



Dato: 07.02.2012
Referanse: 2010/1429 - 1467/2012
Arkiv: L12
Vår saksbehandler: Dagfinn Nybakk
Direkte tlf. 62464616

Reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt - Andregangsbehandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

- 1 Forslag til planbeskrivelse reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 2 Forslag til planbestemmelser reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 3 Forslag til plankart reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 4 ROS-skjema
- 5 Rapport fra arkeologisk registrering Atnsjølia hyttefelt
- 6 Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Hedmark - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 7 Høringsuttalelse fra Hedmark fylkeskommune - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 8 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 9 Høringsuttalelse fra Tom Liholt - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 10 Plankart over foreslått tomteplassing
- 11 Opprinnelig tomteplassing
- 12 Kjøpekontrakt
- 13 Skjøte
- 14 Høringsuttalelse fra Elisabeth Tuen - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 15 Høringsuttalelse fra Sigrun Bekkevold - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 16 Høringsuttalelse fra Atnsjølia Hyttelag - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 17 Høringsuttalelse fra Helge Aarset - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 18 Høringsuttalelse fra Ole Graff - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 19 Kartutsnitt
- 20 Høringsuttalelse fra Tor Dølvik og Bjørn Dølvik - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt
- 21 uttalelse til reguleringsplan for Atnsjølia hyttefelt.html
- 22 Høringsuttalelse fra Hans Christian Lund - reguleringsplan Atnsjølia hyttefelt

Øvrige saksdokumenter:

1. Skriftlig høringsuttalelse fra Anita Harlem, innsendt etter frist for uttalelse.

Rådmannen tilrår Planutvalget å fremme følgende innstilling overfor kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplanen for Atnsjølia hyttefelt med følgende endringer:

- Ny adkomst til hytte nr. 35 reguleres inn fra sørøst, langs eksisterende traktorspor, jf. plankart.
- Ny adkomst til hytte nr. 37 reguleres inn direkte fra parkeringsplass, langs eksisterende sti, jf. plankart.
- Pkt. 3.2.1 endres til: "*Maksimalt bruksareal (BRA) for den samlede bebyggelsen på tomte skal ikke overstige 150 m².*"

- Pkt. 3.2.2 endres til: "På hver tomt kan det føres opp inntil 3 bygg, hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Hovedhytta kan være inntil 120 m², og anneks eller uthus/ garasje kan være inntil 30m²."
- Pkt. 3.4.2 endres til: "Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader, mindre tak på inngangsparti m. m. kan ha en annen takvinkel."
- Pkt. 3.4.7 endres til: "Minst 1/3 av tomtenes ubebygde areal skal bevares som grøntareal med stedegen vegetasjon."
- Pkt. 3.5.1 endres til: "Det kan oppføres terrasse på maksimalt 30 % av fritidsboligens bruttoareal."
- Pkt. 4.2.1 endres til: "Det tillates ikke lagt inn vann i hyttene. Gråvann skal slås ut på bakken."
- Pkt. 5.1.3 endres til: "Skiløypetrasè godkjennes i henhold til kommunedelplan for motorisert ferdsel i utmark."

Bakgrunn

Forslag til reguleringsplan for Atnsjølia hyttfelt ble behandlet i Planutvalget den 16.11.2011, sak 11/38, med følgende enstemmige vedtak:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11, legges reguleringsplan for Atnsjølia hyttfelt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.11.2011 – 13.01.2012."

Reguleringsplanen skal nå andregangsbehandles i Planutvalget, som fremmer sin innstilling for Kommunestyret.

Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble formelt varslet 13.01.2011, ihht. plan- og bygningslovens § 12-8. Det kom i forbindelse med varsel om oppstart 6 skriftlige og ett muntlig innspill til planarbeidet. Samtlige innspill er samlet og gjengitt i planbeskrivelsen, med tilhørende kommentarer fra forslagsstiller. Disse innspillene er tatt med videre i planarbeidet. Forslag til reguleringsplan var inne til førstegangsbehandling i Planutvalget den 16.11.2011.

Beskrivelse av planområdet

Atnsjølia hyttfelt har beliggenhet nordøst for Atnsjøen og fylkesvei 27. Planområdet omfatter totalt 634 daa, hvorav 135 daa er avsatt til område for fritidsbebyggelse. Området innehar 66 godkjente hyttetomter, hvorav 62 er bebygd. Hyttfeltet har i sin helhet en skjermet beliggenhet i furuskogen. Den nordøstlige delen av planen ligger, ihht. Direktoratet for naturforvaltning (DN) karttjeneste "Villreinbase", innenfor nasjonalt leveområde for villrein.

Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av adkomstveier frem til hyttene, samt utvidelse av eksisterende hyttetomter. Planen gir føringer for arkitektonisk landskapstilpasning av hyttene, hvor det fokuseres på å skape en minimal nær- og fjernvirkning av hyttfeltet. Dette gjøres gjennom angivelse av utnyttingsgrad, terrengbehandling, estetiske hensyn etc. Det legges ikke opp til fortetting av hyttfeltet. Feltet vil ha status som lavstandard.

Planstatus

Planområdet er i henhold til kommunedelplan for Atnbrua 2003-2015, vedtatt 27.05.05, avsatt til fritidsbebyggelse. Området har feltbetegnelsen F2a, og skal i henhold til kommunedelplanen ha lav standard. Pr. dags dato er ikke området regulert, og det er kommuneplanens generelle bestemmelser for utforming av fritidsbebyggelse som er gjeldende.

Planområdet for Atnsjølia hyttefelt inngår i sin helhet i regional plan for Rondane og Sølnekletten. Området er ihht. planen markert som "eksisterende bebyggelse og anlegg". De tilgrensende områdene er i fylkesdelplanen lagt til "Sone 4". De generelle retningslinjene for sone 4 er følgende:

"Det skal legges avgjørende vekt på tiltakets betydning for næringsutvikling og ringvirkninger for lokalsamfunnet. Temakart for villrein skal tas med som en del av vurderingen av tiltak innenfor området og for vurdering av behovet for avbøtende tiltak."

Det er utarbeidet sjekklister for risiko- og sårbarhetsundersøkelse (ROS) for området. Sjekklister er en grovanalyse basert på systematikk beskrevet i veileder utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Vurderingene i forbindelse med ROS-undersøkelsen er foretatt i planbeskrivelsen. Det er ikke utarbeidet planprogram eller konsekvensutredning for planen. For øvrige vurderinger vedrørende planprogram, konsekvensutredning, ROS-analyse og villreinhensyn, vises det til saksfremlegget til førstegangsbehandlingen.

Det er ikke fremmet innsigelser mot planen fra organer med *innsigelsesmyndighet*. Det har under høringsperioden innkommet følgende 13 skriftlige uttalelser.

Vurdering

Rådmannen har, der hvor det har vært hensiktsmessig, valgt å kommentere enkeltstående uttalelser fortløpende. Disse fremgår under de respektive nedanstående uttalelsene. For tema som går igjen i flere uttalelser, er disse kommentert samlet.

Fylkesmannen i Hedmark, 20.01.2012

- Fylkesmannen anbefaler i sin uttalelse at kommunen legger til rette for miljømessige forsvarlige vann- og avløpsløsninger, da det erfaringsmessig blir flere og flere som ønsker en oppgradering av standarden på fritidsboligene.
- Fylkesmannen minner videre om at minstekravet til energieffektivitet også gjelder for fritidsboliger over 50 m², jf. kapittel 14 i byggt teknisk forskrift (TEK10), og at kommunen er pliktig til å påse at kravene i TEK10 er oppfylt før det gis tillatelse til tiltaket. Fylkesmannen fremhever også at energiforbruket kan påvirkes gjennom regulering av hyttestørrelsen, og ber kommunen vurdere å redusere maks. BRA fra foreslåtte 150 m² for utvidede tomter.
- Fylkesmannen fremhever interessekonflikten mellom skiløyper og vinterbrøytede adkomstveier til hyttene og anmoder kommunen om å se på andre løsninger for framføring av skiløypene.

Rådmannens vurderinger

Vedrørende kravet til energieffektivitet ivaretas dette i den ordinære byggesaksbehandlingen. Rådmannen ser av denne grunn ikke nødvendigheten med å ha dette i reguleringsbestemmelsene for planen.

Hedmark fylkeskommune, 18.01.2012

- Fylkesdirektøren støtter de planfaglige vurderinger som er gjort av kommunen vedr. risiko og sårbarhet, og naturmangfold, og har ingen ytterligere planfaglige merknader.
- Fylkesdirektøren anser det som positivt at kullmila er regulert til hensynssone bevaring.

Statens vegvesen, 20.01.2012

- Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget og vil ikke motsette seg at det egengodkjennes i kommunen.

