

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Endeleg behandling - detaljregulering for Midtstulen hytteområde

Utval	Saksnr	Møtedato
Utval for miljø, landbruk og areal	120/20	15.10.2020
Kommunestyret	097/20	03.11.2020

Saksbehandlar	Journalpost
Hanne-Kristine Risdal	20/21124

Vedlegg:

Detaljregulering for Midtstulen hytteområde - Samandrag og vurdering av merknader ved offentlig ettersyn

Detaljregulering for Midtstulen hytteområde - 1. gongsbehandling

Midtstulen hyttefelt - plankart offentlig ettersyn

Reguleringsbestemmelser - rev. etter 1. gangs behandling

Planbeskrivelse Midtstulen hytteområde

ROS

Illustrasjonsplan datert 18.2.2020

Notat VA-01 - OV-plan Midtstulen hytteområde

HB11

Kommunedirektøren legger saka fram for utval for miljø, landbruk og areal med slik:

Innstilling:

Utval for miljø, landbruk og areal rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, eigengodkjenner Nord-Fron kommune detaljreguleringsplan for Midtstulen hytteområde, slik planforslaget har vore lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.7-28.8.2020, med følgjande justering i plandokumenta:

- I planføresegnene blir det innarbeida slikt nytt tillegg til gjerdereglane: «*Dersom hensynet til beite, miljø og allmenn ferdsel tilsier det, kan kommunen etter søknad godkjenne inngjerding av hele hyttefeltet. Reglene om oppføring og type gjerde ovenfor skal gjelde også ved eventuell inngjerding av hele feltet.*»
- I planføresegnene blir det innarbeida slik ny setning: «*Hyttene skal ha møneretning som er tilpasset terrenget, og skal som hovedregel ha møneretning som følger høydekontene.*»
- I planføresegnene blir meldeplikta etter kulturminnelova §8 innarbeida: «*Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanse i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssona omkring på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til Kulturminnestyremaktene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernestyremaktene kan komme på befarig og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og*

eventuelt vilkåra for dette.»

- ROS-analysen blir oppdatert, slik at det blir samsvar med at plankartet viser faresone for flaum.
- I planskildringa blir referansar til aktuelle lovar og retningsliner innarbeida, jf. merknad frå Innlandet fylkeskommune.
- Tilkomstvegen får namnet *Midtstulfaret*. Dette blir innarbeida i plankartet.

2. Kommunedirektøren får fullmakt til å gjere redaksjonelle endringar i plandokumenta.

Utval for miljø, landbruk og areal 15.10.2020:

Behandling i møte:

Planleggar Hanne Kristine Risdal ga ei orientering knytt til saka. Det kom inn 9 merknader i samband med høyringa. I tillegg kom det ein merknad frå Mattilsynet i går den 14.10.20. Denne vil bli lagt til saka til behandlinga i kommunestyremøte den 3.11.20.

Utvalet gir administrasjonen fullmakt til å vurdere og tilrå eventuelle endringar på bakgrunn av merknaden frå Mattilsynet.

Innstillinga vart samrøystes vedtatt med følgjande nytt punkt 2:

Utvalet viser til merknaden frå Mattilsynet. Administrasjonen får fullmakt til å vurdere merknaden og leggje inn eventuelle endringar i plankart og føresegnar, før endeleg behandling.

MLA- 120/20 Vedtak:

Utval for miljø, landbruk og areal rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, eigendokjenner Nord-Fron kommune detaljreguleringsplan for Midtstulen hytteområde, slik planforslaget har vore lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.7-28.8.2020, med følgjande justering i plandokumenta:

- I planføresegnene blir det innarbeida slikt nytt tillegg til gjerdereglane: *«Dersom hensynet til beite, miljø og allmenn ferdsel tilsier det, kan kommunen etter søknad godkjenne inngjerding av hele hyttefeltet. Reglane om oppføring og type gjerde ovenfor skal gjelde også ved eventuell inngjerding av hele feltet.»*
- I planføresegnene blir det innarbeida slik ny setning: *«Hyttene skal ha møneretning som er tilpasset terrenget, og skal som hovedregel ha møneretning som følger høydekotene.»*
- I planføresegnene blir meldeplikta etter kulturminnelova §8 innarbeida: *«Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stans i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssona omkring på fem meter, jfr. lov om kulturminne §*

8. Melding skal snarest sendes til Kulturminnestyremaktene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernestyremaktene kan komme på befarings og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.»

