

Alvdal kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 19/710

SAMLET SAKSFREMSTILLING - REGULERINGSENDRING GAIAGRENDA - OMLEGGING AV VEG

Saksnr. **Utvalg**
45/19 Formannskapet

Møtedato
19.09.2019

Endelig vedtak fattes i: Formannskapet

Vedlegg:

Planbestemmelser, datert 06.09.2019

Plankart, datert 06.09.2019

Planbeskrivelse, datert 06.09.2019

Andre dokumenter i saken:

04.06.2019 Reguleringsendring Gaiagrenda – forenklet prosess Planid 201401-01.

14.08.2019 Reguleringsendring Gaiagrenda – omlegging av vei.

Melding om vedtak sendes til

KARSTEIN TVERANGER FOLLDALSVEGEN 6010 2560 ALVDAL

NINA CHRISTIN ØSTGAARD FOLLDALSVEGEN 6010 2560 ALVDAL

ELISABET FROSTADOTTIR FOLLDALSVEGEN 6010 2560 ALVDAL

JOHN GURSLI FOLLDALSVEGEN 6012 2560 ALVDAL

GAIA HOMES AS Folldalsvegen 6010 2560 ALVDAL

GAIASENTER AS Folldalsvegen 6010 2560 ALVDAL

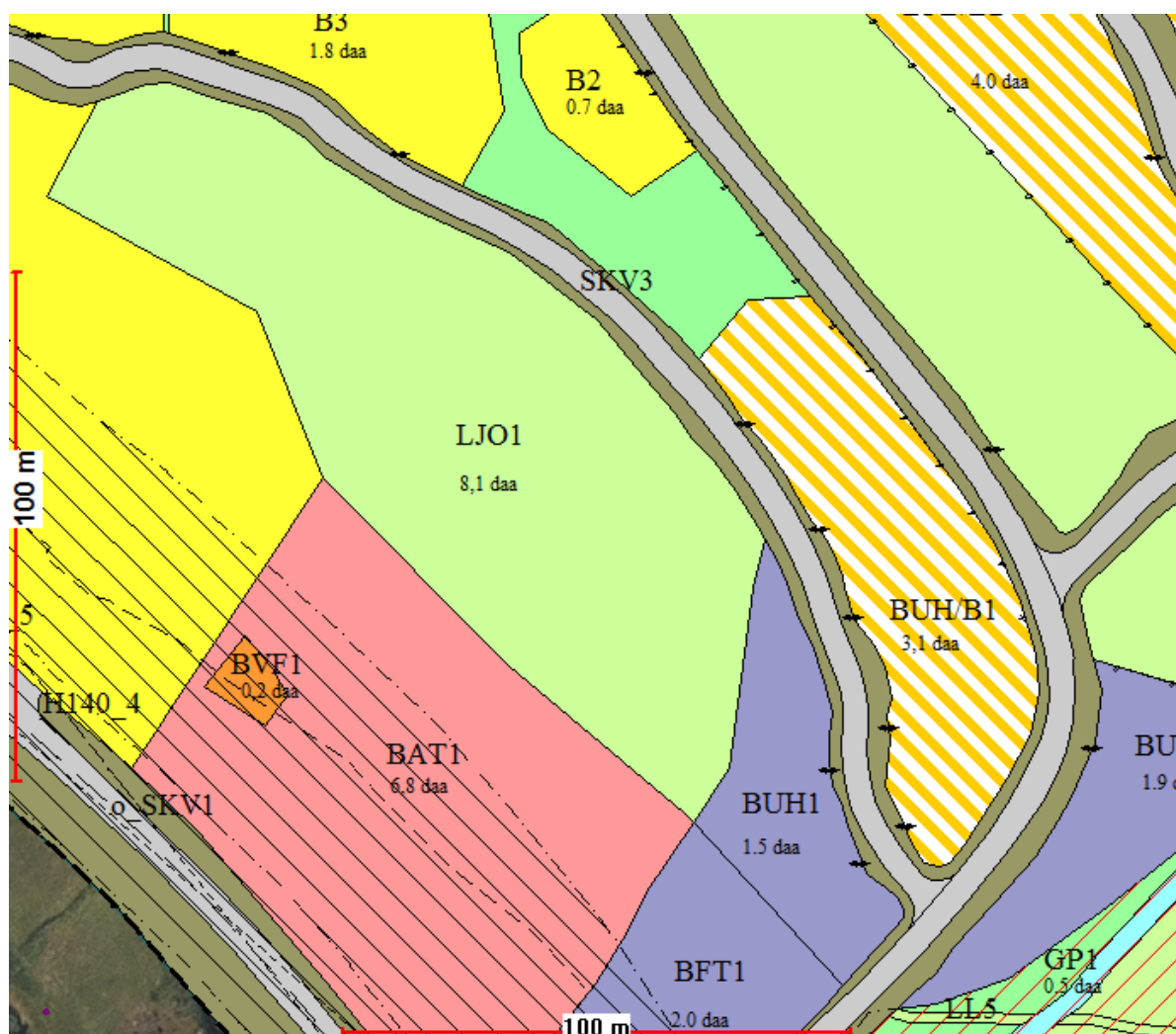
Saksopplysninger:

Gaia Homes AS ønsker å oppføre flere bygg enn tillatt i område BUH1. For gjennomføring av dette ble det krevd reguleringsendring eller dispensasjon (sak 19/581). Siden SKV3 ikke er bygd i henhold til eksisterende plan, er det bestemt å behandle saken som en endring av reguleringsplanen der begge forholdene vurderes.