Tom Liholt, 10.12.2011

- Liholt er eier av tomt nr. 51, gnr 51 bnr 312, og fremmer en protest mot plasseringen av en ny tomt like inntil sin egen, da denne nye tomten vil være til sjenanse og føre til en

verdiforringelse av egen tomt. Liholt viser til sin kjøpekontrakt og tinglyste skjøte som sier følgende: "Det areal som ligger mellom de utstrukne hyttetomter på gnr 54 gnr 20 i overensstemmelse med forevist kart, skal være friareal og skal ikke kunne bebygges av selgeren eller andre." Liholt påpeker videre at det nåværende forslaget er i strid med formålet for reguleringen, som sa at det ikke ville bli lagt opp til fortetting, samt i strid med bestemmelsene i kjøpekontrakten og det tinglyste skjøtet.

Rådmannens vurderinger

Vedlegg 1, kommuneplanens arealdel, angir byggeområder for fritidsbebyggelse i Stor-Elvdal kommune. Atnsjølia (Felt F2a) har i henhold til kommuneplanen 66 godkjente tomter. Som man ser av reguleringsplanforslaget er det tilrettelagt for totalt 66 tomter innenfor planområdet. Forslaget legger således ikke opp til fortetting, og er dermed ikke i strid med planens formål, som skulle gjenspeile kommuneplanens bestemmelser.

En reguleringsplan er ikke bundet av bestemmelser i eldre tinglyste skjøter og kjøpekontrakter, dersom det ut fra en utvikling over tid, eller andre hensyn, synes fornuftig å åpne for tiltak som går utover forutnevnte. Det er allikevel ønskelig at planen på best mulig måte balanserer de berørtes ønsker. En alternativ plassering av omtalte tomt ble derfor diskutert under en befaring med tiltakshaver, 21. januar 2012. Muligheten for å flytte tomten på vestsiden av hovedadkomstveien ble vurdert, men på grunn av grunnforholdene (vått og myrlendt), samt at det er lokalisert en vannpost i omtalte område, ble denne løsningen forkastet. Det nåværende forslag videreføres.

Hans Christian Lund, 21.12.2011

- Ber kommunen se på formuleringen av pkt. 4.2.1 og 4.2.2, og lage et tilleggspunkt for å kunne godta vann inn og/ eller i hvert fall for utslipp av gråvann etter dusjing innendørs, da det uansett må anses som bedre men en gråvannskum med spredegrøft, enn dusj og oppvaskvann rett på overflaten i naturen.

Elisabeth Tuen, 01.01.2012

- Tuen ber om at planbestemmelsene, pkt. 3.2.1 endres til "3.2.1 MAKS BRA m² = 120 m². Ved utvidelse av tomteareal...". Dette begrunnes med at nåværende forslag til utnyttelse bryter med fylkesmannens definisjon av lavstandard. Videre argumenteres det for at planen må sees i sammenheng med Megrunnslia, som har en utnyttelsesgrad på 120 m², for å unngå forskjellsbehandling mellom de to feltene. Tuen påpeker også at bestemmelsens pkt. 3.2.1 henvisning til "de opprinnelige kjøpskontraktene", er feil, da de opprinnelige kjøps- og bygslingskontraktene ikke inneholder bestemmelser som begrenser utnyttingsgraden til 100 m². Avslutningsvis påpekes det at det nåværende forslaget til reguleringsplan vil føre til forskjellsbehandling i forhold til de som har foretatt utvidelser før reguleringsplanen trår i kraft, ved at det nå foreslås en begrensning i utnyttelsesgrad for de med tomtestørrelse på 1 daa.

Sigrun Bekkevold, 11.01.2012.

- Påpeker at veitraséen til tomt nr. 35, som går forbi tomt nr. 33, er uakseptabel, da den krysser bekken som er deres vannkilde. Trasèen blir beskrevet som myrlendt, og det vil kreve vesentlig inngrep for å realisere trasèen. Det fremheves at det finnes gode alternative løsninger for adkomst til hytte nr. 35.

Rådmannens vurderinger

Alternative adkomstløsninger for hytte nr. 35 er vurdert. Etter en befaring av det aktuelle området, har rådmannen kommet frem til at uttalelsen tas til følge. Ny adkomst til omtalte hytte reguleres inn fra sørøst, langs eksisterende traktorspor.

Atnsjølia Hyttelag, 12.01.2012

- Atnsjølia hyttelag fremmer ønske om at gråvannskum med spredegrøft for vaske- og oppvaskvann bør tillates gjennom planen.
- Hyttelaget påpeker videre at de opprinnelige kjøpekontraktene ikke inneholder noen bestemmelser vedrørende maksimalt bruksareal. Hyttelaget trekker samtidig frem fylkesmannens uttalelse, vedrørende den typiske definisjonen av et lavstandard hyttefelt (120 m², uten strøm, vann og avløp) og etterspør hvorvidt planforslaget kan endres iht. kommentarene.