- ROS-analysen blir oppdatert, slik at det blir samsvar med at plankartet viser faresone for flaum.
- I planskildringa blir referansar til aktuelle lovar og retningsliner innarbeida, jf. merknad frå Innlandet fylkeskommune.
- Tilkomstvegen får namnet *Midtstulfaret*. Dette blir innarbeida i plankartet.

2. Utvalet viser til merknaden frå Mattilsynet. Administrasjonen får fullmakt til å vurdere merknaden og leggje

inn eventuelle endringar i plankart og føresegner, før endeleg behandling.

3. Kommunedirektøren får fullmakt til å gjere redaksjonelle endringar i plandokumenta.

Kommunestyret 03.11.2020:

Behandling i møte:

Det vart vist til 2 tillegg til saken sendt på epost til medlemmane 02.11.20. Den eine gjeld innspel frå hytteeigarar knytt til lysforureining. Den andre er merknaden frå Mattilsynet, som kom etter fristen for innspel, som var 28.08.20. Merknaden vart referert for MLA 15.10.20, sak 120/20.

Administrasjonen har etter dette gjort ei vurdering, som det utsendte dokumentet syner med følgjande konklusjon:

*Generelt, vil ein likevel tilrå at føresegnene får slikt nytt avsnitt, og at dette blir lagt inn i innstillinga, pkt. 1: **Fellesføresegner: Innenfor planområdet skal det ikke etableres tiltak eller aktiviteter som utgjør fare for forurensning for etablerte drikkevannskilder.***

Innstillingen med tillegget frå administrasjonen vart samrøystes vedtatt.

KOM- 097/20 Vedtak:

Kommunedirektøren legger saka fram for utval for miljø, landbruk og areal med slik:

Innstilling:

Utval for miljø, landbruk og areal rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12, eigengodkjenner Nord-Fron kommune detaljreguleringsplan for Midtstulen hytteområde, slik planforslaget har vore lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 1.7-28.8.2020, med følgjande justering i plandokumenta:

- I planføresegnene blir det innarbeida slikt nytt tillegg til gjerdereglane: *«Dersom hensynet til beite, miljø og allmenn ferdsel tilsier det, kan kommunen etter søknad godkjenne inngjerding av hele hyttefeltet. Reglene om oppføring og type gjerde ovenfor skal gjelde også ved eventuell inngjerding av hele feltet.»*
- I planføresegnene blir det innarbeida slik ny setning: *«Hyttene skal ha møneretning som er tilpasset terrenget, og skal som hovedregel ha møneretning som følger høydekotene.»*

- I planføresegnene blir meldeplikta etter kulturminnelova §8 innarbeida: «*Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanse i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssona omkring på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til Kulturminnestyremaktene i Innlandet fylkeskommune, slik at vernestyremaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette, og eventuelt vilkåra for dette.*»
- ROS-analysen blir oppdatert, slik at det blir samsvar med at plankartet viser faresone for flaum.
- I planskildringa blir referansar til aktuelle lovar og retningsliner innarbeida, jf. merknad frå Innlandet fylkeskommune.
- Tilkomstvegen får namnet *Midtstulfaret*. Dette blir innarbeida i plankartet.
- Fellesføresegner: Innenfor planområdet skal det ikke etableres tiltak eller aktiviteter som utgjør fare for forurensning for etablerte drikkevannskilder.

