

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/229

REGULERINGSPLAN BERDAL, GNR 98 BNR. 1 M.FLERE

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: GBNR 98/1
Saksnr.: Utvalg 93/09 Formannskapet	Møtedato 23.06.2009

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Roar Santi Grindvold	Arkiv: GBNR 98/1
Arkivsaksnr.: 08/229-10	

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN BERDAL, GNR 98 BNR. 1 M.FLERE UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING

Saksdokumenter:

I mappe: IB av 28.11.08 fra Sørli Arkitekter
 UB av 08.12.08 til Sørli Arkitekter AS
 IB av 16.04.09 fra Sørli Arkitekter AS
 Planbeskrivelse datert 24.11.08, rev. 16.04.09
 Planbestemmelser datert 24.11.08, rev 16.04.09
 Reguleringsplan MS 1:1000 og 1:5000, dat. 24.11.08,
 rev. 16.04.09 – i alt 5 kart
 Vann- og avløpsplan MS 1:1000 datert 16.04.09

Øvrige: Plan- og bygningsloven
 Jordloven
 Kommuneplanens arealdel
 Strandplan for Berdal

Vedlagt:

Ja
 Ja
 Ja
 Ja
 Ja
 Ja (5 stk)
 Ja (4 stk)

Saksopplysninger:

Fra Sørli arkitekter AS, Kyrksæterøra, har vi mottatt privat forslag til reguleringsplan med bestemmelser for deler av eiendommene gnr. 98 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Planforslaget omfatter i alt 5 områder, vist som felt 1 – 5 på plankart.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- planbeskrivelse datert 24.11.08, rev. 16.04.09
- planbestemmelser datert 24.11.09, rev. 16.04.09
- reguleringsplankart – oversikt MS 1:5000, 4 delkart i MS 1:1000
- vann- og avløpsplan – 4 delkart i MS 1:1000

Planforslag ble første gang oversendt Snillfjord kommune i brev av 28.11.08, hvorpå administrasjonen i brev av 08.12.08 ba om at regulant foretok en del tilleggsarbeider, blant annet mht. lovmessig varslig av berørte parter.

I brev av 16.04.09 ble det så mottatt et oppdatert planforslag, hvor kommunens tidligere merknader er ivaretatt så langt mulig.

Planbeskrivelsen gir en god orientering om bakgrunn for planarbeidet, kunngjøring, omfang av planforslag og hvilke vurderinger som er gjort. Plan- og bygningslovens intensjoner mht. kunngjøring og varsling synes å være ivaretatt tilfredsstillende, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1 1. ledd.

Sammendrag av innspill:

Følgende merknader er oversendt kommunen i forbindelse med regulants varsling om igangsatt planarbeid fra fagmyndighetene og berørte parter:

Sør-Trøndelag Fylkeskommune, brev av 19.08.08

- påvist grop må betraktes som automatisk fredet kulturminne – vilkår for egengodkjenning at gropen og nærmeste område reguleres til spesialområde bevaring.
- forhold til kommuneplanens arealdel, landskapshensyn og bygge- og deleforbudet i 100 metersbeltet vil være viktige moment dersom planene sendes på høring.

Statens vegvesen, brev av 26.01.09

- det må inntas bestemmelser om avkjørsler/kryss skal bygges ihht. vegnormalens krav og at ferdig avkjørsel skal godkjennes av vegvesenet.
- Siktsoners utstrekning og bruk presiseres.
- Det må inntas rekkefølgebestemmelser om at avkjørsel/kryss og siktsoner skal være bygd før utbygging av feltet starter.
- Parkering skal legges utenfor vegens eiendomsområde, minimum 4 m fra vegkant, og skal være utbygd før hyttene tas i bruk.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev av 28.02.08

- deler av området er avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse, resterende til LNF-område med forbud mot bygging.
- forholdet til landbruk og bygdeutvikling – utbygging av fritidsboliger har ikke stor nok samfunnsinteresse til at jordvernet bør vike.
- i området oppå mot Klempeia er det registrert en rødlisteart med mulig hekkelokalitet. Det må forestas en nærmere kartlegging av status for hvitryggspett i og i tilknytning til planområdet.
- Kvartærgeologisk forekomst (endemorene) nord-øst for Berdalsvatnet som tidligere er foreslått som landskapsvernområde.
- 100 metersbeltet langs sjø – område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud.
- Øvre del av Klempeia har status som INON-område, dvs. mindre enn 1 km fra tyngre tekniske inngrep.