Helge Aarset, 15.01.2012

- Påpeker interessekonflikten mellom vinterbrøytet vei og framføring av skiløyper, og at dette ikke er tilfredsstillende omtalt i planbeskrivelsen. Det etterspørres også hvorvidt løypetraséen utenfor planområdet er sikret i andre formelle planer.
- Det påpekes videre at reglene vedrørende maksimal tillatt hyttestørrelse som ligger i kommuneplanen og som praktiseres i kommunen, er for romslige i forhold til den standarden som er definert for hyttefeltet, og anser at maksimalt tillatt hyttestørrelse burde være 120 m², iht. fylkesmannens uttalelse.
- Anser det som positivt at planen legger vekt på god terrengtilpassing, men reiser spørsmål ved hvorvidt planen er tilpasset situasjonen i Atnsjølia. Området er preget av tørre lyng-, reinslav- og fururygger, med myr og bjørkeskog imellom. Og det er eksempler hvor tørr morenetomt blir påført jord og tilsådd med gress. Det reises spørsmål hvordan dette innvirker på landskapsbildet.
- Påpeker at det bør legges strengere restriksjoner på utnyttelsen av den ubebygde delen av tomta for å ivareta intensjonen om å best mulig ivareta landskapsbildet og området karakter.
- Anser at planbestemmelsene vedrørende terrasser på inntil 35 % av brutto hytteareal er for høyt, og at dette ikke er forenlig i forhold til ivaretagelsen av hyttebebyggelsens karakter i Atnsjølia.
- Avslutningsvis påpekes det at takvinkelen, som i planen skal være mellom 20 til 40 grader, ikke gjenspeiler realiteten i feltet. Aarset mener at planen må beskrive og ta stilling til den bebyggelsen som faktisk finnes her.

Rådmannens vurderinger

Hva angår landskapstilpassning og opparbeiding av tomtearealene er det sentralt at nærvirkningen holdes på et minimum for å ivareta områdets karakter. Planen, slik den foreligger, ivaretar etter rådmannens skjønn dette hensynet på en god måte. Rådmannen ser allikevel behovet for å tydeliggjøre bestemmelsene vedrørende estetiske forhold. Dette kan gjøres ved en justering av planbestemmelsens pkt. 3.4.7. Rådmannen foreslår således at pkt. 3.4.7 endres til:

"3.4.7 Minst 1/3 av tomtenes ubebygde areal skal bevares som grøntareal med stedegen vegetasjon."

Tilretteleggelse for gode uteoppholdsarealer er et viktig og fremtidsrettet grep for å gjøre hytteområdene mer attraktive, og terrasser har i nyere tid blitt en naturlig del av en fritidsbolig. Den angitte størrelsen på disse terrassene vil være en balansegang mellom nær- og fjernvirkning og attraktiviteten og funksjonaliteten på uteoppholdsarealene. Blåfjellia hyttegrend (høystandardfelt), beliggende ca. 4 km nordvest for Atnsjølia hyttefelt, tillater terrasser på inntil 30 % av hyttas areal, men ikke større enn 50 m². For å sikre en sammenheng i feltene anser rådmannen det som rimelig at det også for Atnsjølia tillates terrasser, men at størrelsen bør legges noe lavere enn for Blåfjellia, som er et høystandardfelt. Rådmannen foreslår derfor at det nåværende forslaget om en terrassestørrelse på 35 % av brutto hytteareal, endres til 30 % av hyttas bruttoareal, samme prosentandel som Blåfjellia. Siden hyttene i Atnsjølia ikke tillates bygget så store som i Blåfjellia, vil dette gi en noe lavere størrelse på terrassene. Man har på denne måten skapt en sammenheng i feltene, og opprettholdt skillet mellom høy- og lavstandard. Med rådmannens nedanstående forslag til ny utnyttelsesgrad vil terrassene ikke kunne bygges større enn 36 m². Rådmannen anser at pkt. 3.5.1 endres til:

"3.5.1 Det kan oppføres terrasse på maksimalt 30 % av fritidsboligens bruttoareal."

Når det gjelder takvinkler ønsker rådmannen at man her følger kommuneplanens bestemmelser vedrørende takvinkler. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelsene, pkt. 3.4.2 endres til:

"3.4.2 Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader, mindre tak på inngangsparti m. m. kan ha en annen takvinkel."

