

Alvdal kommune**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 14/596

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING
SJULHUSVANGEN ØVRE - PRINSIPPSAK**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
18/17	Formannskapet	20.04.2017
28/17	Kommunestyret	27.04.2017

Endelig vedtak fattes i: Kommunestyret

Melding om vedtak sendes til

Saksbehandler, for videre ekspedering i saken.

Saksopplysninger:

Grunneiere på Sjulhusvangen tok i juni 2015 kontakt med Alvdal kommune i forbindelse med regulering av et hyttefelt ved Sjulhusvangen. De har i lengre tid vurdert å etablere hyttefelt i området. I denne forbindelse er det også ønskelig å demme opp et større myrområde, «Mellommyra», sørøst for Sjulhusvangen til fiskevann / vannspeil.

Kort omtale av 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, og det ligger beiteretter her som må hensynstas. Tron/Kvebergkjølen sankelag slapp 1208 sau og lam i området her i 2015 (Kilden). Seterområdet fremstår som et åpent landskap, med lite produktiv skog. Boniteten opplyses å være fra lav til impediment, uproduktiv skog. 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 vil måtte omfattes av planen.

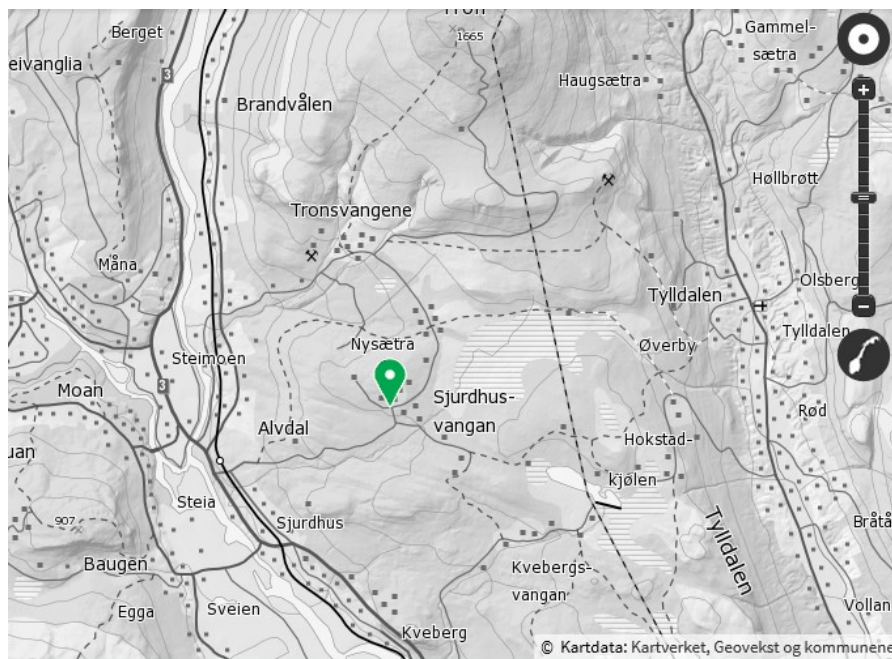


Fig. 1 Geografisk plassering av Sjulhusvangan, Kilden, Skog og landskap.

Planstatus

I Kommuneplanen for Alvdal, datert 03.12.09 er det meste av arealet i området avsatt til landbruk- natur- og friluftsområde, LNF-område, men et mindre område er også avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse S1. S1 består av 368 dekar, og har et estimert omfang på 40 tomter. Det er stilt krav om reguleringsplan før det kan etableres fritidsbebyggelse her.