Kari J. Berdal, Jorid O. Svinsås, Mary Slørdahl og Jenny L. Volden, eiere av gr. 98 bnr. 8-9, brev av 02.12.08:

- vil ikke akseptere adkomstveg til felt 4 slik den er tegnet inn, men aksepterer deres avkjørsel benyttes. Vegen må legges nærmere fylkesvegen nord for garasje.
- adkomstveg til felt 5 kompliserer bruken av eiendommen til beiting. Det vil være 2 gjerder som krysser moreneryggen, hvor grunder må holdes lukket. Vegføring kan aksepteres dersom det etableres tilfredsstillende grunder som sikrer at husdyr ikke kommer inn på naboeiendommene.

Oddbjørg Træthaug, eier av gnr. 98 bnr. 22, brev av 24.01.09

- Har tinglyst i skjøte for eiendommen at det ikke skal oppføres bygninger av noen art i en avstand på minst 50 m. fra oppført hytte.
- vannboring i område vil sannsynligvis medføre at grunnvannsspeilet i hele området synker og at dagens tilgjengelighet på vann vil endres for øvrige hyttebeboere.

Planforslaget er utarbeidet av Sørli Arkitekter AS ved Aage Sørli, sivilarkitekt mnal. Plan- og bygningslovens krav til faglig kompetanse er derfor ivaretatt.

Vurdering:

I Berdal ble det i 1977 godkjent en strandplan som omfattet alle eiendommene i Berdal, hvor det ble tilrettelagt for utbygging av fritidsbebyggelse både på øst og vestsiden av bukta, samt noen tomter nordøst for Berdalsvatnet. Fritidsboligene ble den gang hovedsakelig lokalisert til områdene mellom fylkesvegen og sjøen.

Saksbehandler henviser i hovedsak til vedlagte reguleringsbeskrivelse fra regulant, som gir god informasjon om hovedtrekkene i planforlaget.

Ved utlegging av et privat reguleringsforslag til offentlig ettersyn og høring, er det imidlertid kommunen som overtar ansvar for planforslaget, og bør derfor stå inne for de tiltakene som er foreslått overfor fagmyndigheten og berørte parter gjennom den videre planprosess.

Reguleringsplanen medfører en til dels omfattende utvidelse av områdene for fritidsbebyggelse i Berdalsbukta, både med hensyn til fortetting i eksisterende områder og utbygging av nye områder hvor det i dag ikke er foretatt vesentlige tekniske inngrep.

Regulant har delt planområdet inn i 5 delområder, felt 1 – 5, hvor administrasjonen vil vurdere de nye tiltakene innenfor de enkelte områdene gjennom dette saksframlegget:

Byggeområder:

Fritidsbebyggelse felt 1:

Det foreslås her utbygging av i alt 18 nye fritidstomter på eiendommen gnr. 98 bnr. 1. Dette området ligger ca. 1,5 km fra Berdalsbukta, ca. 400 – 600 meter sør og sørøst for hovedbruket på eiendommen. Området er i dag ikke bebyggt, men det er anlagt en del skogsbilveger som tenkes utbedret til adkomstveger til tomtene.

Administrasjonen er i utgangspunktet skeptisk til at det foretas en utbygging av dette området, først og fremst som følge av at det her foreslås utbygging i et område som fra tidligere ikke er bebyggt, og det er lite tekniske tiltak som er gjennomført ut over skogsbilvegene. Av plankartet ser en at enkelte tomter blir liggende i svært bratt terreng, hvor det kan være fare for ras og snøskred, jfr. skredkart. Det må her derfor foretas en kartlegging av dette før egengodkjenning av planen.

Det er videre gjort en registrering av en rødlisteart i området, som i følge regulant ikke lengre oppholder seg i området som følge av nyttårsstormen i 1992 og påfølgende snauhøst av området. Etter administrasjonens oppfattning viser imidlertid registreringen av rødlistearten at området har potensiale for at enkeltindivider igjen kan søke opphold i området når skogen blir reetablert. Fylkesmannen har gjennom sin forhåndsvurdering påpekt at det her må foretas en kartlegging av status for hvitryggspett i og i tilknytning til planområdet før en kan ta endelig stilling til videre plan.