Ole Graff, 16.01.2012

- Fremmer innsigelse mot framføring av vei til hans hytte (nr. 37), da denne veien ikke er ønsket. Påpeker også at en eventuell framføring av vei vil gå inn til hytten på baksiden, mens inngangen er på fremsiden, hvilket vil medføre lengre vei.
- Foreslår videre at forslag til skiløype, som er inntegnet mellom hytte nr. 36 og 37, utgår. Og at man isteden legger skiløypa i bakkant av hyttene, ut utsiden av plangrensen.

Rådmannens vurderinger

Som det fremgår senere i saksframlegget, er det en absolutt forutsetning at det reguleres adkomstvei til samtlige hytter i området. Vedrørende framføringen av den regulerte veien, ble dette diskutert under befaring med tiltakshaver den 21.02.2012. Det ble her besluttet å regulere inn adkomsten direkte fra parkeringsplassen og inn til fremsiden på hytta, slik at en eventuell anleggelse av vei blir kortest mulig.

Tor og Bjørn Dølvik, 18.01.2012

- Det påpekes at hyttefeltet vil ha størst verdi som rekreasjonsområde, dersom trafikken gjennom hyttefeltet begrenses til hovedveien og det ikke anlegges veier inn til den enkelte hytte. De fremmer derfor en generell innsigelse mot at det reguleres veier til de enkelte hytter. De anser at feltet bør reguleres med en hovedvei gjennom hyttefeltet, parkeringsplasser langs denne og atkomst til hyttene via stier, med mindre hyttene ligger i umiddelbar nærhet til veiene.
- Påpeker at planen bør angi en sikker løypetrasè som ikke må krysse en rekke brøytete veier, da dette vil utgjøre en risikofare, samtidig som det vil være av en negativ praktisk karakter. Det nåværende forslaget vil således medføre en betydelig forringelse av selve hyttefeltet som rekreasjonsområde om vinteren.
- Påpeker videre at det forbi deres hytte vil bli adkomstvei for fire hytter og at dette vil medføre en kvalitetsforringelse av miljøet.
- Veiene foreslått regulert som adkomstvei til hytte 10 og 15 vil krysse bekken som flere hytter benytter som drikkevannskilde. De påpeker således at det i reguleringsplanen bør fremgå at anleggelse, vedlikehold og bruk av veier skal skje uten at det gir forurensning av bekker.
- Avslutningsvis anfører de at det for hyttene 10 og 15 vil kunne få en kortere stikkvei til hyttene om den reguleres fra veien gjennom hyttefeltet i sør, enn fra hovedveien gjennom Atnsjølia. De foreslår således at kommunen regulerer atkomst til disse hyttene fra hyttefeltet i sør.

Rådmannens vurderinger

Når det gjelder forslaget til å regulere adkomst fra tilgrensende hyttefelt/reguleringsplaner, vil dette ikke la seg gjøre i denne reguleringen. Bakgrunnen for dette er at de reguleringsformål og bestemmelser som blir angitt i reguleringsplanen for Atnsjølia hyttefelt, kun vil gjøre seg gjeldende innen planområdets begrensning. Dvs. at man ikke kan regulere inn veier som er utenfor planområdet. For å eventuelt kunne regulere inn adkomst fra tilgrensende hyttefelt, vil man måtte gjennomføre en reguleringsendring av planen for dette området. Hvorvidt dette er realiserbart, vil avhenge av hjemmelshaver for tilgrensende hyttefelt og kan ikke håndteres i sammenheng med denne reguleringen.

Ellen Aasheim, 23.01.2012

- Aasheim er eier av hytte nr. 42 og ønsker ikke vei forbi deres hytte. Hytte nr. 40 ønsker vei, og Aasheim anser at det vil være fordelaktig at det anlegges vei ifra veien vest for hyttefeltet, utenfor plangrensen.

Rådmannens vurderinger

Vedrørende regulering av veier utenfor planområdet vises det til rådmannens ovenstående vurderinger til Tor og Bjørn Dølviks uttalelse.

Anita Harlem, muntlig uttalelse

- Ønsker at bebygd areal pr. tomt skal være inntil 150 m², uavhengig av tomtestørrelse.
- Påpeker at henvisningen til de opprinnelige kjøpekontraktene er feil, da disse ikke inneholder begrensninger for utnyttingsgrad.
- Ønsker at det tilrettelegges for vann- og avløpsløsninger.
- Ønsker at det gis anledning til å tillate møneretning på tvers av høydekvotene når byggene er samlet i en tunløsning.

Vann og avløp

Grunnforholdene i Atnsjølia er preget av tett bunnmorene med mye stor stein. Det er flere større og mindre oppkommer, og lia bærer preg av å være rik på vann. Hyttene er i stor grad plassert på de tørre ryggene i landskapet, og henter sitt vann fra mellomliggende bekker og oppkommer.