2. Kommunedirektøren får fullmakt til å gjere redaksjonelle endringar i plandokumenta.

Bakgrunn for saka:

Utval for miljø, landbruk og areal behandla forslag til detaljreguleringsplan for Midtstulen hytteområde i møte den 4.6.2020, sak 71/20. Med nokre justeringar i føresegnene vart det vedteke å leggje planforslaget ut til offentleg ettersyn.

Planområdet ligg ca. 11 km frå Vinstra sentrum, i framre del av Sødorpfjellet. Området ligg inntil Per Gynt seterveg, med utbyggingsområdet på austsida av veggen. Planforslaget legg til rette for utbygging av 23 høgstandard fritidsbustader. I plankartet er det i tillegg vist grønstruktur, vegformål og anna vegformål. Planforslaget ligg inntil eksisterande bekk, og det er lagt inn faresone for flaum i plankartet.

Utbyggingsområdet og arealbruken er avklart i gjeldande arealdel av kommuneplan, nevnt som BF24. Planområdet er noko utvida i forhold til arealet som er avsett i kommuneplan. Dette gjeld arealet vest for Per Gynt seterveg, der 0,15 daa er regulert til byggeområde for avlaupsanlegg. Resterande areal er vist med formål landbruks, natur og friluftsområde (LNF), og er teke med for å kunne ha moglegheit til evt. å få infiltrert avlaupsvatn frå felles avlaupsanlegg.

Forslag til plankart og føresegner er vedlagt. Reglar om utforming av bygningar er i tråd med gjeldande retningsliner for fritidsbebyggelse i arealdelen av kommuneplan.

Planforslaget har vore lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 1.7-28.8.2020 og det er motteke 9 merknader.

Planfagleg vurdering:

Samandrag og vurdering av merknader går fram av vedlagt dokument. Det er ikkje framsett motsegn mot planforslaget.

Merknader frå beitelag, grunneigarlag og faglaga for landbruk i Nord-Fron har i sine merknader peikt på utfordringar knytta til beitebruk og fritidsbebyggelse. Det er frå næringa si side oppmoda om å vurdere hyttepolitikken opp mot beitebruken i Nord-Fron, på lang sikt. Frå planfagleg side, meiner ein at ein slik diskusjon bør kunne lyftast, til dømes i samband med neste rullering av kommuneplan. I denne plansaka er arealbruken avklart gjennom behandling om vedtak av arealdelen av

kommuneplan, og det er dette kommunen nå må halde seg til.

Det er i fleire merknader foreslått å gjerde inn inn heile hyttefeltet, for å unngå konflikt mellom beitedyr og hyttebygging. I planforslaget som har vore til høyring, er det lagt opp til gjerdereglar i tråd med retningslinene i arealdelen av kommuneplan. Frå planfagleg side, meiner ein at kommunen likevel bør kunne akseptere inngjerding av heile hyttefeltet, dersom det søkjast om dette. Ein føresetnad er at omsyn til beite, miljø og allmenn ferdsel tilseier ei at ei slik løysing kan akseptast. Beitelova og beiterett vil uansett gjelde, og det er såleis viktig med dialog mellom partane omkring eit slikt mogleg gjerde.

Ut i frå merknadene som er innkome, blir det tilrådd å gjere nokre justeringar i plandokumenta. Desse går fram av innstillinga. Ein vurderer endringane som nokså enkle, slik at det ikkje vil vere behov for å leggje planforslaget ut til nytt offentleg ettersyn.

Kommunedirektøren si vurdering:

Kommunedirektøren viser til den planfaglege vurderinga over og støtter denne. Planområdet er avklart i arealdelen av kommuneplan, og det er denne vi nå held oss til. Det blir elles vist til at kommunestyret har vore opptatt av at planavklarte områder for utbygging i gjeldande arealdel til KPL innan gitt frist skal starte / planleggast med sikte på realisering. I motsett tilfelle kan kommunestyret ved neste revisjon ta ut aktuelle godkjente utbyggingsareal.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Arne Sandbu