Utbygging av område 1 vil videre medføre en økt trafikk mellom gårdstunene på bnr. 1 og 4. Dette kan medføre utfordringer, spesielt mht. trafikksikkerhet, støy og støvplager.

Administrasjonens konklusjon:

Det må engasjeres fagkyndig kompetanse for kartlegging av status for hvitryggspetten ved Klempeia, jfr. brev av 28.02.08 fra FMST, alternativt må planfelt 1 tas ut i sin helhet.

Tiltakshaver må videre påregne å innhente fagkyndig rapport mht. ras og snøskred før sluttbehandling av reguleringsplanen dersom området etter eventuelle ornitologiske undersøkelser fortsatt er aktuelt.

Fritidsbebyggelse felt 2 og 3

For felt 2 og 3 innebærer derfor forslaget en utvidelse og fortetting av eksisterende hyttefelt.

Snillfjord kommune har gjennom tid signalisert at en ønsker en fortetting av eksisterende hytteområder framfor at nye områder blir tatt i bruk til slik bebyggelse. På denne måten får en utnyttet eksisterende infrastruktur, og reduserer presset på andre områder. En ser det derfor som positivt at regulant i felt 2 og 3 har søkt å fortette eller legge ny fritidsbebyggelsen i tilknytning til eksisterende. Riktignok forslås en vesentlig del av utbyggingen i felt 2 på oversiden av fylkesvegen, hvor det kun er 2 fritidsboliger fra tidligere, men en kan her benytte eksisterende avkjørsel, og det er mulighet for å kunne utvide parkeringsplassen som skissert. I felt 3, er det foreslått 4 nye tomter blant de eksisterende fritidsboligene mellom fylkesvegen og sjøen. For 3 av disse oppfattes tomtene å være såkalte "restarealer" mellom eksisterende bebyggelse. En ser ikke at utbygging av disse områdene vil kunne være til vesentlig ulempe for de som har etablert seg i området.

At eier av gnr. 98 bnr. 22 har påpekt at hun gjennom skjøte på eiendommen har tinglyst avtale med grunneier om at det ikke skal oppføres noen bygning nærmere enn 50 meter fra deres fritidsbolig, er en privatrettslig avtale. Dersom planmyndighetene finner at det på området kan legges ut en tomt til fritidsbolig, er det opp til grunneier og hytteeier å avklare det privatrettslige forholdet seg i mellom før en eventuell utbygging av tomten.

Når det gjelder tomt S9, vil denne ligge ca. 50 meter fra sjøen, nord for hyttefeltet. Ut i fra terrengforholdene i området, er området vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Fritidsboligen vil ligge på omtrent samme avstand fra sjøen som eksisterende fritidsboliger i området. Med dette som bakgrunn vurderer saksbehandler at tomten kan godkjennes som foreslått. Det forutsettes da at det reguleres inn sti fra felles parkeringsplass P3 fram til tomten.

Fritidsbebyggelse felt 4:

Det foreslås her 2 nye tomter, med adkomst fra adkomstveg til gnr. 98 bnr. 8,9. Eiere av bnr. 8,9 har bemerket at de ikke ønsker adkomstvegen lagt slik den er foreslått, og bedt regulant se på mulighet for å legge vegen mellom fylkesvegen og garasjen. Bruk av eiendommen avkjørsel er akseptabelt. En kan ikke se av planbeskrivelsen at denne traseen er vurdert av planlegger før innsending til kommunen.

Saksbehandler har ikke kommentarer til plasseringen av fritidstomtene, men det gjøres oppmerksom på at deler av tomtene ligger innenfor byggegrensen langs FV301, og dette vil begrense utbyggingen av tomtene.

Administrasjonens konklusjon:

Regulant må vurdere alternativ trase som eiere av eiendommen gnr. 98 bnr. 8,9 foreslår, og eventuelt innarbeide denne i planforslaget før kommunens utlegging til offentlig ettersyn og høring.

