs behandling av reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 vedtas følgende

1. Detaljregulering for Tjønnvollia 5033-2024-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Reguleringsplan for Tjønnvollia 1665-2005-004 inkludert alle eldre planer, delplaner, reguleringsendringer og bestemmelser oppheves og erstattes av ny plan og bestemmelser.

PS 3/2025 174/2 Privat forslag til ny reguleringsplan - Tjønnvollia hyttefelt - 5033-2024-001 - 2. gangsbehandling

Formannskapetets behandling av sak 3/2025 i møte den 20.01.2025:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 vedtas følgende

1. Detaljregulering for Tjønnvollia 5033-2024-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Reguleringsplan for Tjønnvollia 1665-2005-004 inkludert alle eldre planer, delplaner, reguleringsendringer og bestemmelser oppheves og erstattes av ny plan og bestemmelser.

PS 4/2025 174/2 Privat forslag til ny reguleringsplan - Tjønnvollia hyttefelt - 5033-2024-001 - 2. gangsbehandling

Kommunestyrets behandling av sak 4/2025 i møte den 06.02.2025:

Behandling

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 vedtas følgende

1. Detaljregulering for Tjønnvollia 5033-2024-001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Reguleringsplan for Tjønnvollia 1665-2005-004 inkludert alle eldre planer, delplaner, reguleringsendringer og bestemmelser oppheves og erstattes av ny plan og bestemmelser.

Saksopplysninger

GeoTydal AS har på vegne av grunneier Einar Aas oversendt forslag til en ny reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt på eiendommen 174/2. Området er i den vedtatte kommuneplanens arealdel (KPA) gitt benevnelsen F43. Det søkes om fortetting med 8 nye tomter i feltet. Disse er ikke avsatt i eksisterende KPA. Grunneieren søker nå om godkjenning av en reguleringsplan som omfatter totalt 26 hyttetomter, 8 nye og 18 eksisterende. Adkomsten til området går via Riastvegen og videre langs Stuggusjøvegen fram til Tjønnvollvegen som går inn i området.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å fortette dagens hyttefelt med 8 nye hyttetomter.

Forhold til overordnede planer

Området er i arealdelen av kommuneplanen for Tydal kommune avsatt til formål fritidsbebyggelse, og omfattes av gjeldende reguleringsplan for Tjønnvollia hyttefelt. Planforslaget følger opp kommunens generelle bestemmelser for hyttebygging gitt i KPA. Planbestemmelser fra gjeldende reguleringsplan videreføres med justeringer tilpasset utviklingen siden gjeldende plan ble utarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er en fortetting av 8 nye tomter og ny plan endres i forhold til vedtatte og gjeldende reguleringsplan for området. Det blir noe større areal med arealformål fritidsbebyggelse for å forenkle muligheter for tilleggstomter i tillegg til bygging på eiendommene da det i dag er små firkanter som kan utløse krav om dispensasjon dersom det bygges utenfor formålet.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet den 09.09.2024 sak 76/24. Det ble vedtatt og fremme saken og sende den ut på høring og legge den ut til offentlig ettersyn

Høringsuttalelser

Sametinget

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen, men minner om den generelle aktsomhetsplikten angående kulturminner.

Riast/Hyllingen reinbeitedistrikt (Gåebrien Sijte)

Det har ikke kommet noen høringsuttalelse i sammenheng med 1 gangsbehandling fra reinbeitedistriktet.

NVE

Planen berører i liten grad våre saksområder. Vi har ingen merknad.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader enn det som framkommer av vårt brev datert 08.12.2022.

Fylkeskommunen

Friluftsliv; Fylkeskommunen gir faglig råd om at pilegrimsleden og skiløype legges inn i plankartet med hensynssone, og at det gis bestemmelser knyttet til hensynssonen.