Tynset kommune endret plankartet og sendte forslaget på høring den 07.06.2019. Ingen høringsuttalelser kom innen fristen 06.07.2019.

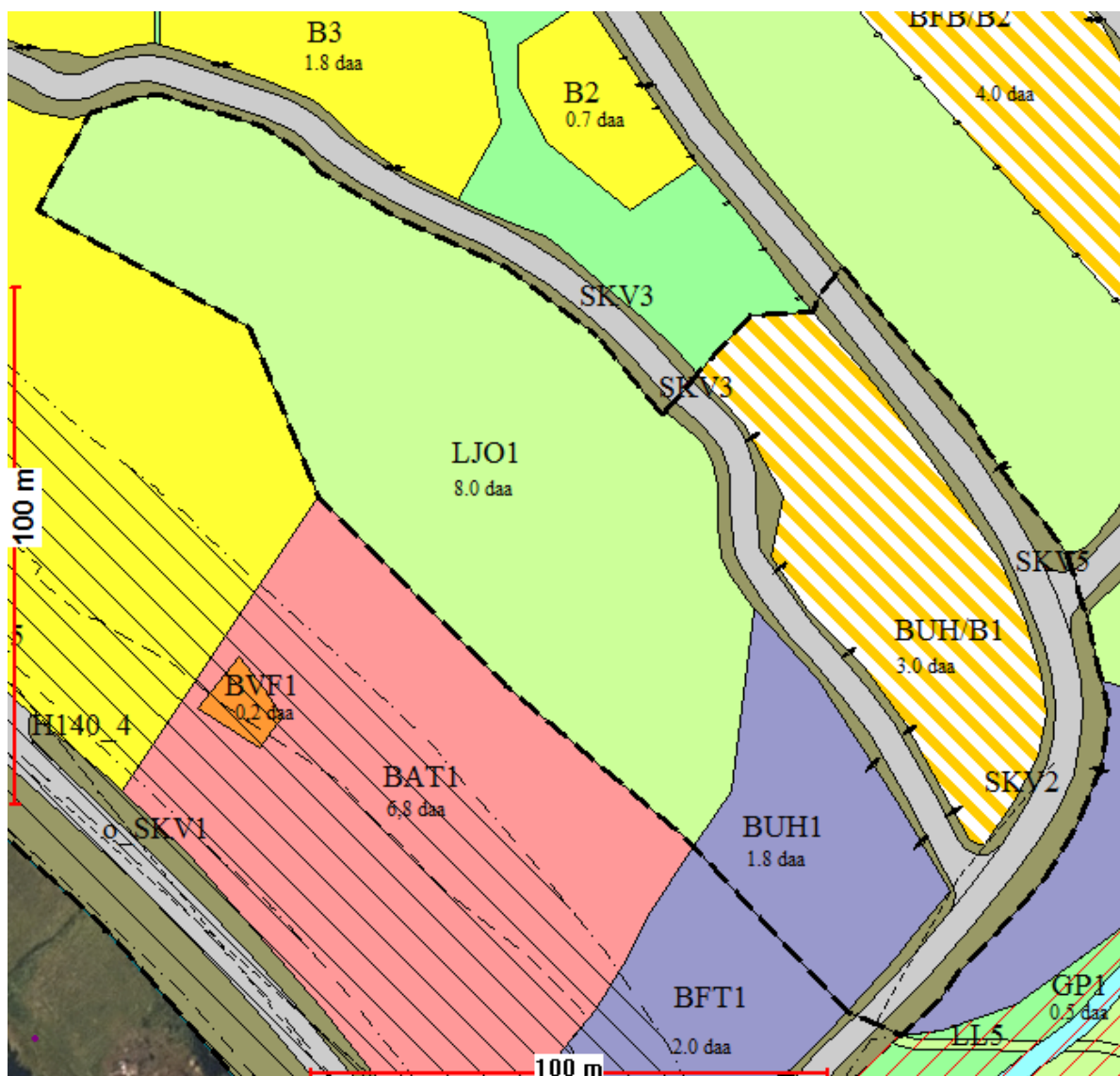
Planområde

Gaiagrenda Alvdal (Follheim) ligger ca. 11 km. nordvest for Alvdal sentrum, nord for Fv. 29 og elva Folla. Planområdet til den gjeldende planen strekker seg fra Fv. 29 og nordover i Steilangsæterlia.