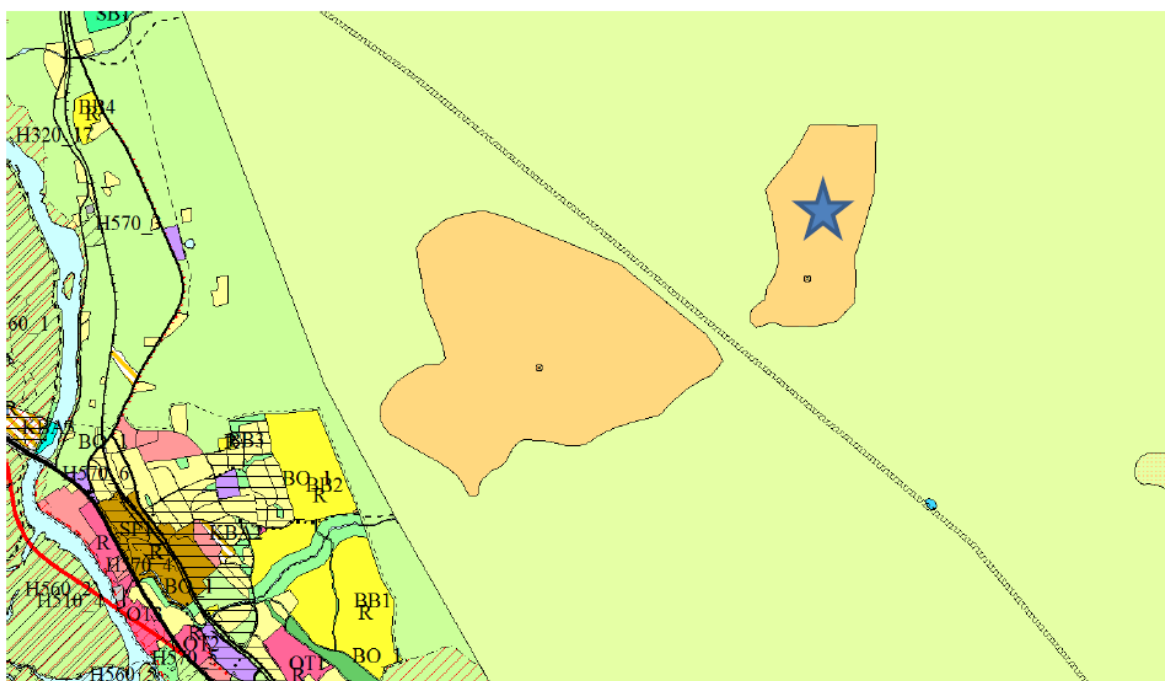


Fig 2. Byggeområde for fritidsbebyggelse S1 (blå stjerne) ligger øst for kraftlinja som går på skrå gjennom området.
Utsnitt av Kommuneplan for Alvdal 2008-2020.

Kommuneplanbestemmelse nr. 3 stiller generelle krav om grunneiersamarbeid før man går videre med planer om etablering av hyttefelt.

Kommuneplanbestemmelse nr 3, bokstav h stiller også spesielle krav for *Sjulhusvangen S1 og S2* om utbedring av adkomstvegen til området gjennom øvre del av Brenna.

Prosess

Representanter fra grunneierne møtte den 07.06.16 administrasjonen i Alvdal kommune for å diskutere føringene som lå i kommuneplanens bestemmelser. Konklusjonen ble at det ikke lenger er aktuelt å kreve at utbyggerne skal utbedre adkomstvegen tilområdet gjennom øvre del av Brenna, da vegen er satt i stan i forbindelse med privatisering gjennom Alvdal vei. Dispensasjon fra dette kravet kunne tas opp til formell behandling i forbindelse med førstegangsbehandling /prinsippbehandling av planforslaget. Det ble også konkludert med at det ikke er aktuelt å inngå kommunal avtale i henhold til infrastruktur til Sjulhusvangen i form av vann- eller avløpstilknytning, jf. *Kommuneplanbestemmelse nr. 3, bokstav e*). En eventuell utbyggingsavtale med kommunen ville ev kunne komme som resultat av reguleringsplanprosessen.