Planforslaget har tatt inn friområde i plankartet. I bestemmelsen 7.2 Friluftsområde er området begrenset til hyttefeltet. Vi gir faglig råd om å endre bestemmelsen, for å tydeliggjøre at området er åpent for allmennheten.

Vannforvaltning; Fylkeskommunen gir faglig råd om å ta inn kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag i reguleringsplanens bestemmelser.

Kulturminner; Det er positivt at den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven er tatt inn i bestemmelsene til planen.

Oppsmering Fylkeskommunen; Alle våre innspill til planen er å betrakte som faglige råd. Fylkeskommunen har ingen innsigelser eller andre merknader til planen.

Statkraft

Statkraft er via reguleringskjønn for Stuesjøreguleringen ilagt en vedlikeholdsplikt på Stuggusjøveien fra veiens start ved Reitanvegen til avkjørsel mot inntakshus (185/4) ved Hulvollen (185/1). Regulanten vil poengtere at rettskravet omfatter kun Statkrafts egen- og oppsitterne av Hulvollens bruk av veien, ikke veibruk som er relatert til hyttefelt og annet. Veien ble opprustet sommeren 2024 og fremstår i meget bra stand på nevnte strekning.

Mattilsynet

Planen bør inneholde bestemmelser som sikrer at eierskapet til vann- og avløpsanlegget er fastsatt som beskrevet i § 1 eller § 2 i Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (vass- og avløpsanleggslova). Dette gjelder både under utbygging og videre drift. henhold til bestemmelsene i drikkevannsforskriften er eieren en vannverkseier, og har ansvaret for å levere tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid. Vannverkseieren har også ansvar for å beskytte drikkevannskilden(e), sikre og vedlikeholde installasjoner og ledningsnett, etablere og drifte en tilstrekkelig vannbehandling, etablere beredskapsplaner, samt utarbeide prøvetakingsplaner og sikre at prøvetaking av drikkevannet gjennomføres. Vannverkseier skal gjøre analyseresultatene tilgjengelige for abonnentene.

Vi mener det også må være faglig risikovurdert at plassering av avløpsanlegg ikke vil medføre risiko for forurensing av eksisterende og framtidige grunnvannsbrønner.

Statsforvalteren i Trøndelag

Landbruk; Til de konkrete virkningene for landbruket oppgis det at noen av tomtene blir lagt på jord som er dyrkbar, men at det ikke er realistisk å dyrke opp disse arealene. Videre oppgis det at skogen innenfor planområdet ikke er drivverdig og utnyttes kun til uttak av ved. For skogbruksinteressene vurderes det å i realiteten være svært liten negativ konsekvens. Vi kan ikke se at fortettingen utfordrer nasjonale eller regionalt viktige landbruksinteresser, og har derav ingen avgjørende merknader i saken.

Reindrift; Vi mener at det er viktig at ytterligere utbygging avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Vi gir derfor et faglig råd om å ikke vedta reguleringsplanen, men ta den inn som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Statsforvalterens konklusjon; Ytterligere utbygging bør avklares gjennom kommuneplanens arealdel. Vi gir derfor et faglig råd om å ikke vedta reguleringsplanen, men ta den inn som en del av arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Endringer etter førstegangsbehandling

Følgende endringer er gjort etter høring for å besvare faglige råd som er kommet inn i sammenheng med høringen. Ikke alle faglige råd er tatt til følge blant annet skiløyper i plankartet da disse kan endres i større grad sammenlignet med pilegrimsleden.

Plankartet:

- Lagt inn hensynssone bevaring kulturmiljø med bredde 20 meter på hver side av pilegrimsleden.
- Ny tegnforklaring (tatt inn hensynssone bevaring kulturmiljø).
- Justert plasseringen av tomt 25 ca 5 meter mot øst for å gi bedre rom mot hensynssona.

Planbeskrivelsen:

- Lagt inn nytt plankart på forside.
- Pkt 5.8: Tilføyd tekster vedrørende hensynssone bevaring kulturmiljø.