Fritidsbebyggelse felt 5:

Området 5 består av i alt 5 tomter. 2 tomter (A30 og 31) ble godkjent gjennom strandplanen fra 1977, men er ubebygd, mens tomt A28 er tenkt oppført ny fritidsbolig på de gamle murene av et revet småbruk som sto oppført her. Det foreslås anlagt kjøreveg fra eksisterende avkjørsel til tunbebyggelsen på gnr. 98 bnr. 6,7 opp på Berdalsmorenen og fram til utbyggingsområdet.

Felt 5 består av et tidligere småbruk med kulturlandskap som er mer eller mindre beitet fram til i dag. Murene etter den tidligere bebyggelsen er i ferd med å rase sammen som følge at oppvoksende lauvtrevegetasjon sprenger ut steiner. Regulant foreslår derfor å bygge nytt oppå eksisterende murer for å ta vare på dem, samtidig som en ved å få bebyggelse i området holder kulturlandskapet åpent.

Saksbehandler er i utgangspunktet enig med regulant i at det er viktig å ta vare på gamle murer, eksempelvis gjennom å bygge på dem, likeledes at kulturlandskapet holdes i hevd. Bygging av fritidsbolig kan da være en mulighet, forutsatt at framtidige eiere av tomtene har den samme interessen for å bevare kulturlandskapet, i stede for å beplante for å hindre innsyn. Ut i fra vurderingen under spesialområde privat veg har en kommet til at det her ikke bør tillates utbygd flere tomter enn de tidligere godkjente, samt tomt på eksisterende murer.

Administrasjonens konklusjon:

Administrasjonen vil anbefale at foreslåtte nye tomter (A27-29) i felt 5 trekkes ut av planforslaget som følge av at fritidsboligene blir liggende oppe på en høyde, til dels godt synlig i terrenget.

Landbruksområder:Jord og skogbruk:

Planen omfatter i liten grad jordbruksareal, bortsett fra foreslått adkomstveg til og beitemark i felt 5. Områdene mellom hyttetomtene er foreslått regulert til jord- og skogbruk. Landbruksfaglig saksbehandler har ikke merknader til omdisponering av dette arealet.

Offentlige trafikkområder:Kjøreveg:

Fylkesveg 301 inngår i reguleringsplanen ved felt 2 og 3. Det er i bestemmelsene kun gitt opplysning om at det ikke er foretatt endringer av området i reguleringsplanen.

Dersom offentlig veg innreguleres, bør regulant i sitt arbeid avklare med aktuell vegmyndighet forslag til bestemmelser rundt dette. Statens vegvesen har i sin forhåndsuttalelse bedt regulant innarbeide i bestemmelsene at avkjørsler/kryss skal utformes i hht. vegnormalens krav og at ferdig avkjørsel skal godkjennes av STVV. Siktsonenes utstrekning og bruk skal presiseres. Ut i fra plankart og bestemmelser synes dette å være etterkommet, men avkjørsel til felt 4 og 5 mangler siktsoner i kart. Ved utlegging til offentlig ettersyn og høring vil Statens vegvesen ha mulighet til å vurdere om planforslaget ivaretar Deres forhåndsuttalelse.

Fareområder:

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

I felt 2 og 3 går det en høyspentlinje i planområdene. Det er lagt inn et fareområde på 12 m, dvs. 6 m utenfor ytterste streng på hver side. En ser at tomt A8 berøres av denne (fareområde), og at dette begrenser utbygging på tomten noe.

Spesialområder:

Privat veg:

Når det gjelder de viste vegene, er det spesielt adkomstveg til felt 5 at en ser for seg kan medføre konflikter, og da i forhold til følgende tema:

- vegen er lagt svært nære tunbebyggelse på gnr. 98, bnr. 6,7, noe som vil redusere bruksverdien av det nære området rundt bebyggelsen.
- eier av gnr. 98 bnr. 5 har påpekt at vegen vil komplisere bruken av området til beiting
- området er tidligere foreslått som landskapsvernområde ut i fra at slik at moreneavsetningen er et viktig element i landskapet.

Selv om Berdalsmorenen ikke ble vernet, har Snillfjord kommune gjennom kommuneplanens arealdel (tidligere og ny plan) valgt å gi området en spesiell status, gjennom å definere området som LNF-område med retningslinjer om naturvern. Dette for å bevare moreneryggen mest mulig fri for tekniske inngrep. Eksisterende landbruksveg som går over moreneryggen er et svært begrenset inngrep. Dersom det skal lages en veg som adkomst til flere eiendommer, vil dette medføre krav om en nivåheving på vegen, og inngrepet kan bli større enn dagens enkle adkomst.