Grunneierne har gjennom Nord-Østerdal jordskifterett organisert seg som *Sjulhusvangen grunneierlag*. Den 17.11.16 henvendte Inge Rune Wahlstrøm seg på vegne av grunneierlaget og orienterte om den nye planavgrensningen, framkommet gjennom prosessen med Nord-Østerdal jordskifterett. Gjennom dette skal det være gjort avklaringer av rettigheter og økonomisk fordeling av inntekter og utgifter i forbindelse med den videre planprosess og etablering av hyttefeltet. Det politiske vedtaket av denne saken vil være førende for sluttbehandlingen av JSV-saken, og stadfesting av grensa for grunneierlagssamarbeidet. Grunneierlaget ønsker å utvide *Byggeområde for fritidsbebyggelse S1 Sjulhusvangen* som ligger i *Kommuneplanen for Alvdal 2008-2020*, fra 368 dekar og 40 hyttetomter, til 847 dekar og 120 hyttetomter. Området fremstår nå som mer logisk avgrenset i henhold til eiendomsgrensene, og «Mellommyra» er innlemmet i planområdet. Sørøstlig grense er Kvernbecken.

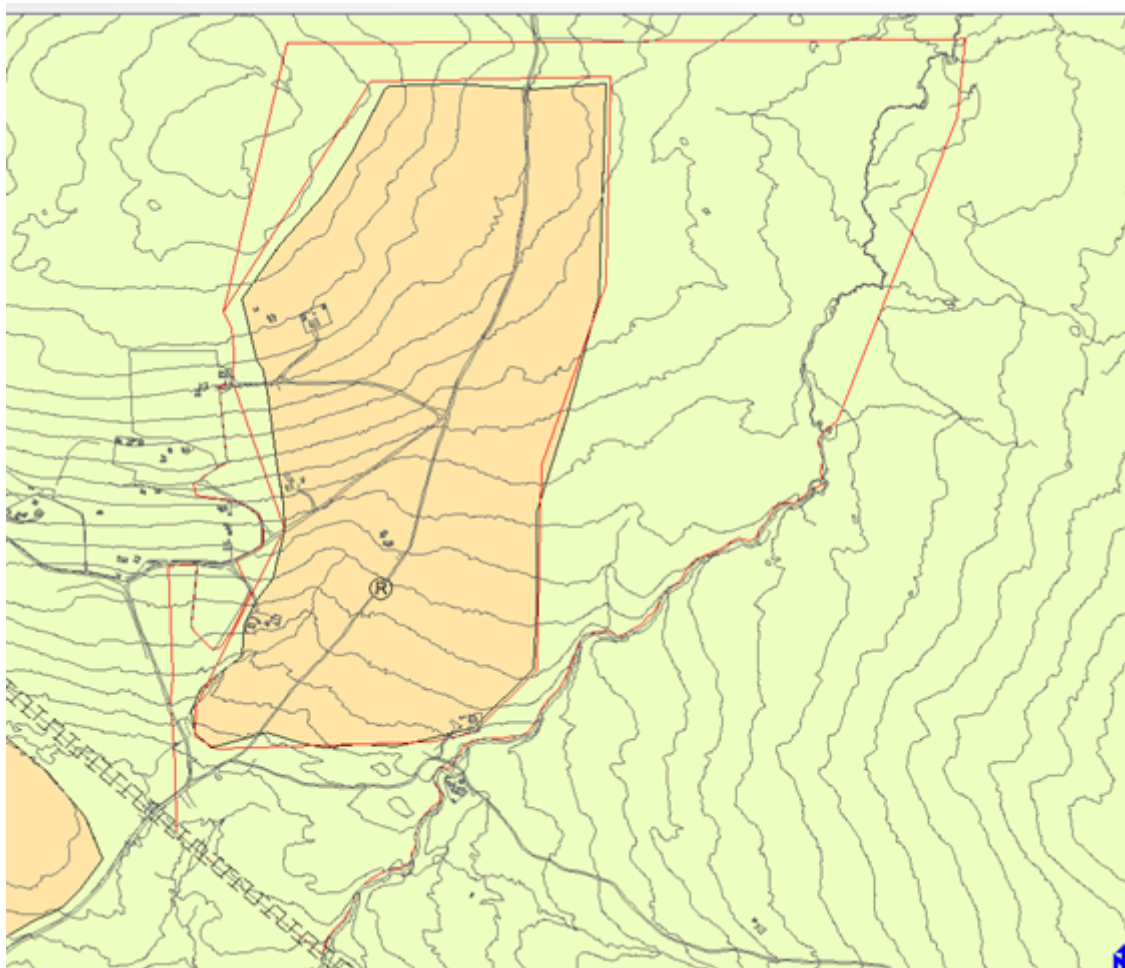


Fig. 3. Utvidet plangrense for reguleringsområdet illustreres med den ytre røde linjen. Sørgrensa går i kraftlinja.
(Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel)