Reguleringsbestemmelsene:

- Lagt til pkt 3.12 med bestemmelser fra KPA om byggeforbud langs vassdrag for boliger og fritidsbebyggelse. (la inn en presiserende setning om at bestemmelsen ikke gjelder innregulerte tomter)
- Lagt til pkt 3.13 med bestemmelser om utbygging/drift av vann- og avløpsanlegg i regi av grunneier/tiltakshaver.
- Lagt til presisering i pkt 7.2 om at friluftsområdet er tilgjengelig for allmenheten.
- Lagt til pkt 8.1 hensynssone bevaring kulturmiljø for bevaring av pilegrimsleden.

Innsigelser

Det er ikke registrert noen innsigelser på planen fra berørte myndigheter.

Vurdering

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller inn under KU-kravet og er dermed konsekvensutredet (se planbeskrivelse)

Selv om det vurderes at tiltaket vil ha liten konsekvens av utbyggingen vil en linje der det reguleres inn fritidstomter som ikke er forankret i overordnet plan kunne medføre en stykkevis og delt utbygging der det er få/eller ingen vurderinger av helheten. Det bør derfor vises forsiktighet med å tillate utbygging som ikke er i henhold til overordnet plan i fremtiden.

Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av et allerede regulert område definert som utbyggingsområde. Terrengforholdene består av stabile løsmasser dominert av grusmasser. Området ikke utsatt for rasfare. Planområdet ligger over marin grense og er derfor ikke utsatt for risiko knyttet til kvikkleireforekomster. Vassdrag er ivaretatt med vegetasjonssoner og byggegrense. Det er ikke registrert truede eller bevaringsverdige arter innenfor planområdet. Vi finner ingen viktige kulturminner i området eller at planen berører viktige friluftinteresser.

§9 Føre-var-prinsippet

Planforslaget innebærer ikke nye tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet, hverken for planområdet eller utslippsområdet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget vil ikke føre til annen type aktivitet i området enn det som allerede er hjemlet i gjeldende KPA og reguleringsplan. Planforslagets utbyggingsformål og avgrensning er i tråd med gjeldende planverk. En samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser utover det som er akseptabelt for denne type tiltak, og som området allerede er regulert for.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket vil ikke påføre skade eller konsekvenser for naturmangfoldet av en slik karakter at tiltakshaver kan pålegges å dekke slike kostnader så fremt tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Utbygging av tiltaket vil skje etter preaksepterte løsninger og driftsmåter og prinsipper for etablering av denne type tiltak. Avfall leveres i henhold til kommunens renovasjonsordning. En kan ikke se at tiltaket utløser forhold som kan skade naturmangfoldet på en slik måte at dette krever ytterligere særlige tiltak enn det som allerede er innarbeidet i planforslaget.

Jord-, skogbruk og reindrift

Planforslaget vil legge beslag på områder som er avsatt til landbruksformål i form av landbruksformål (LNFR). Det er lav økonomisk verdi av landbruksressursene i område som er innenfor reguleringsplanen. En del av de nye tomtene blir lagt på jord som er markert som dyrkbar jord i nibio's gårdskart. Fra et jordbruksperspektiv er vurderingen at de nye tomtene ikke burde plasseres på dyrkbar jord og er dermed negativ til disse tomtene.

Det har blitt utført konsultasjon med reindriften i sammenheng med fortetting det ble ikke kommet til noen enighet, og reindriften ønsker at fortetting skal skje i sammenheng med fornyelse av ny KPA slik at det blir en samlet konsekvensutredning på alle tiltak opp imot reindrift.

Konklusjon

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Flere faglige råd har blitt innlemmet i planen ut ifra de høringsuttalelser som har kommet. Fortetting av hyttefelt anses som positivt og i tråd med de forventinger som er nasjonalt.

Med bakgrunn i redegjørelsene som er gjort er kommunedirektørens vurdering at planen med tilhørende bestemmelser vedtas.