

Alvdal kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 14/596

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR
SJULHUSVANGEN HYTTEGREND - FØRSTE GANGS BEHANDLING
FØR HØRING OG OFFENTLIG ETTER
PLANID 201503**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/17	Formannskapet	20.04.2017
28/17	Kommunestyret	27.04.2017
2/20	Formannskapet	23.01.2020
49/21	Formannskapet	10.06.2021
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

Endelig vedtak fattes i: Formannskapet

Vedlegg:

- 28.05.21 Plankart i målestokk A1
- 28.05.21 Reguleringsbestemmelser
- 28.05.21 Planbeskrivelse med KU-vurdering
- 28.05.21 ROS-analyse, datert.
- 28.05.21 Plankart med prosjektert skråningsutslag på veiene, datert
- 06.05.21 Brev til Planråd, Ang. Sjulhusvangen, avklaring med regionale myndigheter og NVE.
- 25.03.21 Svar på interpellasjon, Alvdal høyre
- 29.07.20 Status Sjulhusvangen hytteområde, v/ Kommunedirektøren
- 23.01.20 Samlet saksframsstilling formannskapets vedtak 2/20 – detaljregulering Sjulhusvangen øvre – behandling av planprogram.
- 24.10.19 Samlet saksframstilling kommunestyrets vedtak 66/19 - prinsipp sak VA
- 08.07.19 Hedmark fylkeskommune, Svar – Varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram – Sjulhusvangen i Alvdal kommune.
- 08.07.19 Fylkesmannen i Innlandet, Uttalelse til varsel om oppstart og høring av planprogram – Sjulhusvangen hyttegrennd – Alvdal kommune.
- 28.05.19 NVE's generelle innspill ved varsel om oppstart – Detaljreguleringsplan av Sjulhusvangen hyttegrennd på Østkjølen mot Tyllaldalen – Alvdal kommune, Hedmark.
- 08.02.18 Referat fra oppstartsmøter
- 27.04.17 Samlet saksframstilling kommunestyrets vedtak 28/17 – detaljregulering av Sjulhusvangen øvre- prinsipp sak.

Melding om vedtak sendes til: Saksbehandler.

Saksutredning:

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Sjulhusvangen hyttegrend er mottatt fra Planråd AS, datert 28.05.2021. Dette i tråd med Formannskapetets prinsippvedtak av 27.04.19, sak 28/17 (vedlagt).

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk A1, datert 28.05.2021.
- Reguleringsbestemmelser datert 28.05.2021.
- Planbeskrivelse med KU-vurdering, datert 28.05.2021.
- ROS-analyse, datert 28.05.2021.
- Prosjektert skråningsutslag på veiene, datert 28.05.2021.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er å etablere 140 høystandard hyttetomter med tilhørende infrastruktur i form av veg, strøm, fiber, vann og avløp. Det er også ønskelig å etablere et vannspeil på Mellommyra.

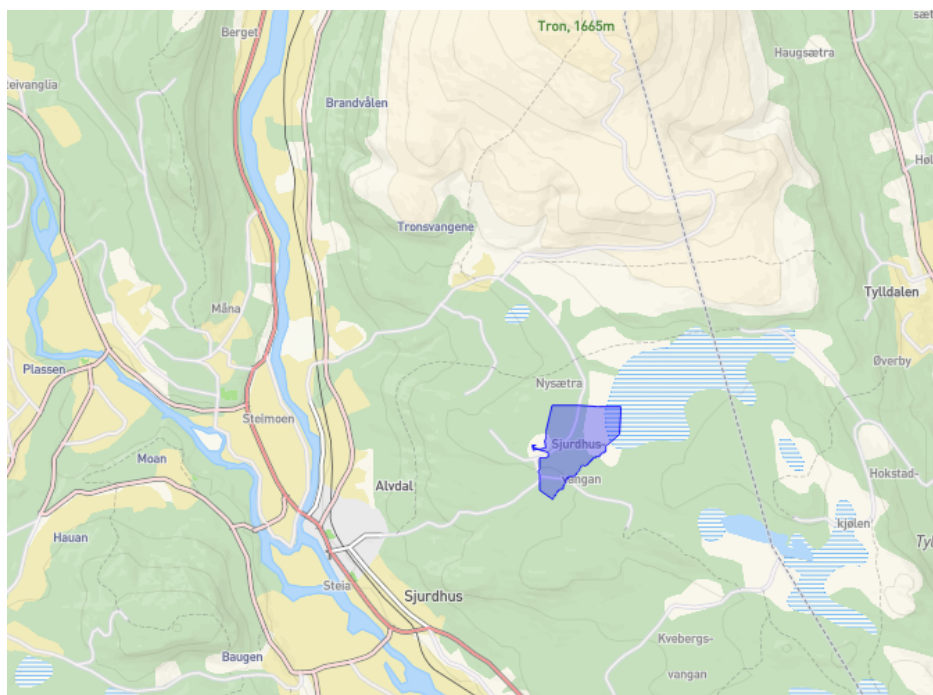


Fig. 1 Oversiktskart over planområdet.

Sjulhusvangen ligger ca. 3,5 km øst for Alvdal sentrum, Steia, på kjølen mot Tyllidalen. Sjulhusvangen er et gammelt seterområde, hvor det i dag slås, og beites av sau. Seterområdet er åpent, med lite produktiv skog. Boniteten er fra lav til impediment.

Sjulhusvangen ligger sør-vest vendt i le av Tronfjellet, og er et populært turområde der det kjøres skiløyper om vinteren. Det ligger 6 hytter i området, som også omfattes av planen.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er organisert som Sjulhusvangen grunneierlag, og består av:

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver	Andel
10/2	Gry Synnøve Brandsnes	40 %
11/11	Elfrid Marie Måna	35 %
11/37	Bjørn Magne Jon Halvorsen, Maire Lindén, Ola Aaen Næsteby	11 %
11/4	Lars Martin Måna	10 %
10/17	Morten Sørhus	4 %

Planstatus

Planforslaget er en utvidelse av det utbyggingsområdet som i Kommuneplanen for Alvdal 2008-2020 er benevnt som S1. S1 omfatter 368 dekar, og er avsatt til fritidsformål, for 40 hyttetomter.

