



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Osen kommunestyre	

Saksbehandler:Roar Leirset

1. GANGS BEHANDLING AV PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKAUTJØNNA HYTTEOMRÅDE

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Skautjønna
- 2 Reguleringsbestemmelser Skautjønna
- 3 Plankart skautjønna
- 4 ROS-analyse Skautjønna
- 5 Innspill samlet
- 6 Sametingets uttalelse befarng

Sakens bakgrunn og innhold:

Osen kommune har mottatt forslag til reguleringsplan med planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser for «Skautjønna hytteområde» den 12.06.2020. Planforslaget omfatter eiendommen Gnr. 24 (Nordmelan sameie). Oppstart av planarbeidet ble varslet 05.10.2016. Reguleringsplanen er utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens § 12. For ytterligere detaljer vises det til selve planforslaget.

Eksisterende planforhold

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt hensynssone der reguleringsplan skal gjelde. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt 1983 og nytt planforslag erstatter dette.

Forhåndsuttalelser

Det er i forbindelse med varsel om oppstart mottatt følgende forhåndsuttalelser:

<i>Innkomne merknader</i>	<i>Behandling/kommentar</i>
Sør Trøndelag fylkeskommune:	

Planfaglig uttalelse: Det legges opp til felles parkering og stiadkomst til hyttene. Vi anbefaler at det opprettholdes en minsteavstand på 50 meter mellom ny og eksisterende bebyggelse. Som faglig råd vil vi foreslå å samlokalisere naustområdet for å hindre for stor nedbygging av strandsonen. Kulturminnefaglig uttalelse: Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.	- <i>Det er lagt opp til to områder for samlokalisering av naust, samt et område som tidligere er godkjent for oppføring av et naust.</i> - <i>Kulturminnevern etter § 8 er lagt inn i regulerings-bestemmelsene.</i>
NVE Allmenne interesser langs vassdrag. Osen kommune egengodkjente nylig sin arealdel (07.09.16). I bestemmelsene til planen, § 1.5, er det regulert inn en byggegrense mot vann og vassdrag på 50 meter. Vi forutsetter at de planlagte fritidsboligene ikke plasseres nærmere vannet enn denne avstanden. Skredfare. I bestemmelsen til arealdelen § 5.1.2 «Ras- og skredfare heter det at: «Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord og sørpeskred før skredfaren er avklart og evt. nødvendig avbøtende tiltak er etablert». Helt i østenden av vannet er det lokalisert en slik hensynssone. Dersom det ønskes etablert fritidsbebyggelse innenfor denne sona, forutsetter vi at det gjennomføres en skredfarevurdering i forbindelse med ROS-analysen til planforslaget i tråd med bestemmelsenes § 5.1.2.	- Delvis hensyntatt i reguleringsplanen, og det er satt inn byggegrense på enkelte tomter som ligger nærmere enn 50 meter. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen - Hyttetomten som er tenkt i området hvor det er en hensynssone for snøskred er tenkt regulert med rekkefølgebestemmelser som sikrer at en faglig vurdering av området og evt. sikring blir fulgt opp ved byggesøknaden. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen
Fylkesmannen i Trøndelag Landbruk Deler av området i vest omfatter parseller med dyrka mark. Fylkesmannen forutsetter at planforslaget, herunder eventuell atkomst og parkering, ikke medfører en omdisponering av dyrka mark Reindrift Ingen merknad.	- <i>Dyrket mark blir ikke berørt av planforslaget.</i>

Klima og miljø Vassdragene har fått en stadig større betydning som en ressurs for naturopplevelsene og friluftsliv. For å ivareta disse verdiene er det viktig at det settes av et belte ned mot vannet/vassdraget hvor det ikke tillates bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger ligger mer enn 50 m. fra vatnet. Ved en fortetting bør det ikke plasseres ny bebyggelse nærmere enn eksisterende. For å unngå nedbygging av strandsonen langs vatnet bør nye naust samles i et felles naustområde. Ved å konsentrere inngrepene blir strandområdene tilgjengelig for alle brukere av området. Samfunnssikkerhet Forutsetter at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	- <i>Delvis ivaretatt i planforslaget. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen</i> - <i>Delvis Ivaretatt i planforslaget. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen</i> - <i>ROS-analysen følger plandokumentene.</i>
Sametinget Sametinget hadde innspill om mulige samiske kulturminner og krevde derfor en registrering.	<i>Det er gjennomført en befarings av sametingets arkeologer og ikke funnet kulturminner innenfor planområdet. Aktsomhetsplikten er ivaretatt via reguleringsbestemmelsene.</i>

Vurdering:

Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl.):

Tiltaket er i kommuneplanens arealdel avsatt som hensynsone hvor reguleringsplan skal gjelde. Gjeldende reguleringsplan er Skautjønnå. I gjeldende plan er det regulert inn 6 hytter. Det er også et godkjent naust innenfor planområdet i dag.