Regulant ble derfor i vårt brev av 09.12.08 bedt om å redegjøre for hvilke alternative adkomstveger til felt 5 som har vært vurdert. I planbeskrivelsen har derfor regulant opplyst at det er vurdert alternative traseer, men at disse medfører store inngrep i topografi og vegetasjon i området.

Ut i fra det faktum at en adkomstveg til felt 5 også vil være nyttig for landbruksdriften på Berdalsmorenen, er det her et spørsmål om hvilke innvirkning en anlegging av kjøreveg vil kunne få for landskapet opp i mot den nytten vegen vil gi for landbruksdriften og eventuelle kjøpere av hyttetomter i felt 5.

Landbruksfaglig saksbehandler har gjennom forarbeidet til dette saksframlegget synliggjort behovet for å bedre adkomstforholdene til dyrkajorda på Berdalsmorene. Det er i dag grasproduksjon på store deler av arealet, og det benyttes maskinelt utstyr ved høsting. Adkomst skjer i dag i hovedsak langs den viste traseen fra FV301, og noe fra Berdalsvegen ved Berdalsvatnet. Eksisterende adkomster oppfattes som lite tilfredsstillende i forhold til dagens behov, og en ser det som positivt at det anlegges en veg hvor en kan få til en kombinasjonsbruk, både for landbruksdriften og fritidsbebyggelsen.

En adkomstveg som vist i planforslaget, og trafikk på denne vil uansett hvordan den anlegges ville vises i terrenget. Både fra sjøsiden og inne i Berdal vil en se kjøretøy som kjører over moreneryggen. Dersom vegen legges oppå terrengoverflaten over ryggen, uten etablering av skjæringer, kan adkomstvegen likevel ikke medføre noen vesentlige inngrep, da det ikke vil være behov for noen grøfter eller skjæringer.

For å unngå nærføringen med tunet på gnr. 98 bnr. 6,7, og minimalisere terrenginngrepene bør avkjørselen til felt 5 tilknyttes eksisterende avkjørsel for Berdalsvegen, og legges på skråningstopp overfor Berdalsvegen i sørvestligretning opp mot moreneryggen. Videre kan vegen legges som vist i reguleringsforslaget. For å minimalisere terrenginngrepene langsetter moreneryggen, må vegen anlegges enklest mulig, dvs. ved oppgrusing på eksisterende terreng, uten skjæringer og vegrøfter.

Det vil her være både miljømessige og landbruksmessige verdier som må ivaretas. Adkomstvegen vil være viktig for jordbruksdrifta, mens moreneryggen i landskapsbildet er viktig i den miljømessige vurderingen. En kan til dels si at begge områdene her er avhengig av hverandre, gjennom aktiv jordbruksdrift ivaretas landskapsbildet gjennom at en hindrer gjengroing.

Etter vurdering har en derfor kommet til at en vil anbefale planutvalget å legge utreguleringsplanen til offentlig ettersyn og høring med vegføring til felt 5 over Berdalsmorene, under forutsetning av at vegen tilknyttes eksisterende kryss til Berdalsvegen, og at vegen trekkes lengre fra tunbebyggelsen på gnr. 98 bnr. 6,7, jfr. overnevnte. Planutvalg/kommunestyre tar da endelig stilling til eventuell vegføring over moreneryggen når høringsuttalelser fra berørte parter og fagmyndigheter foreligger.

Dersom det gjennom høringsinnspill framkommer opplysninger som tilsier at vegen må tas ut, må regulant se på alternative løsninger til vegframføring. Dersom en da ikke finner akseptable vegløsninger må en vurdere etablering av felles parkeringsplass for tomtene i felt 5 med stiadkomst.