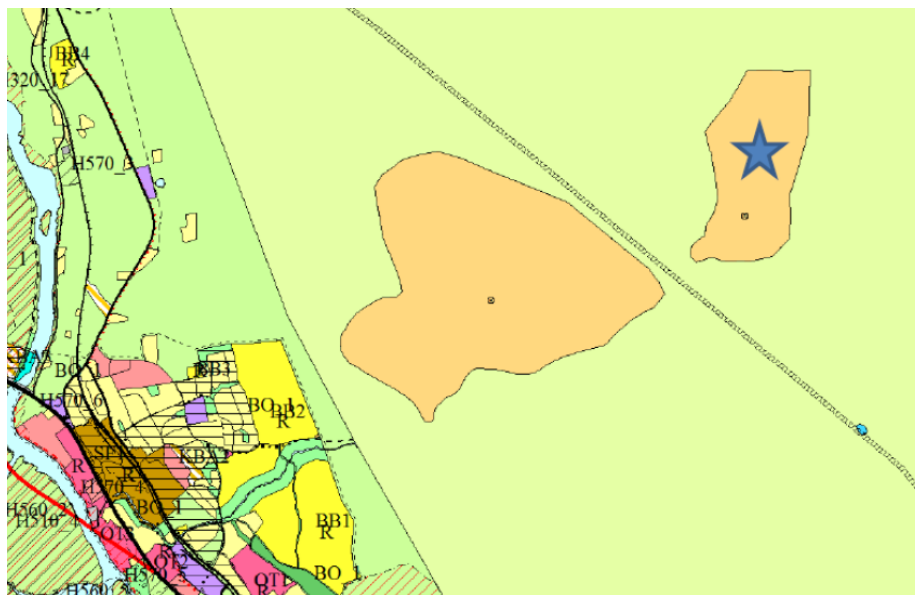
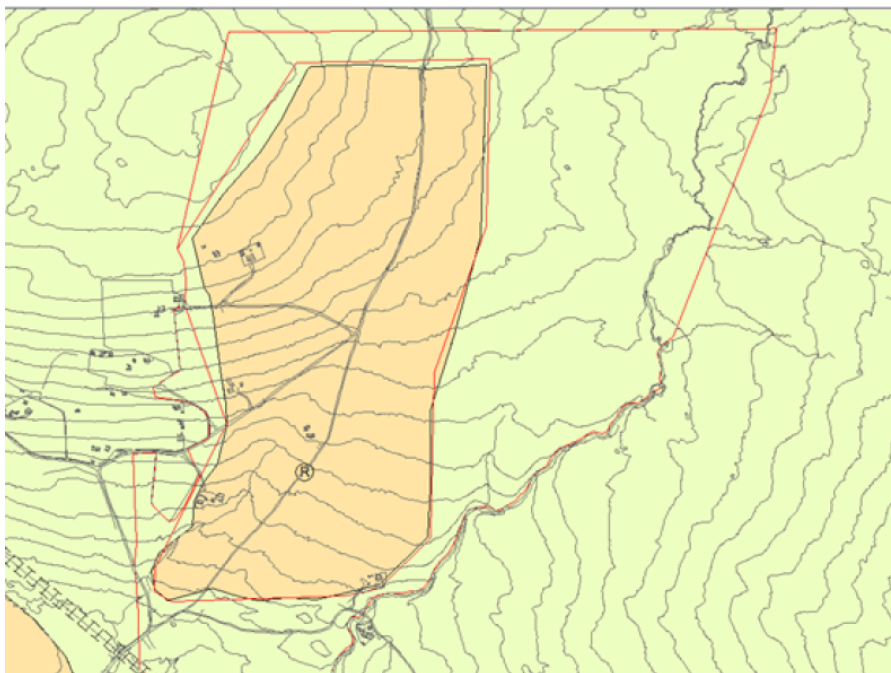


Fig. 2 Sjulhusvangen hyttegrend (blå stjerne, S1) i Kommuneplanens arealdel, 2008-2020.

I politisk prinsippsak den 27.04.2017 vedtok Kommunestyret å utvide arealet til 847 dekar, og 120 hyttetomter.



Figur 3. Utvidet plangrense vist med den ytre røde linja.

De 120 hyttetomtene skal primært ligge innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel. Det aller meste av det øvrige arealet reguleres til friluftsmål.

Merknader til planoppstart

Planråd varslet oppstart av planarbeidet samtidig med høring av planprogrammet i brev datert 29.05.19. Kunngjøring i Arbeidets Rett den 27. mai. Uttalelsesfrist: 12.07.19.

Det kom fire uttalelser:

1. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, 28.05.19.
2. Fylkesmannen i Hedmark, FMI, 09.07.19.
3. Hedmark fylkeskommune, HFK, 08.07.19.
4. Statens vegvesen, SVV, 16.07.19.

1. NVE

NVE sendte sitt generelle innspill ved varsel om oppstart, som omhandler flom, erosjon, skred og overvann. Det henvises til NVE sine veiledere og karttjenester.

Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.

2. FYLKESMANNEN I HEDMARK

1. Forholdet til overordnet plan

Planavgrensningen og antall hyttetomter er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel. Område avsatt i kommuneplanens arealdel (S1) er på 368 dekar, og antall hyttetomter er 40. Kommuneplanbestemmelse nr. 3 tilsier blant annet følgende: «Eksakt antall nye fritidsboliger innenfor hvert enkelt byggeområde avklares gjennom reguleringsplan. Tallene angitt i tabell på siden av kommuneplankartet er veiledende, men skal tillegges stor vekt og er å forstå som øvre rammer for utbyggingsvolum.» Varslet planområde er på 849 dekar og det skal reguleres inntil 120 nye hyttetomter.

Fylkesmannen mener det er uheldig at planområdet utvides og antall hyttetomter 3-dobles gjennom reguleringsplan og ikke gjennom en revisjon av kommuneplanens arealdel. I planprogrammet vises det til at utviklingen av området må ses i et helhetlig og fremtidsrettet perspektiv. Fylkesmannen mener at denne helheten best kan ivaretas gjennom arealdelen.

2. Planprogram

Planprogrammet inneholder skisse til hvordan nye byggeområder skal plasseres. Skissen viser at:

- Deler av byggeområdene vil gå utover det området som er avsatt i kommuneplanens arealdel.
- Planprogrammet viser også til en mulighetsstudie, denne er ikke mottatt som del av varsel om oppstart. I henhold til planprogrammet anbefaler mulighetsstudien en kompakt utbygging som ikke krever mer utbyggingsareal enn det som tidligere er avsatt i kommuneplanen. FMI forutsetter at nye byggeområder ikke plasseres utenfor det som er avgrensningen til S1 i arealdelen.
- FMI mener at planprogrammet i for liten grad viser;
 - hvilke forhold som skal utredes (jfr. KU-forskriftens § 21),
 - vilken metode som skal benyttes,
 - redegjørelse for alternativer.
- FMI forutsetter at planprogrammet revideres med hensyn til ovenstående før fastsetting.

3. Vannspeil - myr

Det planlegges å etablere dam ved Mellommyra. Området inngår som del av et større myrområde, Rundvangmyran og Mellommyra, som er en kartlagt naturtype. Området er registrert som rik skog- og krattbevokst myr og har regional verdi (B). I faktaark fra Naturbase er det anbefalt at myra skånes for inngrep av hensyn til naturverdiene. Fylkesmannen forutsetter at det området som omfattes av planlagt vannspeil kartlegges av biolog, og at konsekvensene av neddemming blir utredet i konsekvensutredningen.

Myr er viktig i klimasammenheng ved at torva lagrer CO₂. Videre bidrar intakt myr til å dempe flomtopper, renser og fordrøyer vann. Myrområder gir også gode friluftsmuligheter for blant annet bærhøsting og er oppholdssted for et rikt dyre- og fugleliv. Fylkesmannen forutsetter at eventuelt vannspeil etableres som en oppdemming, og uten uttak av torv. Vi forutsetter videre at veger, parkeringsplass eller byggeområder ikke berører myr.

4. Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal i planarbeidet ivaretas på grunnlag av skriftlige vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18-*Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. I planforslaget vil dette også kunne gjelde økt risiko utenfor planområdet. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

5. Øvrige tema

Fylkesmannen viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, og forutsetter at forventningene følges opp i det videre arbeidet med planen. Videre minner vi om at planforslaget, i tillegg til tema over, må ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven.
- Reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi.
- Tilpasning til klimaendringer.
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.
- Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal for barn og unge, jf. T-2/08.
- Universell utforming av uteareal og bygninger.
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning.
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016.
- Utbygging tilpasset landskap og omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjonen.

Fylkesmannen forutsetter at plankart utformes i samsvar med kart- og planforskriften § 9. Fylkesmannen legger til grunn at vi får anledning til å uttale oss til et eventuelt planforslag når det er utlagt til offentlig ettersyn.

Forslagsstiller viser generelt til at alle forholdene som Fylkesmannen viser til er hensyntatt i planforslaget og konsekvensutredningen.

I kommuneplanen vedtatt 03.12.09 er det avsatt 368 daa utbyggingsareal til fritidsbebyggelse. Det var her lagt opp til en lavstandard utbygging med ca. 40 tomter. I reguleringsforslaget er regulert inn 120 tomter innenfor et areal på ca. 200 daa. Årsaken til utvidelsen av planområdet er i hovedsak gjort for etablering og tilrettelegging for ulike aktivitetsområder, friluftsmål, som bl.a. utredningstema 2, samt tilrettelegging for teknisk infrastruktur. Som det framgår av arealtabellen i planforslaget er hele 604 dekar avsatt til friluftsmål. Planforslaget benytter mindre areal til utbyggingsformål enn det som er avsatt i gjeldende kommuneplan. Kommunestyret i Alvdal kommune har videre godkjent utvidelse av planområdet.

3. HEDMARK FYLKESKOMMUNE V/ KULTURMINNEAVDELINGEN,

Nye tids kulturminner:

HFK viser til at dersom det viser seg at nyere tids kulturminner vil bli berørt i forbindelse med gjennomføringen av planen må verneverdien av berørte kulturminner avklares og eventuelt innarbeides i planen med tilpassede hensynssoner og tilhørende bestemmelser.

Automatisk freda kulturminner – varsel om registrering. Fylkeskommunen informerer om det ikke er foretatt kulturminneregistrering i det aktuelle området tidligere. Ut fra en samlet vurdering kan det ifølge fylkeskommunen være potensiale for å finne automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det må derfor da foretas registrering av planområdet for å oppfylle undersøkelsesplikten etter lov om kulturminner § 9.

Forslagsstiller bemerker at det tidligere er registrert et automatisk fredet kulturminne ID 1218929, fangstgrop, innenfor planområdet. Denne ligger på en tørr rygg på gnr. 11 bnr. 3, ca. 110 meter sørøst for krysset Nysæterveien/veien opp mot Sørhustrøvangen.

Hedmark Fylkeskommune foretok ny arkeologisk registrering i felt 01.10.2019. Det ble ikke registrert noen andre automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Forslagstiller viser ellers til planforslaget og konsekvensutredning.

4. STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen stiller spørsmål ved at det planlegges for ny fritidsbebyggelse i strid med kommuneplanens arealdel. Vegvesenet mener at en såpass omfattende utvidelse av planområdet bør tas gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel.

Vegvesenet savner en omtale/vurdering av utredninger knyttet til forholdet til FV. 681 (FV. 2222). Etablering av 120 nye hyttetomter vil genere en økning i trafikk på private/ kommunale atkomstveger så vel som på det offentlige vegnettet. Det er ikke omtalt hvordan trafikken til og fra planområdet er tenkt løst gjennom Brenna. Vegvesenet forutsetter at dette kommer som del av utredningsgrunnlaget.

Vegvesenet viser også til bestemmelser i kommuneplanens arealdel om vilkår til utbedring av vegen gjennom Brenna. Vegvesenet forutsetter at dette følges opp og konkretiseres. Økt sammenblanding mellom biltrafikk og myke trafikanter kan gi uheldige konsekvenser da det ikke er etablert løsninger for myke trafikanter. Det er heller ikke etablert løsninger for myke trafikanter i Thorsheimveien. Det anbefales at det tas inn rekkefølgekrav vedrørende eventuell opprusting av atkomsten gjennom Brenna. Vegvesenet anbefaler sterkt atkomstvei via Tronsvanglia og tilknytning til FV. 2222 fra Tronsvangen. Planundergangen på FV. 2222 er smal og har dårlig sikt og kurvatur. Utbedring av denne ligger ikke inne i kommende handlingsprogram for fylkesveier.

Vegvesenet mener at utredninger knyttet til trafikale forhold og trafikkssikkerhet må følges opp i det videre planarbeidet, og at nødvendige bestemmelser og rekkefølgekrav må innarbeides i planbestemmelsene.

Forslagsstiller viser generelt til at alle forholdene som Statens vegvesen viser til er hensyntatt i planforslaget og konsekvensutredningen.

Når det gjelder merknaden til overordnet plan viser forslagstiller til at i kommuneplanen, vedtatt 03.12.09, er det avsatt 368 daa utbyggingsareal til fritidsbebyggelse. Det var her lagt opp til en lavstandard utbygging med ca. 40 tomter. I reguleringsforslaget er regulert inn 120 tomter innenfor et areal på ca. 200 daa. Årsaken til utvidelsen av planområdet er i hovedsak gjort for etablering og tilrettelegging for ulike aktivitetsområder, friluftsmål, som bl.a. utredningstema 2 samt tilrettelegging for teknisk infrastruktur. Som det fremgår av arealtabellen i planforslaget er hele 604 dekar avsatt til friluftsmål. Planforslaget benytter mindre areal til utbyggingsformål enn det som er avsatt i gjeldende kommuneplan. Kommunestyret i Alvdal kommune har videre godkjent utvidelse av planområdet.

Vegvesenets viser til at det ikke er omtalt hvordan trafikken til og fra planområdet gjennom Brenna er tenkt løst. Gjeldende avsatt område i kommuneplanen er tidligere blitt konsekvensutredet for 40 fritidstomter. Det er derfor ikke nødvendig å utrede trafikale forhold ytterligere for salg av inntil 40 tomter. Det vises til utredningstema «trafikk» i konsekvensutredningen. Det er i planbestemmelsene satt rekkefølgekrav vedrørende utredningsbehov før 40 tomter er solgt. Forslagstiller mener derfor at trafikale forhold er ivarettatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene til varsel om oppstart / planprogrammet:

Uttalelsen fra NVE

Tas til etterretning.