Grunnforholdene, i kombinasjon med mye overflatevann og et stort antall drikkevannskilder gjør at området er utsatt for forurensning.

Rådmannen mener at tilrettelegging for innlagt vann og avløp ville være positivt og fremtidsrettet, og i tråd med et generelt ønske om økt komfort på hytta. Verken tiltakshaver eller hytteeiere (med unntak av en eier) har etterspurt en slik løsning, og det er heller ikke omtalt i ROS-analysen. Tilrettelegging for vann og avløp ville også utløst krav om planprogram og konsekvensutredning, og er således ikke aktuelt i denne omgang. Det er derimot ytret ønske om enkeltstående løsninger for håndtering av gråvann, deriblant fra Atnsjølia hyttelag og Hans Christian Lund. Det er her snakk om gråvannskum med spredegrøft for vaske- og oppvaskvann.

Rådmannen mener at før det kan tillates enkeltløsninger for gråvann, og svartvann for den saks skyld, må det foretas grunnundersøkelser og grundige vurderinger av forholdene i hyttefeltet, i forhold til forurensning.

Rådmannen er generelt sett positiv til oppgradering fra lav til høy standard hyttefelt, men med den forutsetning om at det tilrettelegges for fellesløsninger for vann og avløp, og at enkeltanlegg for hver hytte er unntaket, da dette medfører en betydelig fare for forurensning.

Siden det ikke er tillatt med innlagt vann, holdes vannforbruket på et minimum, og gråvannet kan slås ut på bakken. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelsenes pkt. 4.2.1 endres til:

"4.2.1 Det tillates ikke lagt inn vann i hyttene. Gråvann skal slås ut på bakken."

Veier

I eksisterende hyttefelt uten vegadkomst, vil det i ettertid være vanskelig å etablere ideelle vegtrasèer. Vegene må i slike tilfeller legges som et kompromiss mellom flere hensyn. I denne planen gir dette seg utslag ved at trasèene ikke blir ideelle i forhold til terreng. Konfliktene oppstår også når vegene anlegges i nærheten av eksisterende hytter og når enkelte hytteeiere ikke ønsker vegadkomst.

De senere årene har det for planutvalget vært fremmet flere dispensasjonssaker som gjelder nye veier til hytter i uregulerte områder. Dette skyldes den økende andelen hytteeiere som ønsker en økt tilgjengelighet til sine hytter. Slike dispensasjonssøknader medfører lang saksbehandlingstid, samt merarbeid for administrasjon og utvalg. Ved slike enkeltstående dispensasjoner oppnår man heller ikke gode helhetlig løsninger på framføringen av vegtrasèer. Rådmannen anser det dermed som en klar forutsetning at reguleringsplanen tilrettelegger for vegadkomst til samtlige hytter innen planområdet.

Der hvor det har vært praktisk gjennomførbart og hensiktsmessig, har uttalelsene vedrørende veier blitt imøtekommet. Det er også blitt bemerket en bekymring for en eventuell forurensning av drikkevannet som en følge av at adkomstveier blir lagt over bekker etc. Det er således en forutsetning at ingen bekker stenges og at vannkvaliteten opprettholdes. Tiltakshaver vil ved en eventuell forurensning av drikkevannskilder, som følge av anleggelse av adkomstvei, være pliktig til å bære tiltakskostnadene for å motvirke forurensningen, jf. naturmangfoldlovens § 11.

Utnyttelsesgrad

Når det gjelder utnyttelsesgrad var dette et tema som går igjen i flere uttalelser. Det er hovedsaklig den differensierte utnyttelsesgraden, avhengig av tomtestørrelsen, som blir omtalt. Rådmannen ser slik på saken:

Det har i etterkant av vedtak om offentlig ettersyn innkommet en rekke henvendelser vedrørende forslag til utnyttelsesgrad, og spesielt planbestemmelsenes pkt. 3.2.1. Rådmannen har i denne sammenheng gjort en grundig vurdering av omtalte bestemmelse, deriblant innhentet en juridisk vurdering.

Kommunen kan, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-7, nr. 2, ha bestemmelser for blant annet utnyttingsgrad i et område. Utnyttingsgraden kan begrenses eller økes i forhold til eksempelvis bestemmelsene i en kommuneplan, dersom begrensningen eller økningen er innen lovens rammer, samt at det ligger en planfaglig begrunnelse til grunn for forslaget. Det nåværende forslag til utnyttingsgrad, med sin henvisning til eksisterende kjøpekontrakter, er å anse som en regulering av privatrettslige forhold, og det ligger ikke til kommunen som plan- og bygningsmyndighet å ta stilling til spørsmål knyttet til private interesser.