Figur 1 Plankart for eksisterende reguleringsplan Gaiagrenda 201401

Reguleringsendringen er på ca. 15,8 daa og omfatter eksisterende vei, boligbebyggelse og ett jorde.



Figur 2 Ønsket reguleringsendring

Planstatus/Gjeldende regulering

Planen Gaiagrenda var vedtatt den 14.10.2016. Områdets gjeldende regulering er som følgende:

Formålet BUI/B1 har areal på 3,1 daa og tillater etablering av inntil 15 utleiehytter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 7 m. Hyttene kan sammenbygges til større bygningsenheter. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. Alternativt tillates etablert enten 9 utleiehytter og 2 boliger, 6 utleiehytter og 3 boliger, eller ingen utleiehytter og 5 boliger. Boliger gis separat tomt. Boliger tillates oppført med 1 etasje. For boliger tillates bygningens totale høyde å være inntil 7 m. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. % BYA = 60 %.

Formålet BUI1 har areal på 1,5 daa og tillater etablering av inntil 6 utleiehytter. Bygningens totale høyde tillates å være inntil 7 m. Hyttene kan sammenbygges til større bygningsenheter. Det tillates etablering av sokkel der terrengforholdene ligger til rette for det. % BYA = 60 %.

Formålet LJO1 har areal på 8,1 daa og stadfester eksisterende arealformål som jordbruk.

Reguleringsendring etter forenklet prosess

Endring av plasseringen til SKV3 vil bli en retting av planen i forhold til den eksisterende veiens plassering i terrenget. Dette resulter i at arealet på BUH/B1 mister ca. 65 m², LJO1 mister ca. 80 m² og BUH1 økes med ca. 350 m². Endringen gjøres gjennom en forenklet prosess, da det ikke ansees å gå utover hoveddrammene i planen.

Siden BUH1 blir ca. 350 m² større, vil bestemmelsene endres slik at det kan bygges opp til 7 hytter på område BUH1.

Innkomne merknader til høring

Planmaterialet er sendt på begrenset høring til grunneiere og naboer. Det har etter høringsperioden ikke kommet noen tilbakemeldinger fra naboer og høringsparter.

Saksvurdering:

I høringsperioden kom det ingen merknader. Ingenting tilsier at det er noen innvendinger mot å behandle denne planendringen etter forenklet prosess.

80 m² jordbruksareal går tapt i veiutbyggingen øverst mot høyre «hjørne» av jorden. Arealet som flyttes mellom BUH1 og BUH/B1 vil brukes til utbygging av bolig/utleiehytter på begge områder. BUH1 får en arealøkning på 350 m². Bestemmelsene for arealformålet tilpasses arealøkningen, og endres slik at det kan bygges 7, istedenfor 6, utleiehytter på området.

Endringen av arealformålene LJO1, BUH1 og BUH/B1 er en tilpasning til dagens situasjon. Veiføring i endret plankart er lik allerede opparbeidet vei og reguleringsendringen kan ansees som retting av plankartet. Endringen vil ikke medføre større endringer etter vedtak.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Området er lite, ligger i eksisterende hytteområde. I miljødirektoratets kartløsning Miljøstatus er alle kartlag sjekket. Ut i fra kunnskapsgrunnlaget er det ingen vernede arter i det omregulerte området. Det er noen arter av stor forvaltningsinteresse utenfor omreguleringen. F. eks. Ravnerødspore, Bakkesøte og Tvillingslørsopp. Skogtypen er Barskog, den har middels skogbonitet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Føre-var-prinsippet synes ikke å komme til anvendelse her, da kunnskapsgrunnlaget defineres som godt. Veien er allerede bygd og rettingen av plassering vil bare være for å rette kartet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Tiltaket vil påvirke økosystemet, men ikke så vesentlig at det vil utgjøre en trussel for miljøet i området.

§§ 11-12. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Dette synes ikke å komme til anvendelse her, da det ikke er registrert noe med spesiell verdi og det ikke er noe som tilsier at det vil komme opp noe nytt for veien er allerede bygd.

Samlet vurdering:

- ✓ Endring av veiføringen til SKV3 i plankartet vil klargjøre hvor veien ligger i terrenget i dag.
- ✓ Vurdering etter naturmangfoldloven § 8-12 viser at endringen ikke vil påvirke naturverdier i området vesentlig.

Rådmannen legger dette til grunn når endringsforslaget fremmes til behandling med positiv innstilling om å vedta den mindre reguleringsendringen vedlagte plandokumenter.

Innstilling:

1. Formannskapet vedtar Reguleringsendring Gaiagrande 201401_01 med følgende dokumenter:
 - Plankart, datert 06.09.2019
 - Planbestemmelser, datert 06.09.2019
 - Planbeskrivelse, datert 06.09.2019

Formannskapet behandlet saken i møte 19.09.2019 :

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Formannskapet vedtar Reguleringsendring Gaiagrande 201401_01 med følgende dokumenter:
 - Plankart, datert 06.09.2019
 - Planbestemmelser, datert 06.09.2019
 - Planbeskrivelse, datert 06.09.2019