Uttalelsen fra Fylkesmannen:

1. Forholdet til overordnet plan

Formannskapet i Alvdal kommune har i prinsippvedtak 27.04.2017 åpnet for denne utvidelsen, sak 28/17. Gjennom eksisterende arealdel er disponible utbyggingsområder lokalisert på østsiden av kommunen /Glomma, da arealene i tilknytning til Alvdal vestfjell for en stor del er vernet mot utbygging. En revisjon av kommuneplanens arealdel vil neppe frembringe annen informasjon for denne utviklingen.

2. Planprogram

Planprogrammet viser til et «mulighetsstudie», som Planråd på nåværende tidspunkt har valgt å kalle utkast til plankart. Denne viser hvordan nye byggeområder skal plasseres (s. 9 i planprogrammet). Noen av tomtene ligger utenfor avgrensningen som er gjort i Kommuneplanens arealdel. Dette er beskjedent, og regnes å være innenfor i henhold til den grove avgrensningen av området som er gjort på kommuneplannivå.

Planprogrammet er noe utydelig på hvilke forhold som skal utredes, men det fremgår av kap. 6, Konsekvensutredninger og utredningsbehov, at planens virkning for miljø- og samfunn skal kartlegges. Dette vil da naturlig følge av forskrift for konsekvensutredninger. Særlig viktig vil spørsmålet om konsekvenser av oppdemming av en dam på Mellommyra være. Denne vil ha sitt utløp gjennom Kvernbekken, og konsekvensene for områdene nedstrøms dammen dersom noe skulle skje med demningen må være entydige og klare. Konsekvensene av dette må belyses helt ned til bekkens utløp i Glomma.

Planprogrammets kap. 6, Konsekvensutredninger og utredningsbehov, tydeliggjøres med at konsekvensutredningen skal utarbeides i henhold til kap. 5 i Forskrift om konsekvensutredninger, datert 19.12.2014 (da planprosessen ble startet). Vedlegg IV i forskriften legger rammene for innholdet i konsekvensutredningen. Her vil det også måtte redegjøres for følgene av ikke å realisere planen (0-alternativet).

a) Redegjørelse for planen:

- *Innhold og formål med planarbeidet.*
- *Planen skal begrunnes og det skal redegjøres for følgene av ikke å realisere planen (0-alternativet).*
- *Det skal gis en tidsplan for gjennomføring.*
- *En redegjørelse for forholdet til nasjonale miljømål, stortingsmeldinger eller lignende, kommunale, regionale og nasjonale planer som er relevante for den aktuelle planen, områder som er underlagt særlige restriksjoner, vern eller annet som følger av internasjonale avtaler eller traktater, samt for relevante mål fastsatt gjennom rikspolitiske retningslinjer eller bestemmelser, statlige planretningslinjer eller bestemmelser, regionale planbestemmelser, og hvordan disse er tatt hensyn til.*
- *Det skal gis en oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføring.*

b) Konsekvensutredningen:

Med utgangspunkt i en beskrivelse av viktige miljø- og samfunnsforhold skal det i konsekvensutredningen gis en beskrivelse og vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn, herunder:

- Kulturminner og kulturmiljø.
- Naturmangfold, jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven.
- Friluftsliv.
- Landskap.
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensing av vann og grunn, og støy).
- Vannmiljø, jf. relevante bestemmelser i vannforskriften.
- Sikring av jordressurser (jordvern).
- Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.
- Beredskap og ulykkesrisiko, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.
- Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved flom og skred. Obs! Trusselbilde v/ oppdemt tjern.
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.
- Tilgjengelighet for alle til uteområder (oppdemt tjern) og gang- og sykkelveinett.
- En beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Det skal redegjøres for samvirke mellom ovennevnte forhold.

Samlede virkninger av planen sett i lys av også andre planlagte, eksisterende og/eller vedtatte planer eller tiltak i influensområde skal vurderes. Når det gjelder relevante strekpunkt ovenfor skal det gis en kort redegjørelse for datagrunnlaget og metodene som er benyttet for å beskrive virkningene, herunder usikkerhet knyttet til innsamling og bruk av data og metoder.

3. Vannspeil - myr

Fylkesmannen bemerker at det planlegges å etablere dam ved Mellommyra. Denne myra er grundig sjekket av biolog ved revidering av kommunens naturtypekartlegging i 2012. Fylkesmannen v/ Hans Chr. Gjerlaug fra Miljøvernnavdelingen har kommentert dette forholdet i 2013:

Fra: "Gjerlaug, Hans Chr" <hans-chr.gjerlaug@fmhe.no>
 Dato: 20. februar 2013 11:35
 Til: "Inge Rune Wahlstrøm" <irwa@online.no>
 Kopi: "Helgesen, Rannveig" <Rannveig.Helgesen@fmhe.no>
 Emne: SV: Sjurhusvungen

Den aktuelle myra ble ved naturtypekartleggingen i Alvdal i 2012 ikke kartlagt som en spesiell verdifull naturtype. Sjurhusvungen ligger imidlertid i et område hvor det ut fra vegetasjonen er indikasjoner på noe kalkrik mark. Det er derfor sannsynlig at det er noe kalkrike forhold også på og ved myra. Den generelle erfaringen i dette området er at myrene er av den middelsrike typen (næringsmessig og floristisk), ikke av rikmyr- eller ekstremrikmyrtypen. På bakgrunn av dette vil Fylkesmannen ut fra en rent naturfaglig vurdering ikke ha vesentlige merknader til at det planlegges oppdemming av et lite fiskevann på myra.

Med vennlig hilsen

Hans Chr. Gjerlaug

Omfanget av fiskevannet er anslått til 7 dekar. Dybden skal være 1,9 m, og totalarealet skal være mindre enn 10 000 m³. Konsekvensene av neddemming blir utredet i konsekvensutredningen.

Veger, parkeringsplass eller byggeområder vil ikke berøre myr, utenom det som kreves for etablering av dammen.

4. Samfunnssikkerhet og beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*. Tiltak i planforslaget skal ikke bidra til økt risiko utenfor planområdet.

5. Øvrige tema:

Det videre arbeidet med planen vil foregå med henblikk til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Planforslaget vil også ta hensyn til nasjonale mål og føringer når det gjelder:

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1 i plan- og bygningsloven
- Reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi
- Tilpasning til klimaendringer
- Vurdering av virkninger for naturmangfold, jf. §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning
- Kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442/2016
- Utbygging tilpasset landskap og omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjonen

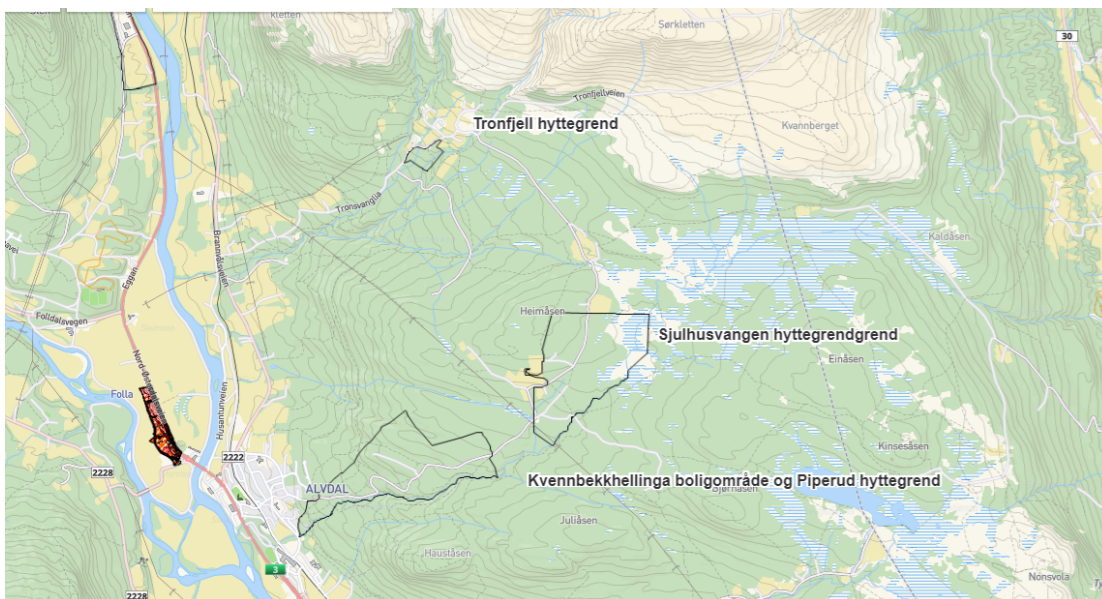
Plankart vil bli utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9.

Fylkesmannen vil få anledning til å uttale seg til et eventuelt planforslag når det er utlagt til offentlig ettersyn.

1. *Uttalelsen fra Hedmark fylkeskommune med påfølgende funn ved arkeologisk registrering tas til etterretning, og innarbeides i konsekvensutredningen / plankartet.*
2. *Uttalelsen fra Statens vegvesen tas til etterretning, og innarbeides i konsekvensutredningen.*

Andre aktuelle saker i området:

Kvennbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrend ligger nedenfor Sjulhusvangen hyttegrend. Her skal det etableres boliger innenfor arealet avsatt til boligformål i kommunedelplanen for Alvdal tettsted, mens det tilrettelegges for hytteområde i arealet avsatt til S2 i kommuneplanens arealdel. Det planlegges også et hytteområde lenger nordøst – Tronfjell hyttegrend.



Figur 4. Andre pågående planer i området.

Saksvurdering:

Planprosessen:

Arbeidet med Sjulhusvängen hyttegrend har pågått over tid. Fra den spede begynnelse i 2014 fram til i 2021 har også konseptet endret karakter vesentlig. I mellomtiden har grunneiere samordnet seg gjennom Sjulhusvängen grunneierlag, etablert i 2016, med formål; «å samle grunneierne innenfor reguleringsplanområdet for i felleskap å utnytte området til fritidsbebyggelse og turistmessig utnytting.»

I april 2017 vedtok Kommunestyret i en «Prinsippsak» utvidelse av planområdet til nesten 900 daa, og 120 hyttetomter. I 2018 var det oppstartsmøte for å starte prosessen.

VA ble et sentralt tema, og det var omforent forståelse av at det måtte utarbeides en helhetlig V/A- plan for å sikre vannforsyning og trygt avløp for 120 hytter. Videre var det krav om planprogram og konsekvensutredning da planforslaget ikke var i tråd med overordnet plan.

29. mai 2019 ble det varslet oppstart med høring av planprogram for den videre planprosessen. I oktober ble det fattet et nytt politisk prinsippvedtak om at det tilrettelegges for at privat anlegg kan kobles til kommunalt anlegg. Påkoblingspunktet til kommunalt renseanlegg skal være i området Kattmoen/Alvdal øst.

23. januar 2020 ble planprogrammet vedtatt i Kommunestyret, sak 2/20. Den 5. februar mottok Alvdal kommune første innsending av planforslaget, men da med ufullstendig materiale i forhold til de kravene som var fastsatt i oppstartsmøtet i 2018. Utover våren 2020 var det flere møter med grunneiere og konsulent angående de fastsatte kriteriene for innholdet i planen, særlig knyttet til løsningen omkring vann og avløp til området.

29. juli 2020, administrativ presisering av kravene til va-avklaring v/kommunedirektøren:

Kommunens krav om VA-plan som ledd i behandlingen av reguleringsplan for Sjulhusvangen hytteområde.

Kommunens bestilling omhandler 2 tema, både;

- Vannforsyning, og
- avløp,

på 2 forskjellige geografiske områder;

- innenfor selve reguleringsplanen/plangrensen, og
- framføring av hovedledninger fra planområdet og frem til tilknytningspunkt kommunalt nett i området Kattmoen jamfør KS-vedtak 66/19.

Kommunestyret vedtok i sak 66/19;

1. Alvdal kommune, formannskapet vil tilrettelegge for at privat anlegg kobles til kommunalt renseanlegg i området Kattmoen/Alvdal Øst.
2. Utbygger må følge gjeldende tekniske krav slik at VA-anlegget kan kobles til det kommunale avløpsnett.
3. Alvdal kommune kan ved et senere tidspunkt ta over anlegget i henhold til enhver tids gjeldende forskrift og retningslinjer.
4. Alvdal kommune vil prioritere VA-plan-arbeidet.

Ved vurdering av arealplaner skal kommunen påse at det ikke vedtas reguleringsplaner som fører til forurensning. Det skal tilrettelegges for gode vann- og avløpsløsninger for hele planområdet. Vi kan derimot ikke kreve opplysninger og utredninger som ikke er relevante for området. Så spørsmålet her er hva bør kommunen stille av krav for utredning i en VA-plan for Sjulhusvangen hytteområde.

Før planen vedtas må en være sikker på at løsning med å koble seg til det kommunale anlegget faktisk er mulig, av;

- investeringsmessige hensyn, det skal være økonomisk gjennomførbart.
- praktiske hensyn, valg av trasé, grunnforhold og vil grunneiere tillate framføring på sin grunn.
- tekniske hensyn, løftehøyde og mengde vann. Pumpestasjoner og høydebasseng. Dimensjon på avløp.
- driftsmessige hensyn. Dimensjon på avløp. 120 enheter krever stor kapasitet i perioder, store rør dimensjoner. I perioden

inntil full utbygging og perioder med liten bruk av hyttene kan dette medføre driftsmessige utfordringer. Dette kan/vil også påvirke om kommunen velger å overta anlegget eller ikke når det er ferdig utbygd.

Det er minimum 4 sentrale interessenter som en er sentral for å lykkes med en ønsket utbygging.

- Regulanten, i denne saken grunneierne. Planen har størst verdi i omsetning jo mer som er avklart når den skal omsettes. Herunder krav til løsninger på VA.
- Utbygger, forutsigbarhet når en kjøper et område for utbygging. Hvilke krav stilles og hva vil kreves av investeringer. Det skal utarbeides en utbyggeravtale med kommunen.
- Kommunen. Ansvar for å sikre at planen er gjennomførbar i henhold til de lovkrav kommunen forvalter og de mål som er lagt til grunn for utvikling av området. Hvordan unngå dispensasjonssøknader?!
- Fremtidig hytteeier, hva kan denne forvente av løsninger og krav.