Rådmannen synes det er positivt at det legges opp til en fortetting i området og at det legges til rette for felles naustrekker plassert på to områder. Dette i tillegg til at nye tomter er plassert utenfor 50-metersbeltet vil være med på å ikke privatisere område.

For område hvor tomt BFR16 er plassert i planforslaget ligger er det også i dag en trasse som blir brukt til eksisterende hytter og videre innover i området. BFR16 ligger sammen med BFR4 nærmere vatnet enn 50 meter. Innenfor teigen der tomt BFR16 er plassert finnes det ikke mange andre alternativer til plassering av hytte da området er bratt.

Rådmannen forstår ut fra planbeskrivelsen at tomteplasseringen er lagt slik i terrenget for å gi minst mulig privatiserende effekt, men at plasseringen likevel er uheldig for andre brukere av området.

BFR4 er flyttet nærmere et lite tjern for å motvirke negative fjernvirkninger. Plasseringen vil ikke ha privatiserende virkning for ferdsel i strandsonen da terrenget nedenfor tomten er bratt og uferdsomt. Rådmannen mener denne plasseringen er uproblematisk i forhold til ferdsel og friluftsliv.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.):

Tiltaket er vurdert etter nml. § 7, jf. prinsippene i nml. §§ 8 – 12. Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens artskart i området. Planforslaget berører dermed ikke kjente naturverdier. Utbyggingen vurderes derfor å ha liten effekt på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) vurderes i dette tilfellet å være tilstrekkelig for å belyse hensyn som skal vurderes sammen med plan- og bygningsloven. Det vurderes ikke å være risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet (nml. § 9). Når det er snakk om samlet belastning må en forvente at belastningen i et hyttefelt blir ganske stor på et konsentrert område, men tiltakets samlede belastning på økosystemet vurderes likevel å være liten (jf. nml. § 10). Tiltaket vurderes ikke å medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene (jf. nml. § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det i dette tilfellet kreves særlige tiltak (jf. nml. § 12). Saksbehandler finner derfor at planforslaget ikke er i strid med prinsippene i nml. §§ 8 – 12.

Vurdering etter kulturminneloven (kml.):

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området jf. kml. § 4. Området er heller ikke fredet ved enkeltvedtak jf. kml. §§ 20 eller 22a.

Sametinget har gjort en befaringsreise av området, uten videre pålegg om vern.

Likevel er kulturminner vernet via aktsomhetsplikten i reguleringsbestemmelsene jf. kml §8.

Vurdering etter samfunnssikkerhet:

Det er utført ROS analyse for området hvor det kommer frem at det er et område som ligger innenfor aktsomhetsområde for snøras. Denne er hensyntatt i reguleringsplanen hvor det er lagt en hensynsone (310), med følgende rekkefølgebestemmelser;

BFR16. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge fagkyndig utredning av skredfare innenfor Fareområde Ras- og skredfare (H310). Utredningen skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Det ligger to fritidstomter innenfor hensynsonen, en eksisterende samt en fremtidig tomt.

Rådmannen mener det er uheldig å legge en tomt i et slikt aktsomhetsområde, men punktet om sikkerhet ivaretas godt gjennom punkt 8 reguleringsbestemmelsene.

Folkehelseperspektiv:

Selve høringen inneholder ingen folkehelseperspektiv, men en realisering av hytteområdet vil gi flere hytteeiere anledning til forbedret folkehelse.

Klimaperspektiv:

Selve høringen inneholder ingen klimaperspektiv, men en utvidelse av hytteområdet vil i første rekke kunne gi negative klimaeffekter gjennom økt bruk av naturen og derigjennom slitasje på området.

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for «Skautjønna hytteområde» datert 11.06.2020 og forslag til regulerings- bestemmelser av samme dato, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 25.06.18 – 07.08.20 ihht. Plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

Grunnet samfunnssikkerhet og privatiserende effekt foreslår Rådmannen følgende endringer i reguleringsplanen;

BFR16 tas ut av plankartet.

Rådmannen foreslår følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

Punkt 8 tas ut av bestemmelsene da tomten ikke lenger er med i planen.

Hjemmel for vedtaket er:

Plan- og bygningsloven §§ 12-3, 12,10 og 12,11

Roar Leirset

Rådmann