Et annet moment i forhold til viste adkomstveger, er at vegene går over ulike eiendommer. Dette medfører at det må inngås avtaler mellom eiere av eiendommer som sikrer nødvendige rettigheter til bruk av vegene for de enkelte hyttetomtene. Eksempelvis kan nevnes adkomstveg til felt 5. Her ligger de foreslåtte fritidsboligene på gnr. 98 bnr. 1 og på bnr. 8,9, mens foreslått adkomstveg går over gnr. 98 bnr. 5 og 6,7. Slike avtaler bør inngås før en utlegging av reguleringsplanen til offentlig ettersyn og høring.

Når det gjelder adkomst til felt 4, har eiere av eiendommene 98 bnr. 8,9 påpekt at det er akseptabelt at vegen tar av fra deres avkjørsel fra FV301, men at vegen bør legges nedenfor garasje på grunn av stigningsforholdene og vanskelig adkomst vinterstid. Det framgår ikke av planbeskrivelsen hvilke vurderinger som regulant har gjort i forhold til dette innspillet. Det bør derfor foretas en slik vurdering, og eventuelt innarbeide denne i planforslaget før kommunens utlegging til offentlig ettersyn og høring. Dersom denne adkomsten ikke er mulig, må eventuelle avbøtende tiltak som ivaretar adkomsten til bnr. 8 og 9 framkomme ved viste planforslag.

Saksbehandler har ingen ytterligere kommentarer til viste vegføringer i planområdene. Disse vegene er til dels eksisterende vegføringer, som kun krever noe oppgradering. En vil påpeke at for adkomst til felt 1, vil dette kreve at også eksisterende landbruksveg mellom gårdstun og avløpsanlegg ved tomt A26 (som er holdt utenfor planområdet) oppgraderes slik at denne kan kjøres med personbil.

Administrasjonens konklusjon:

Adkomstveg til felt 5 over Berdalsmorenen justeres slik at den legges lengst mulig fra tunbebyggelsen på gnr. 98 bnr. 6,7 på topp skråning for Berdalsvegen. Vegen må knyttes til Berdalskrysset, og ikke avkjørselen til gnr. 98 bnr. 6,7.

Adkomstveg til felt 4 må vurderes lagt nedenfor garasje tilhørende gnr. 98 bnr. 8,9.

Privat småbåtanlegg, land:

Som følge av at flytebryggeanlegget tidligere er tillatt utbygd her, vil det være behov for noe areal på land for vinterlagring og vedlikehold av båter. Det er ikke åpnet for noen form for bygg på området.

Privat småbåthavn, sjø:

I planen er det innatt et område for småbåthavn ved Vikanskjæret som tidligere er søkt og godkjent av Snillfjord kommune. Planene fastsetter lengde og antall båtplasser, og er et fellesanlegg for hyttene lokalisert i dette området.

Planen inneholder ingen flere områder for småbåthavn. Dette medfører at øvrige etableringer i området må skje i hht. kommedelplan for småbåthavner og reguleringsplan i hht. denne.

Vann- og avløpsanlegg:

Planen viser hensiktsmessige arealer som vurderes hensiktsmessig for plassering av slamavskillere. Viste plasseringer synes å ivareta kommunens forskrifter for slamtømming hvor avstand og høydeforskjell fra kjørbær fastsatt.

Det framgår ikke hva som finnes av eksisterende og planlagte vann- og avløpsanlegg i området. Ved plassering antar en at regulant har påsett å ikke legge slamavskillere og avløpsledninger i direkte nærhet av eksisterende vannkilder og borebrønner. En ser at for felt 1 er det tenkt at avløpsanlegg skal etableres ved like ved Berdalselva. Det vil her være svært viktig at en velger oppsamling av slam og en renseløsning som ivaretar forurensingsforskriftens krav til rensegrad, alternativt må det etableres en avløpsledning ned til fjorden.

Vedlagt planen følger forslag til trase-kart for vann- og avløp. Det gjøres her oppmerksom på at for utbygging vil det bli krevd søknad om utslippstillatelse i hht. forurensingsforskriften. Søknaden bør foreligge ved kommunens utlegging av plan til offentlig ettersyn og høring, slik at en får en samordnet behandling av disse.

Når det gjelder vannforsyning, er ikke dette beskrevet kilden(e) for dette. En er kjent med at en del av hytteeierne i området har boret etter vann, både som enkeltanlegg eller mindre felles anlegg. Flere hytter i området trenger ikke medføre noen økt belastning på grunnvannet i området slik eier av gnr. 98 bnr. 22 frykter, dette kan løses ved at en etablerer basseng som muliggjør uttak av vann over tid.