For de to sistnevnte men også utbygger er det ikke ønskelig å havne i en situasjon der en må vurdere dispensasjoner fra plan fordi det ikke er gjort gode nok vurderinger som er lagt til grunn i reguleringsplanen.

De krav som er fremmet fra kommunen i denne saken vurderer ikke vi å være veldig omfattende:

- Dimensjonering basert på utbygging, antall enheter etc. Hvilken kapasitet må ledningsnett ha og forventet mengde forbruk av vann og mengde avløp inn på kommunens nett.
- Framføring til planområdet fra påkoblingspunkt Kattmoen
- Plan for framføring av hovednett inne i selve planområdet.

Kommunen har en stor interesse i å få realisert de planer som nå fremmes. De er helt i tråd med overordnet planverk og kommunestyrets tidligere vedtak. Nå handler det om å gå i samhandling for å få til det vi ønsker til beste for alle parter.

Det er også starter et planarbeid nærmere Kattmoen. I kommunedelplanen Alvdal tettsted og kommuneplanens arealdel er det lagt ut store områder for utbygging både til boligformål og til fritidsbebyggelse i dette området. Samme utfordringer, eller skal vi se på det som muligheter, vil dukke opp der. Administrasjonen mener det er viktig men en plan for VA-utbygging som inneholder nevnte krav som et minimum, men at det kan være riktig at kommunen dekker kostnaden på vegne av regulantene for det som må gjøres utenfor det respektive planområdet. Utbygging av fritidsområder som her er betydelig både samfunns- og næringsutvikling. Ved å gå inn og bidra på denne måten kan kommunen være aktivt med for å lykkes! Administrasjonen har allerede lagt fram det som en aktuell løsning for regulanten Sjulhusvangen hytteområde.

I august og september var det nye møter med grunneiere, Planråd, kommunedirektør, ordfører og planavdelingen. Kommunens arbeid med helhetlig VA-plan skal igangsettes. Vurdering av vann og avløp opp til Sjulhusvangen vil forseres i dette arbeidet og dekkes økonomisk av Alvdal kommune.

I januar 2021 var det på nytt møte med grunneiere, Planråd, grunneiere og Feste

landskapsarkitekter som konsulent for Kvernbeekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrennd, kommunalteknikk og kommunedirektør.
Dialog om status igangsetting helhetlig VA-plan, - og betydning for de to hytteområdene.

25. mars ble interpellasjon fra Alvdaal høyre om behandling av planforslaget i mai, vedtatt. Dette på tross av at det tydelig var opplyst om at Alvdaal kommune fremdeles ikke hadde mottatt et planforslag i tråd med de krav som må settes til området.

4. mai var det møte med Planråd for oppfrisking av kravene til bestemmelser og plankart. Det ble enighet om å utsette behandling av planforslaget fra mai, til formannskapet 10. juni. Krav til VA-plan bortfalt, det settes kun krav om tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Byggeområdet

De 120 hyttetomtene er primært samlet innenfor den opprinnelige kartfiguren S1 i kommuneplanens arealdel (se rød stiplet linje), ca. 200 daa. Hyttetomtene er i størrelsesorden 1,5 – 1,7 daa ligger grense mot grense mot vei. Det foreslås å tillate inntil 4 bygninger på hver tomt, her er den fjerde bygningen en gapahuk, ei badstue eller lignende. Dette er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser, men er et tilbakevendende tema der hytteeierne ønsker å bygge et mindre tilleggsbygg på eiendommen.

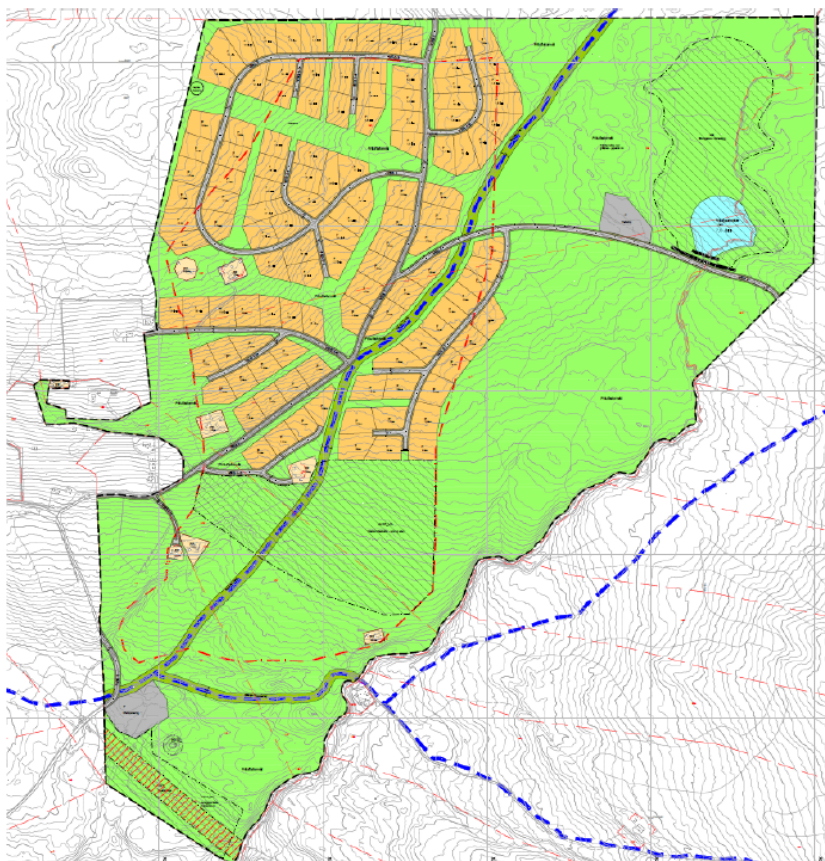
Det tillates bebygd inntil 180 m² BYA i tråd med overordnet plan. Uthus / garasje og annekst tillates inntil 30 m² hver.

Friluftsførmål

Det er beholdt grønne soner avsatt til friluftsførmål mellom de enkelte «delområdene». Her tillates det etablert tiltak for felles friluftsførmål som gapahuk, etc. Totalt omfatter dette arealet 690 daa.

Kulturminner

Det er lagt inn hensynssone rundt fangstgrava sør i området, samt lagt til bestemmelser i tråd med Lov om kulturminner § 9.



Figur 5 Plankartet (uten aktsomhetssonen for flom som skal legges på Kvernbekken).

Planforslaget medfører en omdisponering av ca. 890 dekar LNF formål til bygge – og friluftsmål.

Det er etablert en randzone mellom seterbebyggelsen vest i området for en viss skjerming mot hytteområdet. Bebyggelsen er plassert slik at en kan foreta trinnvis utbygging etter hvert som byggeområdet utvides. Det vil være opp til utbygger hvor en vil starte utbyggingen.

