

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	13.11.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/386

Dato: 11.09.2018

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Detaljplankart

PlanID 17182017005 Reguleringsplan - Hindrem hage hyttefelt - deler av gbnr. 301/26 - sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Planforslaget vedtas med noen endringer:

1. Det tas inn rekkefølgebestemmelse i planen om at sikten i krysset ved fylkesvegen må utbedres før det gis tillatelse til fradeling eller bygging innen planområdet. Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at han må bære kostnaden ved nødvendig utbedring. Utbedringen må planlegges og utføres i samarbeid med Statens vegvesen (eller annen forvalter av fylkesvegen).
2. Det tas inn følgende bestemmelse:
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.
3. Det tas inn en bestemmelse om å redusere veiens bredde fra tomt F5 til F10 og F11 til et minimum, slik at terrenginngrepet reduseres.
4. Tiltakshaver må vurdere om uttalelsene fra eierne av Granly og Furuly kan innarbeides i planen. Planen videresendes til sluttbehandling i kommunestyret når kommunen har mottatt skriftlig tilbakemelding inkl. vurdering fra tiltakshaver.

Oppsummering:

Planforslaget er forholdsvis godt bearbeidet og ivaretar de fleste hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen over, anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas med noen endringer:

- Det tas inn rekkefølgebestemmelse i planen om at sikten i krysset ved fylkesvegen må utbedres før det gis tillatelse til fradeling eller bygging innen planområdet. Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at han må bære kostnaden ved nødvendig utbedring. Utbedringen må planlegges og utføres i samarbeid med Statens vegvesen (eller annen forvalter av fylkesvegen).
- Det tas inn følgende bestemmelse:
 - 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.

- Det tas inn en bestemmelse om å redusere veiens bredde fra tomt F5 til F10 og F11 til et minimum, slik at terrenginngrepet reduseres.
- Tiltakshaver må vurdere om uttalelsene fra eierne av Granly og Furuly kan innarbeides i planen. Planen videresendes til sluttbehandling i kommunestyret når kommunen har mottatt skriftlig tilbakemelding inkl. vurdering fra tiltakshaver.

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. septemger. Innhold i uttalelsene og kommentar/forslag til løsning er satt opp i tabellen under.

Vurdering/alternative løsninger

Avsender. Sammendrag av innhold i uttalelsen.	Kommentar til uttalelsen. Forslag til løsning/behandling.
Statens vegvesen, 19. juli 2018: Faglig råd: 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).
Sametinget, 8. august 2018: Ingen merknader, men ber om at det tas inn følgende i reguleringsbestemmelsene: <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</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.

<i>dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</i>	
Trøndelag fylkeskommune, 28.august 2018: Faglig råd: <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.
Fylkesmannen i Trøndelag, 28. august 2018: Merknad: Fylkesmannen gjør oppmerksom på at sikring mot radon i bolig for varig opphold både omfatter boliger og fritidsboliger.	Tas til etterretning. Merknaden videreformidles til tiltakshaver.
NVE, 28. august 2018: Ingen merknad til planforslaget.	Tas til etterretning.
Harald Nymoen (Granly), Inge Norstad og Marte D-Q Holm Furuly), 29. august 2018: Det er flere ubebygde hyttetomter i området, og de er bekymret for at veianlegget i denne planen blir bygd uten salg at tomter. 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). Eier av Granly ber om at tomtene F8-F11 gis atkomst fra nordøst istedenfor inntil hans eiendom. 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. Danning av veilag kan være et godt virkemiddel for å avklare drift og vedlikehold av en veg. Ønsket formidles videre til tiltakshaver. Tiltakshaver oppfordres til å vurdere dette før kommunestyret sluttbehandler planen. Tiltakshaver oppfordres til å vurdere dette før kommunestyret sluttbehandler planen.

Det foreligger ingen innsigelser fra regionale/statlige myndigheter til planforslaget, og planen kan dermed vedtas slik den foreligger pr nå. 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.

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.

Oppsummering:

Planforslaget er forholdsvis godt bearbeidet og ivaretar de fleste hensyn. Med bakgrunn i redegjørelsen over, anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas med noen endringer:

1. Det tas inn rekkefølgebestemmelse i planen om at sikten i krysset ved fylkesvegen må utbedres før det gis tillatelse til fradeling eller bygging innen planområdet. Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at han må bære kostnaden ved nødvendig utbedring. Utbedringen må planlegges og utføres i samarbeid med Statens vegvesen (eller annen forvalter av fylkesvegen).
2. Det tas inn følgende bestemmelse:
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.
3. Det tas inn en bestemmelse om å redusere veiens bredde fra tomt F5 til F10 og F11 til et minimum, slik at terrenginngrepet reduseres.
4. Tiltakshaver må vurdere om uttalelsene fra eierne av Granly og Furuly kan innarbeides i planen. Planen videresendes til sluttbehandling i kommunestyret når kommunen har mottatt skriftlig tilbakemelding inkl. vurdering fra tiltakshaver.

Kommunikasjonstiltak

Kunngjøring av vedtaket etter kommunestyrets sluttbehandling.