Man ville for et område hvor hyttene lå tett inntil hverandre, eller hvor tomtene var tydelig opparbeidet, kunne argumentert med at store tomter kunne ha et høyere bruksareal enn små tomter. Dette ville vært en planfaglig vurdering, forankret i plan- og bygningsloven. Dette er etter rådmannens skjønn ikke tilfelle her, da tomtene i Atnsjølia i liten grad er opparbeidet og avstanden mellom hyttene er forholdsvis stor. Man bør også se Atnsjølia i sammenheng med Megrunnslia. Rådmannen mener derfor at planbestemmelsenes pkt. 3.2.1 og 3.2.2 bør endres, i henhold til kommuneplanens bestemmelser, samt nærliggende lavstandard hyttefelt, til:

”3.2.1 Maksimalt bruksareal (BRA) for den samlede bebyggelsen på tomta skal ikke overstige 150 m².

3.2.2. På hver tomt kan det føres opp inntil 3 bygg, hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Hovedhytta kan være inntil 120 m², og anneks eller uthus/ garasje kan være inntil 30m².”

Skiløyper

Reguleringen av skiløypetrasèen er et tema som også ble omtalt hos flere høringsparter. Rådmannen ser seg enig i at antallet krysninger mellom vei og skiløype ikke er noen gunstig løsning. Et annet problem med skiløypetrasèer i en reguleringsplan, er at skiløypenettverket strekker seg over et stort område, mens planen kun gjelder innenfor planens avgrensning.

Stor-Elvdal kommune godkjenner skiløyper etter egen kommunedelplan for motorisert ferdsel i utmark, vedtatt 14.12.2004. Skiløypene i Atnsjølia er godkjent i henhold til vedlegg X i omtalte plan. Rådmannen anser i denne forbindelse at det er både unødvendig og ufordelaktig at skiløypetraseèn også godkjennes gjennom reguleringsplanen, da denne planen kun vil gjelde for deler av løypa. Rådmannen anbefaler i denne forbindelse at skiløypetraseèn tas ut av planen. Rådmannen foreslår at bestemmelsenes pkt. 5.1.3 endres til:

”5.1.3 Skiløypetrasè godkjennes i henhold til kommunedelplan for motorisert ferdsel i utmark.”

For å få en mer hensiktsmessig løypetrasè vil administrasjonen starte arbeidet med en revidering av den eksisterende. Dette arbeidet vil bli igangsatt fortløpende, og man tar sikte på en gjennomgang av hele traseèn. Revideringen vil måtte foregå som en selvstendig prosess, i god dialog med løypeansvarlig og berørte parter i området.

Plankart

Det som ikke ble trukket frem under førstegangsbehandlingen var at alle tomter ikke er nummerert i plankartet. Rådmannen anser dette som hensiktsmessig og anbefaler samtlige tomter nummerert i henhold til sine respektive tomtenummer.

Det ble under førstegangsbehandlingen etterspurt at plankartet burde skille mellom eksisterende og planlagte veier. Det ble forutsatt at dette ble rettet opp til en eventuell sluttbehandling. Saken er diskutert med forslagsstiller, og konklusjonen er at dette ikke lar seg gjøre. Bakgrunnen for dette er at man ved utarbeidelse av plankart må forholde seg til en standard som angir tegneregler for ulike formål, hvor fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, jf. kart- og planforskriftens §§ 9 og 10. Denne produktspesifikasjonen inneholder ikke tegneregler som skiller mellom eksisterende og planlagte veier, og det er dermed ikke mulig å gjennomføre. Rådmannen anser at plankartet på nåværende tidspunkt er i henhold til omtalte forskrift.

Vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12

I henhold til § 7 i naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører natur vurderes opp mot naturmangfoldlovens §§ 8-12.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

”Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”

Planområdet er sjekket opp mot ulike registre, deriblant Naturbase, Villreinbase, Miljøstatus og Kilden (Skog og landskap). Det er ikke funnet noen treff i registrene, med unntak av at planområdet i sin helhet, ihht. DNs ”Villreinbase”, ligger innenfor nasjonalt leveområde for villrein. Rådmannen anser i denne sammenheng at regional plan for Rondane og Sølnekletten har et mer oppdatert grunnlag for angivelse av villreinens leveområde, enn DNs ”Villreinbase”, og omtaler således kunnskapsgrunnlaget vedrørende villrein etter regionalplanen.