Høyden på bebyggelse benyttes den samme som i tilsvarende sammenlignbare hyttefelt på Savalen, Tynset kommune. Dette er høyere enn forutsetningene i Kommuneplanens arealdel, som anses som noe «foreldet» i henhold til dagens hytter. Kommuneplanens arealdel skal revideres i løpet av de nærmeste årene.

Infrastruktur

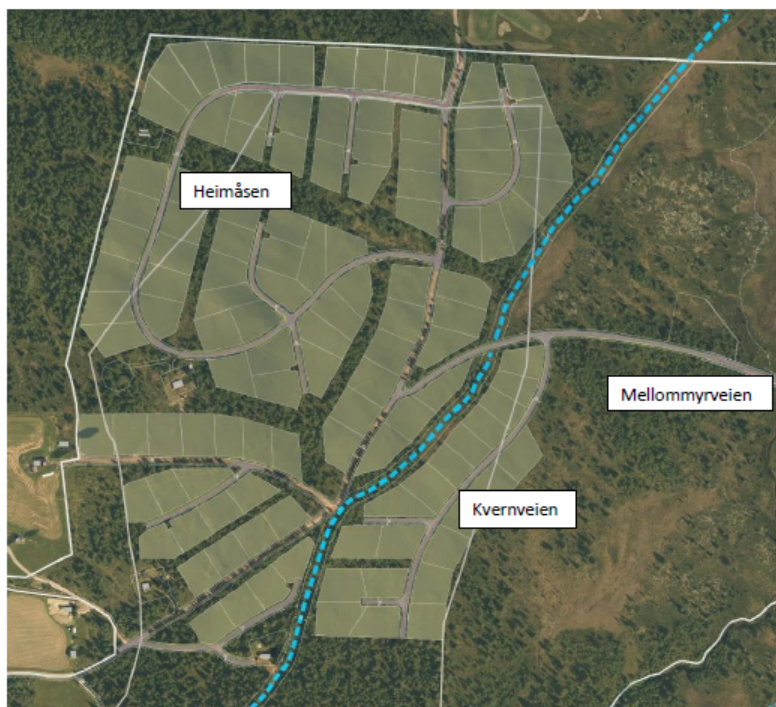
Det er kommunal veg gjennom Brenna/til boligbebyggelsen. Videre er det privat veg opp til Sjulhusvangen. Det er ikke gang- og sykkelvei på strekningen.

Veiene i planområdet er regulert til 6 m's bredde, 4,5 m kjørevei + 1,5 m grøfter samt 2 meter annet veiareal på hver side. Det er utarbeidet skråningsutslag, jf. kommunens kommentar til det innsendte planforslaget, 19.03.2020. Tiltakshaverne mener at denne vegbredden vil dekke ev. skråningsutslag langs veien. Det er regulert inn vendehammere ved enden av de veiene der det er flere enn to hytteravkjørsler. Parkering for hyttene skal skje på den enkelte tomt. Det tilrettelegges for at det er mulig å bygge garasje på tomtene. Det er ikke satt på avkjøringspiler da tomtene grenser til veien.

Trafikkløsning

Det fremgår av planbeskrivelsen at de 40 første hyttene kan bygges uten krav til endringer av adkomstveien gjennom Brenna. Deretter må det vurderes utbedring av hovedadkomsten til hytteområdet. Inklusive sikker adkomst for gående og syklende på strekningen før videre utvikling av området.

Veiene har fått forslag til navn: Heimåsveien, Mellommyrveien, Kvernveien. Det bes om at navnekomiteen uttaler seg til dette forslaget før endelig vedtak.



Figur 6. Forslag til veinavn fra grunneierne.

Området er mye brukt til friluftsliv, og det kjøres skiløype med løypemaskin i området. Planen regulerer inn skiløypene, og tilrettelegger for utvidet parkeringsplass i tilknytning til utfartspunktet nederst i planområdet. Her planlegges det etablering av renovasjon. Skiløypene er målt inn i kartet.

Strøm og fiber

Det planlegges for tilrettelegging for strøm og fiber, av en slik karakter at det kan etableres ladepunkter for el-biler i området. Det er avsatt areal til trafo innenfor området, i samråd med Nord-Østerdal kraftlag.

Overvannshåndtering

Det settes krav til håndtering av overflatevann på den enkelte tomt / friluftsområde, samt at dette skal redegjøres for i byggesak. Stikkrenner dimensjoneres opp for å ta unna overvann langs veien.

Det foreslås ingen utbyggingsrekkefølge, da en utbygger vil velge sitt område etter evne og muligheter for å tilrettelegge for veg, vatn og avløp fram til tilkoblingspunktet.

Vann- og avløp

- Kommunestyret har fattet vedtak om tilkobling av VA til kommunalt nett. Eksakt tilkoblingspunkt må fremgå av kommunal VA-plan fram til området.
- Det tillates ikke dispensert fra dette kravet for etablering av lokal løsning.
- Det tillates ikke bebygd tomter før VA-løsning er på plass. Dette gjelder krav til drikkevann, med tilstrekkelig trykk, også for de høyest beliggende hyttene.
- Det tillates ikke etablert alternativ renseløsning før det kommunale tilknytningspunktet er på plass.
- Det forutsettes at vann og avløp skal graves langs veien i så stor utstrekning som mulig for å bevare de grønne linjene mellom tomtene i området.

Rekkefølgekrav

Det tillates ikke fradelt, eller bebygd tomter før vann og avløp er etablert. Drikkevannet skal ha tilstrekkelig trykk og riktig kvalitet. Veger skal være opparbeidet til det området som først blir utbygd.

Vannspeil/dam på Mellommyra

Statsforvalteren i Innlandet har forutsatt at myra må sjekkes av botaniker før det kan tillates oppdemming. Forslagsstiller velger å henvise til e-post fra Hans Chr. Gjerlaug hos Fylkesmannen i Hedmark, som konkluderer med at dette arealet ikke er av vesentlig verdi. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, må en slik registrering utføres før andre gangs behandling av planforslaget.

Det er lagt inn en hensynssone for å verne myra oppstrøms dammen mot tiltak.

Dammen som er beskrevet overfor NVE er i konsekvensklasse 2, og skal ikke medføre fare for omgivelsene nedstrøms denne. Denne konsekvensklasse er ikke satt en gang for alle, og kan endres ved ny bebyggelse nedstrøms utbyggingen, og som kan øke faren ved dambrudd. Det vil da være dameier som står ansvarlig for ev. tilleggskrav til sikkerhet / prosjektering dersom konsekvensklassen endres over tid.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over. Merknadene er innarbeidet i planforslaget.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger» (KU), med tilhørende forskrift. Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og må derfor konsekvensutredes. KU er lagt ved, og det synes ikke å være store konsekvenser ved etableringen.

Naturmangfoldsloven (NML)

Vurdering av planforslaget i forhold til kapittel 2 i naturmangfoldloven.

NML § 8-12:

Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på tidligere registreringer i området.