Frisiktssoner ved veg:

Frisiktssoner er inntegnet på plankart og beskrevet i bestemmelsene. En har ingen ytterligere kommentarer til dette. Eventuelle avvik fra vegnormalene må Statens vegvesen her vurdere.

Bevaring av bygninger og anlegg:

Mulig fangstgrop er påvist gjennom arkeologiske forundersøkelser. Området er avmerket på kart og bestemmelser omkring disse er inntatt i hht. innspill fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Fellesområder

Felles parkeringsplass:

Det er i alt vist 14 parkeringsplasser i planområdet, hvor det gjennom bestemmelsene er fastsatt hvilke tomter de enkelte plassene er felles for.

Administrasjonen har ingen kommentarer til viste parkeringsplasser, men vil bemerke at dersom planutvalg vedtar å ta ut adkomstveg til felt 5, må også parkeringsplass P14 tas ut.

Etterspurte utredninger:

Fylkesmann og Fylkeskommunen har gjennom sine forhåndsuttalelser bedt om nærmere utredninger blant annet mht. kulturminner, registrert rødlisteart, og faren for snø og steinskred i området. Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i området, og påvist mulig fangstgrop er lagt inn i tråd med vilkår fra Sør-Trøndelag fylkeskommune.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har i sin forhåndsuttalelse gjort oppmerksom på at det må foretas en kartlegging av status for hvitryggspettens i og i tilknytning til planområdet før de kan ta endelig stilling til planen. Dette medfører at tiltakshaver må engasjere kvalifisert kompetanse for å få foretatt undersøkelsene før planen kan bli lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Alternativt må felt 1 i planforslaget tas ut av planforslaget før utlegging.

Videre har Fylkesmannen påpekt at det i deler av planområdet vil være i faresone for snø- og steinskred, jfr. skrednett.no, og at det bør gjennomføres en nærmere risikovurdering av fagkyndige. Regulant har undersøkt pris for slik undersøkelser, og funnet at dette er forholdsvis kostbart. En ønsker derfor at kommunen gjennomfører offentlig ettersyn og høring av planen, slik at en får kartlagt om områder/enkelttomter vil utgå av andre årsaker, før en engasjerer fagkyndig kompetanse på dette området.

Privatrettslige forhold:

Gjennom saksforberedelsen har det framkommet at regulant ikke har sikret nødvendige rettigheter til å bygge og benytte en del av tiltakene i planen over de ulike eiendommene, eksempelvis adkomstveger, stier, parkeringsplasser, vann- og avløpsledninger, som vil berøre eiere av flere eiendommer. Regulant er derfor gjennom brev av 18.05.09 bedt om sikre slike rettigheter før planen legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Forhold til ny planlov

Ny plandel av plan- og bygningsloven trer i kraft 01.07.09. Reguleringsplaner som legges ut til offentlig ettersyn og høring før denne dato, kan behandles etter dagens lov. Dette betyr at dersom planutvalget fatter vedtak om utlegging i møte den 23.06.09, og planforslaget revideres i hht. dette innen før 01.07.09, kan planen behandles etter dagens lov. Dersom planutvalgets vilkår ikke etterkommes innen 01.07.09, kan kommunen og høringsinstansene kreve at planen skal behandles etter ny lov.

Utlegging til offentlig ettersyn og høring:

Selv om administrasjonen ser at det i denne saken er en del punkter som ikke er tilstrekkelig utredet eller avklart, fremmes likevel saken for utvalget for vedtak om utlegging til offentlig ettersyn og høring. Det stilles vilkår om at kommunens merknader etterkommes, og at revidert planforslag oversendes kommunen snarest. Dersom kommunens vilkår for utlegging ikke etterkommes, må regulant påregne at planen må behandles etter ny planlov.

Rådmannens innstilling:

Med forbehold om at det fremlegges et revidert planforslag hvor etterfølgende punkt 1 – 4 er etterkommet, vedtar Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for deler av eiendommene gnr. 98 bnr. 1,2,4, 5,6,7,8 og 9 i Berdal ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1, 2. ledd.

