



## Saksframlegg

| <i>Saksnr</i> | <i>Utvalg</i> | <i>Møtedato</i> |
|---------------|---------------|-----------------|
|               | Kommunestyret | 14.02.2019      |

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/386

Dato: 07.02.2019

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Reguleringsplan - Hindrem hage hyttefelt - deler av gbnr. 301/26 - uttalelse

### **PlanID 17182917005 Reguleringsplan for Hindrem Hage hyttefelt - sluttbehandling og vedtak**

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Reguleringsplan for Hindrem Hage hyttefelt med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-12, og Delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune.

#### **Oppsummering:**

Planforslaget er utarbeidet av Allskog SA på vegne av forslagsstiller Asbjørn G Valde. Planen legger til rette for etablering av 11 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, veg, vann og avløp.

Planforslaget ble andregangsbehandlet av arealutvalget den 13. november 2018. Utvalget vedtok at reguleringsplanen kunne sendes til kommunestyret for endelig vedtak når en del konkrete endringer i planen var utført. Etter arealutvalgets behandling har tiltakshaver vært i dialog med aktuelle naboer, og partene er kommet fram til løsninger som aksepteres av partene.

Planforslaget er endret iht. arealutvalgets vedtak og avklaringer mellom tiltakshaver og naboer, og saken legges fram for kommunestyret til vedtak.

#### **Saksutredning**

Planforslaget er utarbeidet av Allskog SA på vegne av forslagsstiller Asbjørn G Valde. Planen legger til rette for etablering av 11 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, veg, vann og avløp. Plankart og -bestemmelser skal sørge for at ny bebyggelse tilpasser seg omgivelsene på en fin måte med skånsom terrengbehandling og samt at fritidsboligene ivaretar en god estetikk inkludert høyde og volum som også tar hensyn til

omgivelsene. Planområdet ligger på Hindrem, ca 2,5 mil nordøst fra fergeleiet på Rørvik og 1 mil sørvest fra Leksvik sentrum. Planområdet ligger ca 250 m vest for fv 755.

Oppstartmøte med Leksvik kommune ble avholdt den 29.09.17. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Fosna-Folket og på Leksvik kommune sin nettside i ukene til 43 og med uke 46 i 2017. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker. Det kom inn sju innspill til planarbeidet. Innspillene er tatt inn i planen, se planbeskrivelsen sidene 14-17 for kommentarer og hvordan innspillene er behandlet. Arealutvalget behandlet planforslaget i møte den 12. juni 2018 med påfølgende høring og offentlig ettersyn. Det kom inn 6 høringsuttalelser, alle innen fristen 1. september. Innhold i uttalelsene og kommentar/forslag til løsning er satt opp i tabellen under.

## Vurdering/alternative løsninger

| <b>Avsender.<br/>Sammendrag av innhold i uttalelsen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kommentar til uttalelsen.<br/>Forslag til løsning/behandling.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Statens vegvesen, 19. juli 2018:</b><br>Faglig råd:<br>Sikt i kryss mellom kommuneveg og fv 755 bør utbedres mot nord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Saksbehandler foreslår at det tas inn rekkefølgebestemmelse i planen om at sikten i krysset må utbedres før det gis tillatelse til fradeling eller bygging innen planområdet. Tiltakshaver må bære kostnaden ved nødvendig utbedring. Utbedringen må planlegges og utføres i samarbeid med Statens vegvesen (eller annen forvalter av fylkesvegen). |
| <b>Sametinget, 8. august 2018:</b><br>Ingen merknader, men ber om at det tas inn følgende i reguleringsbestemmelsene:<br><i>Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</i> | Saksbehandler vil minne om at dette i prinsippet er en unødvendig bestemmelse da kulturminneloven fortsatt vil gjelde i planområdet, men setningen kan tas inn i bestemmelsene som en presisering.                                                                                                                                                  |
| <b>Trøndelag fylkeskommune, 28. august 2018:</b><br>Faglig råd:<br><i>Terrenget er bratt og kan være vanskelig å bebygge, uten at det medfører betydelige inngrep i terrenget. Adkomstveien fra tomt F5 til tomt F10 og F11, vil trolig innebære betydelige inngrep samt kostnader. Om tomtene F10 og F11 skal bebygges vil vi som et faglig råd foreslå å redusere veiens bredde til et minimum, slik at terrenginngrepet reduseres.</i>                                                                                      | Saksbehandler forslår at dette faglige rådet følges opp gjennom endring av reguleringsbestemmelsene.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fylkesmannen i Trøndelag, 28. august 2018:</b><br>Merknad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tas til etterretning. Merknaden videreformidles til tiltakshaver.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fylkesmannen gjør oppmerksom på at sikring mot radon i bolig for varig opphold både omfatter boliger og fritidsboliger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>NVE, 28. august 2018:</b><br>Ingen merknad til planforslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tas til etterretning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Harald Nymoen (Granly), Inge Norstad og Marte D-Q Holm Furuly), 29. august 2018:</b><br>Det er flere ubebygde hyttetomter i området, og de er bekymret for at veianlegget i denne planen blir bygd uten salg at tomter.<br>De ønsker at det dannes et veilag for å sikre godt vedlikehold av atkomstvegen (dvs. den private vegen fra kommunevegen og videre opp i feltet).<br>Eier av Granly ber om at tomtene F8-F11 gis atkomst fra nordøst istedenfor inntil hans eiendom.<br>Eier av Furuly ønsker at atkomsten til deres hytte ikke flyttes, men lagt inntil vestsiden av tomta deres. | Utbyggingstakt styres av tiltakshaver, men bekymringen videreformidles til tiltakshaver. Se for øvrig kommentar til faglig råd fra fylkeskommunen.<br>Danning av veilag kan være et godt virkemiddel for å avklare drift og vedlikehold av en veg. Ønsket formidles videre til tiltakshaver.<br>Tiltakshaver oppfordres til å vurdere dette før kommunestyret sluttbehandler planen.<br><br>Tiltakshaver oppfordres til å vurdere dette før kommunestyret sluttbehandler planen. |

Det foreligger ingen innsigelser fra regionale/statlige myndigheter til planforslaget. Imidlertid har flere myndigheter faglige råd til planen, og saksbehandler anbefaler at disse innarbeides i planen iht til kommentarene i tabellen over.

To av naboene i området har flere merknader til planforslaget. Det går i hovedsak på uro for størrelsen på terrenginngrep ifm opparbeiding av vei/annen infrastruktur. Saksbehandler foreslår å innarbeide faglig råd fra fylkeskommunen om å redusere veiens bredde fra F5 til F10 og F11 til et minimum, for å redusere terrenginngrepet. Etter arealutvalgets behandling av saken den 13. november, har tiltakshaver vært i dialog med aktuelle naboer, og partene ble enige om å justere avkjørselen til f\_SKV2, redusere bredden på f\_SKV2 ved tomt F5, samt at tiltakshaver skal forsøke å bidra til etablering av veilag i området.

#### Konsekvenser for kommunen

Planen får ingen direkte konsekvenser for kommunen, men vil kunne få indirekte konsekvenser ved at den styrker lokalt næringsliv. Veier og annen infrastruktur innen planområdet må opparbeides av tiltakshaver.

#### Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet  
Eldrerådet  
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne  
Andre råd eller utvalg

#### JA/NEI

Nei, men fikk saken til høring.  
Nei, men fikk saken til høring.  
Nei, men fikk saken til høring.  
Nei, men fikk saken til høring.

#### Kommunikasjonstiltak

Rådmannen sørger for kunngjøring av planvedtaket etter kommunestyrets behandling.