§ 8 Kunnskapsnivået:

Kunnskapsnivået for området anses å være godt. Det er ingen vernede, eller foreslått vernede områder nær planområdet. Reguleringsplanforslaget vil i øst berøre ytterkanten av viktig naturtype Rikmyr, (grønn skravur), Rundvangmyra og Mellommyra. Det meste av myrområdet ligger øst for Kvernbecken. Myrområdet er godt kartlagt og registrert under naturtypekartleggingen i Alvdal datert 19.07.12. Området er ei stor, skog- og krattbevokst myr, som er gitt verdien «viktig naturtype». Primært består myra av middels til fattig løsmattemyr, men innslag av mer krevende arter gjør at området vurderes som viktig (B). Myra bør skånes for inngrep av hensyn til naturverdiene i området. (Naturtypekartlegging i Alvdal kommune i 2012. Miljøfaglig utredning, rapport 2013-28.)

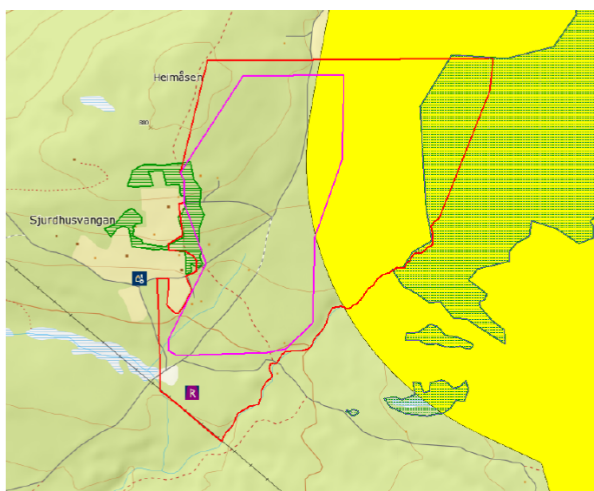
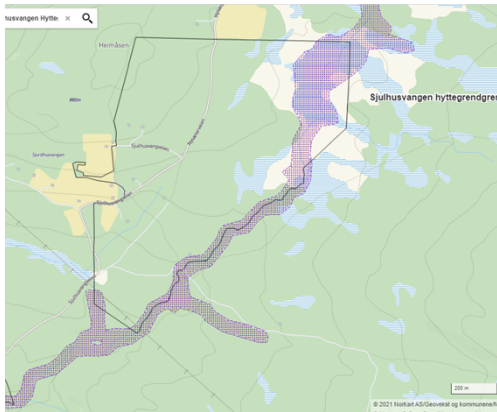


Fig. 4. Rød linje viser forslag til ny plangrense.

Lilla linje viser område S1 i Kommuneplanens arealdel.

(GISline, Naturbasen, Artsdatabanken, INON-områder, Askeladden, Løsmassekart, NGU)

Forslaget vil i vest berøre deler av viktig naturtype Naturbeitemark øst for setrene på Sjurdhusvangan samt deler av Mellommyra (grønn skravur.) Det gule området er buffersonen på 0 -1 km rundt Inngrepsfrie naturområder. Denne sonen vil bli berørt, og krympe ved en etablering av hytter innenfor området. Artsdatabanken og Naturbasen viser flere registreringer av karplanten Bakkesøte på og ved setervangene. Arten regnes som en nær trua art, med stor nasjonal forvaltningsinteresse. Kartutsnittet ovenfor viser også to kulturminner i området, ei automatisk fredet fangstgrop like nord for kraftlinja, og ei kommunalt verneverdig seterstue på Sørhustrøvangen. Det er aktsomhetssone flom langs Kvernbecken. Ingen rasfare i området, heller ikke større forekomster av løsmasser.



Figur 7. Aktsomhetsområde flom, langs Kvernbecken (NVE)

§ 9 Føre-var prinsippet:

Det kan være aktuelt å benytte føre-var-prinsippet på Mellommyra, da statsforvalteren har krevd at denne skal utredes før den eventuelt demmes opp. Spørsmålet er om uttalelsen fra 2013 kan være avklarende for at dette punktet kan frafalles.

§ 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vil ikke være en trussel for økosystemet, heller ikke sett ut fra en samlet belastning.

§ 11: Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket kan kun gjennomføres dersom det ikke skjer en miljøforringelse. Forslagsstiller må betale for eventuelle utredninger. Tilkobling til kommunalt vann og avløp vil være en vesentlig kostnad for både utbygger og Alvdal kommune, som en må avtale etter at denne planen eventuelt blir vedtatt.

§12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det er bestemt at en skal knytte seg til kommunalt vann og avløp i tilknytningspunkt innenfor reguleringsplanen fremfor å basere seg på vann- og renseløsning innenfor planområdet.

Samlet vurdering:

Det foreligger sterke ønsker om å få utviklet dette området til hytteområde. Planforslaget er i tråd med overordnede planer som sier at hytteutbyggingen skal skje på denne siden av Glomma, i Alvdal øst. Samtidig legger den til rette for et stort antall høystandard hytter, som vil prege området vesentlig. Av hensyn til miljø og sikkerhet skal hytteområdet knyttes til kommunalt vann og avløp i nedre del av planområdet. Dette vil være et stort økonomisk løft, både for utbygger og for kommunen. Sannsynligvis er det snakk om en svært langsiktig investering, da utbygging av området vil kunne ta tid. Foreløpige anslag tilsier en kostnad for etablering av vann og avløp ned til kommunalt tilknytningspunkt er ca. 17 millioner kroner (VA-prinsippsak). I tillegg kommer investeringer i det kommunale anlegget nedstrøms tilkoblingspunktet, som må tilpasses 120 hytter, + et ukjent antall hytter / boliger fra Kvennbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrens, + et ukjent antall boliger fra boligområdet overfor skoleområdet på Sørhusjordet. Dette er usikkerhetsmomenter som gjør planen lite forutsigbar for hvorvidt den er gjennomførbar eller ikke.

Alvdal kommune forsøker å utarbeide planer med så stor forutsigbarhet som mulig, for både grunneiere, utbyggere og kjøpere av hyttetomter i området. Det er vår intensjon med denne planen også.

De sist mottatte dokumentene fra Planråd, datert 28.05.21 manglet aktsomhetsområde for flom langs Kvernbekken. Dette skal legges på før utsending av dokumentene.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at formannskapet fremmer planforslaget for detaljregulering for Sjulhusvangen hyttegrenn, Plan-ID 201503, og legger den ut til høring og offentlig ettersyn.

Innstilling:

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Tiltakshaver må selv bekoste eventuelle krav om tilleggsutredninger, før sluttbehandling av planforslaget.
3. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for utbygging av området i samarbeid med Alvdal kommune.
4. Forslag til veinavn; Heimåsveien, Mellommyrveien, Kvernveien.

Formannskapet behandlet saken i møte 10.06.2021 :

Innstillingen vedtatt med 6 mot 1 stemme.

Vedtak

1. Formannskapet fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Tiltakshaver må selv bekoste eventuelle krav om tilleggsutredninger, før sluttbehandling av planforslaget.
3. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser for utbygging av området i samarbeid med Alvdal kommune.
4. Forslag til veinavn; Heimåsveien, Mellommyrveien, Kvernveien.