Før utlegging av planforslaget stilles følgende vilkår:

1. Tiltakshaver/regulant må sørge for at det blir gjennomført en fagkyndig kartlegging av status for hvitryggspett i og i tilknytning til planområdet, jfr. brev av 28.02.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Alternativt må planfelt 1 tas ut i sin helhet.
2. Adkomstveg til felt 4 må vurderes lagt nedenfor garasje tilhørende gnr. 98 bnr. 8,9.
3. Reguleringskartet må justeres mht adkomstveg til felt 5. Vegen må knyttes opp i mot kryss til Berdalsvegen, og vegen må trekkes lengst mulig fra tunbebyggelsen på gnr. 98 bnr. 6,7.
4. Det må fremlegges kopi av avtaler som sikrer brukere av felles adkomstveger, stier, parkeringsplasser, vann og avløpsanlegg rett til å anlegge og bruke slike anlegg over de ulike eiendommene.
5. Før sluttbehandling av reguleringsplanen (etter høringsuttalelser foreligger) må tiltakshaver/regulant sørge for at det foretas en fagkyndig risikovurdering av faren for snø- og steinskred i planområdene, jfr. www.skrednett.no.

Det gjøres oppmerksom på at Berdalsmorene gjennom kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med retningslinje om naturvern, og at kommunen vil ta endelig stilling til den foreslåtte veiføring og utbygging av fritidsbolig i felt 5 ved sluttbehandling av reguleringsplanen.

Som følge av overgang til ny planlov, gjøres oppmerksom på at revidert plan må oversendes Snillfjord kommune snarlig for behandling etter dagens lov. Ved innsending av revidert plan etter 01.07.09, gjør Snillfjord kommune oppmerksom på at planen kan bli krevd oppgradert i hht. ny planlov før videre behandling.

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 23.06.2009
Sak: 93/09

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 08/229

Tittel: **SAKS PROTOKOLL: FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
BERDAL, GNR 98 BNR. 1 M.FLERE UTLEGGING TIL
OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING**

Behandling:

Planutvalgets gjennomgang av innstillingen:

-Pkt. 2 i innstillingen tas ut, ellers som innstillingen.

Votering: Rådmannens innstilling med planutvalgets justering enstemmig og dermed vedtatt.

Vedtak:

Enstemmig:

Med forbehold om at det fremlegges et revidert planforslag hvor etterfølgende punkt 1 – 4 er etterkommet, vedtar Snillfjord kommune ved det faste utvalg for plansaker å legge forslag til reguleringsplan for deler av eiendommene gnr. 98 bnr. 1,2,4, 5,6,7,8 og 9 i Berdal ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 27-1, 2. ledd.

Før utlegging av planforslaget stilles følgende vilkår:

1. Tiltakshaver/regulant må sørge for at det blir gjennomført en fagkyndig kartlegging av status for hvitryggspett i og i tilknytning til planområdet, jfr. brev av 28.02.08 fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Alternativt må planfelt 1 tas ut i sin helhet.
2. Reguleringskartet må justeres mht adkomstveg til felt 5. Vegen må knyttes opp i mot kryss til Berdalsvegen, og vegen må trekkes lengst mulig fra tunbebyggelsen på gnr. 98 bnr. 6,7.
3. Det må fremlegges kopi av avtaler som sikrer brukere av felles adkomstveger, stier, parkeringsplasser, vann og avløpsanlegg rett til å anlegge og bruke slike anlegg over de ulike eiendommene.
4. Før sluttbehandling av reguleringsplanen (etter høringsuttalelser foreligger) må tiltakshaver/regulant sørge for at det foretas en fagkyndig risikovurdering av faren for snø- og steinskred i planområdene, jfr. www.skrednett.no.

Det gjøres oppmerksom på at Berdalsmorene gjennom kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med retningslinje om naturvern, og at kommunen vil ta endelig stilling til den foreslåtte veiføring og utbygging av fritidsbolig i felt 5 ved sluttbehandling av reguleringsplanen.

Som følge av overgang til ny planlov, gjøres oppmerksom på at revidert plan må oversendes Snillfjord kommune snarlig for behandling etter dagens lov. Ved innsending av revidert plan etter 01.07.09, gjør Snillfjord kommune oppmerksom på at planen kan bli krevd oppgradert i hht. ny planlov før videre behandling.