Den 10.01.17 ble det avholdt et nytt møte med grunneierrepresentanter fra det nye Sjulhusvangen grunneierlag; Inge Rune Wahlstrøm, Ola Næsteby og Bjørn Halvorsen. Grunneierlaget ønsker å tilrettelegge for mindre, «seterlignende» hytter, med middels standard. Det vil si å tilrettelegge for strøm, primært basert på solenergi, og avløp dersom dette er mulig. Alternativt kan det være aktuelt å legge til rette for innendørs forbrenningstoalett og vannposter. Dette er i henhold til kommuneplanbestemmelse nr. 2 og 3.

«Mellommyra» vurderes demt opp til fiskevann/vannspeil. Myra er botanisk undersøkt, og fra biologisk ståsted er det gitt klarsignal for oppdemming av myra. Norges vassdrag- og energidirektorat, NVE, er kontaktet i forhold til oppdemmingen, og sikkerheten knyttet til dette tiltaket. Kvernbekken renner gjennom myra, og videre ned til Steia hvor den passerer både boliger, vei og jernbane. En sakkyndig vurdering fra NVE vil være avgjørende for om dette tiltaket vil være gjennomførbart.

Det ble i møtet orientert om gjeldende planstatus for området, og opplyst om generell saksgang for å fremme private reguleringsplanforslag i strid med kommuneplanens arealdel, med den risiko dette medfører for tiltakshaver. I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-3 skal private forslag til detaljregulering innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Det nye planforslaget bryter med tillatt

areal/størrelse på hytteområdet, og antall tillatte tomter som er nedfelt i kommuneplanens arealdel.

Ny regulering krever da politisk prinsippbehandling i Formannskapet. På grunn av planens karakter og omfang sendes denne saken til Kommunestyret for godkjenning. Dersom det her åpnes for at søkerne skal kunne legge fram forslag til reguleringsplan for området, vil det kreve en grundig behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer, jf. Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2.

Saksvurdering:

Utvidelse av byggeområdet for fritidsbebyggelse på Sjulhusvangen, S1, er ikke i tråd med kommuneplanen. Formannskapet kan velge å ikke ta planen opp til behandling på dette grunnlag. Alternativt kan Sjulhusvangen grunneierlag få mulighet til å fremme et reguleringsforslag, basert på planprogram i tråd med plan- og bygningslovens § 4-2, som tilsier behandling etter Forskrift om Konsekvensutredninger i henhold til § 2 d) Områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål.

Formålet med konsekvensutredninger (KU), Forskrift om konsekvensutredninger § 1 er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Forslagsstiller skal selv gjøre en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, § 4. Kommunen skal som ansvarlig myndighet ta utgangspunkt i opplysninger gitt av forslagsstiller, og på ellers foreliggende kunnskap ved sin vurdering av om en reguleringsplan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

§ 7 i Forskrift om KU fastslår at KU skal tilpasses plannivået og være relevant for de beslutninger som tas. KU skal redegjøre for vurderte alternativer, og i nødvendig grad omfatte utredning av relevante og realistiske alternativer, herunder alternativ lokalisering. Anbefalte alternativ skal begrunnes. Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av nye utbyggingsområder, eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Omfang og nivå på utredning av enkeltområder må tilpasses områdets størrelse, utbyggingens omfang og antatte konfliktgrad. Det skal også gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn.