Forarbeidet til regional plan for Rondane og Sølnekletten var en svært omfattende prosess, hvor blant annet kunnskap vedrørende villreinens områdebruk ble grundig kartlagt. Soneinndelingen og angivelse av hensynssoner er således et resultat av et bredt samarbeid mellom lokale, regionale og nasjonale parter. I plankartet for delområde Sølnekletten, er Atnsjølia hyttefelt markert som ”eksisterende bebyggelse og anlegg”. De tilgrensende områdene er innebefattet i ”Sone 4”, som er en sone for utvikling i dalførene. Tiltaket ligger ihht. plankartet utenfor hensynssone ”nasjonalt

villreinområde” og hensynssone ”bufferzone til villreinområde”. Ser man på ”temakart vinter”, ser man at planområdet er utenfor både kalvings- og vinterbeiteområdet.

Med bakgrunn i den vedtatte soneinndelingen og temakartene, anser rådmannen at kunnskapsgrunnlaget for gjeldende tiltak er tilfredsstillende. Videre understreker rådmannen forutnevnte begrunnelse om at planen i all hovedsak ikke vil medføre en vesentlig økt ferdsel i området, da den ikke legger opp til fortetting eller stor utbygging. Tiltakets effekt på arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand er således vurdert til å bli beskjedent.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

”Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.”

Jf. forutnevnte begrunnelsen anser rådmannen at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, da tiltaket er vurdert til å ha en beskjeden påvirkning utover eksisterende forhold.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

”En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.”

Rådmannen anser at planen ikke medfører en økt samlet belastning på økosystemet og at den samlede belastningen således forblir uforandret, jf. tidligere begrunnelse.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

”Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.”

Reguleringsbestemmelsene sikrer at mest mulig av eksisterende vegetasjon ivaretas ved at toppmassene legges til side, og eksponert areal tildekkes med disse massene. Utover dette anses tiltaket å ikke påføre naturmangfoldet vesentlig skade. Tiltak for å hindre, begrense og avbøte en eventuell forurensning av drikkevannskilder, som følge av anleggelse av vei, vil måtte bæres av tiltakshaver.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

”For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.”

Da utvidelsen er vurdert til å ikke medføre ytterligere påvirkninger, anser rådmannen at det driftstekniske også forblir upåvirket, paragrafen anses således som ikke relevant i denne saken.

Reguleringsplanen er således vurdert opp mot §§ 8-12, jf. § 7 i naturmangfoldloven. Med bakgrunn i forutnevnte, anser rådmannen at utvidelsen ikke kommer i konflikt med naturmangfoldlovens bestemmelser.

Konklusjon

Rådmannen anser at planens formål er godt, da utbygging av adkomstveier er et fremtidsrettet grep for å styrke Stor-Elvdal som hyttekommune. Planforslagets bestemmelser vedrørende arkitektonisk landskapstilpassning anses som et viktig ledd for å beholde balansegangen mellom en minimal nær-

og fjernvirkning, samtidig som området gjøres tilgjengelig og tilpasset dagens behov. Planen er vurdert til å være i tråd med kommunedelplanen for Atnbrua. Reguleringsplanen for Atnsjølia hyttefelt anbefales vedtatt med følgende endringer:

- Ny adkomst til hytte nr. 35 reguleres inn fra sørøst, langs eksisterende traktorspor, jf. plankart.
- Ny adkomst til hytte nr. 37 reguleres inn direkte fra parkeringsplass, langs eksisterende sti, jf. plankart.
- Pkt. 3.2.1 endres til: *"Maksimalt bruksareal (BRA) for den samlede bebyggelsen på tomta skal ikke overstige 150 m²."*
- Pkt. 3.2.2 endres til: *"På hver tomt kan det føres opp inntil 3 bygg, hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Hovedhytta kan være inntil 120 m², og anneks eller uthus/ garasje kan være inntil 30m²."*
- Pkt. 3.4.2 endres til: *"Takvinkel skal være mellom 20 og 30 grader, mindre tak på inngangsparti m. m. kan ha en annen takvinkel."*
- Pkt. 3.4.7 endres til: *"Minst 1/3 av tomtenes ubebygde areal skal bevares som grøntareal med stedegen vegetasjon."*
- Pkt. 3.5.1 endres til: *"Det kan oppføres terrasse på maksimalt 30 % av fritidsboligens bruttoareal."*
- Pkt. 4.2.1 endres til: *"Det tillates ikke lagt inn vann i hyttene. Gråvann skal slås ut på bakken."*
- Pkt. 5.1.3 endres til: *"Skiløypetrasè godkjennes i henhold til kommunedelplan for motorisert ferdsel i utmark."*