En grundig konsekvensutredning må si noe om hvilke konsekvenser utvidelse av byggeområdet og oppdemming av Mellommyra til fiskevann vil kunne få for Alvdalssamfunnet, særlig natur- og miljømessig.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Området er delvis avsatt til byggeformål i Kommuneplanen, og vurdering etter naturmangfoldloven er relevant for de delene av området som ikke er vurdert.

§ 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, (rød skravur), Rundvangmyra og Mellommyra. Det meste av myrområdet ligger øst for Kvernbekken. Myrområdet er godt kartlagt og registrert under naturtypekartleggingen i Alvdal datert 19.07.2012. Området er ei stor, skog- og krattbevokst

myr, som er gitt verdien «viktig naturtype». Primært består myra av middels til fattige 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.)

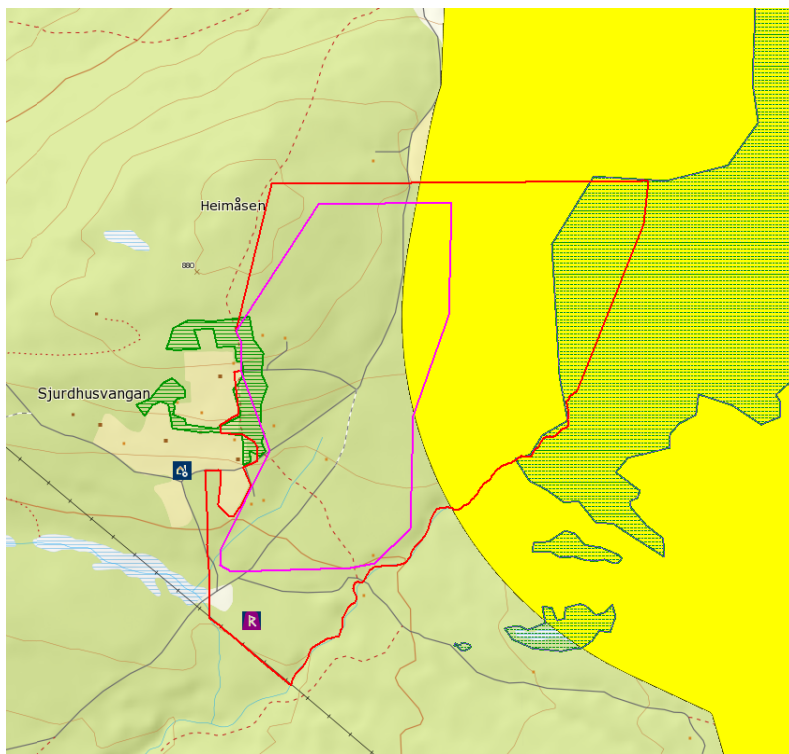


Fig. 4. Rød linje viser forslag til ny plangrense.
Lilla linje viser område S1 i Kommuneplanens arealdel.
Kartet er fra GISline, med utsnitt fra Naturbasen, Artsdatabanken, INON-områder, Askeladden, Løsmassekart, NGU, Ras- og flomsonekart NVE).

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. Ett av funnstedene er tilknytta området med naturbeitemark. 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 ingen flom- eller rasfare i området, heller ikke større forekomster av løsmasser.

§ 9 Føre-var prinsippet:

Det anses ikke å være grunner til å benytte føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samlet belastning

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

§ 11: Kostnadene ved miljøferringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltaket kan kun gjennomføres dersom det ikke skjer en miljøferringelse.

§ 12: Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Dette vil bli ivaretatt gjennom detaljreguleringsplanen. Dersom det blir aktuelt med oppdemming av myra til fiskevatn skal dette skje etter råd fra NVE i forhold til Kvernbekkens videre løp ned til, og gjennom, Steia.

Rådmannens vurdering:

Beliggenheten i forhold til sentrum er positiv, da det ikke vil bli tatt hull på et nytt område, men vil ligge forholdsvis sentrumsnært (3,5 km fra sentrum.) Det kjøres skiløyper i området, og er et attraktivt turområde som vil måtte tilpasses i planen. At et inngrepsfritt område med areal fra 1-4 km unna andre tekniske inngrep vil komme bort, er synd, men samtidig ivaretas store arealer av denne typen på vestsiden av Glomma i forbindelse med bevaring av villreinens leveområde i Sølnekletten. Dette kan tilsi at en bør være positiv til et ønske om etablering av et hyttefelt på øst for Glomma. Områdets naturverdier vil en kunne bevare gjennom tilpasning av plangrensa, og kanalisering av ferdsel.

Dannelsen av Sjulhusvangen grunneierlag er positivt, og vil bidra til å nå målet om å utvikle området i henhold til de foreløpige planene. Etablering av et større fritidsområde ved Sjulhusvangen vil også kunne gi positive næringsmessige ringvirkninger for Alvdal gjennom levering av hytter, utstyr, vaktmestertjenester mv.

Gjennom en konsekvensutredning vil en få fram alle interesser i området, og sikre en god behandling av disse. Dersom det ikke blir gitt tillatelse fra NVE til etablering av fiskedam / vannspeil bør plangrensa krympes i henhold til behovet.

Vedtaket konsekvenser for klima og miljø.

Tiltaket vil kunne få konsekvenser for klima og miljø gjennom at det blir økt lokal biltransport opp til byggefeltet. Utbyggingen vil måtte tilpasse seg kjente naturverdier. Oppdemming vil måtte sikres og garanteres mot flom i Kvernbecken.

Med de momenter som er framkommet under saksforberedelsen, vil administrasjonen anbefale en igangsetting av planendring som omsøkt med den begrunnelse at den ikke bryter vesentlig med hovedprinsippene i kommuneplanen for Alvdal 2008-2020 når det gjelder hyttebygging. Dersom det blir gitt tillatelse fra NVE til etablering av fiskevatn / vannspeil vil dette måtte bli grundig belyst i en konsekvensutredning før det kan gis tillatelse lokalt.

Innstilling:

1. Formannskapet foreslår at Kommunestyret tar søknad fra Sjulhusvangen grunneierlag om utvidelse av område Bygeområde for fritidsbebyggelse S1 for å utarbeide detaljreguleringsplan for Sjulhusvangen hyttefelt, Plan-ID 201503, til behandling.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 4-2.
3. Vedtaket begrunnes med at planforslaget er i tråd med hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan, og at en gjennom krav til behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger vil sikre en bærekraftig behandling av området.
4. Kommunestyret i Alvdal gir Sjulhusvangen grunneierlag dispensasjon fra krav til utbyggingsavtale med Alvdal kommune, jf. Kommuneplanbestemmelse nr. 3 i Kommuneplan for Alvdal 2008-2020.
5. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1, og begrunnes med at kravet til utbyggingsavtale ikke lenger er aktuelt da vegen allerede er opprustet.

Kommunestyret behandlet saken i møte 27.04.2017 :

Presisering fra Jan Sagplass H

Innstillingens pkt 5..... planlagt opprustet.

Innstillingen med presisering enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Formannskapet foreslår at Kommunestyret tar søknad fra Sjulhusvengen grunneierlag om utvidelse av område Byggeområde for fritidsbebyggelse S1 for å utarbeide detaljreguleringsplan for Sjulhusvengen hyttefelt, Plan-ID 201503, til behandling.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 4-2.
3. Vedtaket begrunnes med at planforslaget er i tråd med hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan, og at en gjennom krav til behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger vil sikre en bærekraftig behandling av området.
4. Kommunestyret i Alvdal gir Sjulhusvengen grunneierlag dispensasjon fra krav til utbyggingsavtale med Alvdal kommune, jf. Kommuneplanbestemmelse nr. 3 i Kommuneplan for Alvdal 2008-2020.
5. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1, og begrunnes med at kravet til utbyggingsavtale ikke lenger er aktuelt da vegen allerede er planlagt opprustet.
6. Formannskapet oppfordre tiltakshaver til å vurdere delt formål fritids-/boligbebyggelse, i den videre prosessen.