



Saksframlegg

Vår ref.: 23/10969 - 3	Dato: 07.06.2024	Saksbehandler: Hilde Aanes
Behandling av saken:		
Saksnr. 66/24	Utvalg Kommunestyret	Møtedato 20.06.2024

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Tronfjell Hyttegrend

Kortversjon av saken

Norconsult AS v/ Jakob Nordstad har på vegne av Tronfjell eiendom AS v/ Jan Inge Gjermundshaug, sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrend.

Formålet med reguleringen er å etablere et hytteområde på Tronsvangen, like nedenfor hotellet og veien "Tronsvanglia".

Det planlegges for 26 enheter, primært enkle tomter, men det foreslås også to hyttetun med inntil tre enheter pr. tomt. Hyttene skal ha høy standard med innlagt vann, strøm, og fiber. Vann fra privat vannverk og avløp tilknyttes lokalt minirensesanlegg.

Området ligger innenfor satsingsområdet for turisme og fritidsbebyggelse ved Tronsvangen, øst for Glomma, og er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealformål.

Planforslaget mangler ennå plangodkjenning etter drikkevannsforskriften for tilstrekkelig mengde vann for området, fra Mattilsynet. Dette skal normalt avklares i forkant av behandlingen etter plan- og bygningsloven, men her foreligger det et sterkt ønske om å få planen på høring i forkant av plangodkjenningen. Alvdal kommune har da sikret i rekkefølgebestemmelse at det ikke kan gis brukstillatelse eller ferdigattest på fritidsbolig før plangodkjenning foreligger.

Kommunedirektøren tilrår at formannskapet vedtar å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn. Tiltakshaver vil være ansvarlig for eventuelle tilleggsutredninger som kommer som merknader til høringen.

Vedlegg

VA-plan Tronfjell hyttegrend	07.06.2024
Vannanalyse 08.06.2022 (2)	07.06.2024
Vannprøve etter boring	07.06.2024
Rapport vannmåling Tronsvanglia	07.06.2024
Brønnskjema Tronsvanglia	07.06.2024
Avtale om borehull	07.06.2024
Planbeskrivelse Tronfjell hyttegrend, 28.06.22	07.06.2024

Rosanalyse Tronfjell Hyttegrend	07.06.2024
Tronfjell hyttegrend 25.03.2022-R2-Plankart A2 (1)	07.06.2024
Tronfjell hyttegrend KU vurdering	07.06.2024
Arkeologisk registrering, Innlandet fylkeskommune	07.06.2024
Bestemmelser Tronfjell hyttegrend 22.12.22	07.06.2024
Uttalelser ved varsel om oppstart, med kommentarer	07.06.2024
Samlet oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart	07.06.2024
Vedlegg til VA, fra Norconsult, 23.05.24	07.06.2024
Tronfjell hyttegrend - R240610 - Plankart A2	07.06.2024

Saksopplysninger

Forslag til detaljregulering for Tronfjell hyttegrend, Plan-ID 202003 er mottatt fra Norconsult (etter at Planråd AS har gått inn i Norconsult).

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 07.06.24.
- Reguleringsbestemmelser datert 07.06.24.
- Planbeskrivelse datert ---
- ROS-analyse
- KU-vurdering
- VA-plan

Hensikt med regulering

Hensikten med planarbeidet er ønske om å etablere ei hyttegrend ved Tronsvangen i Tron.

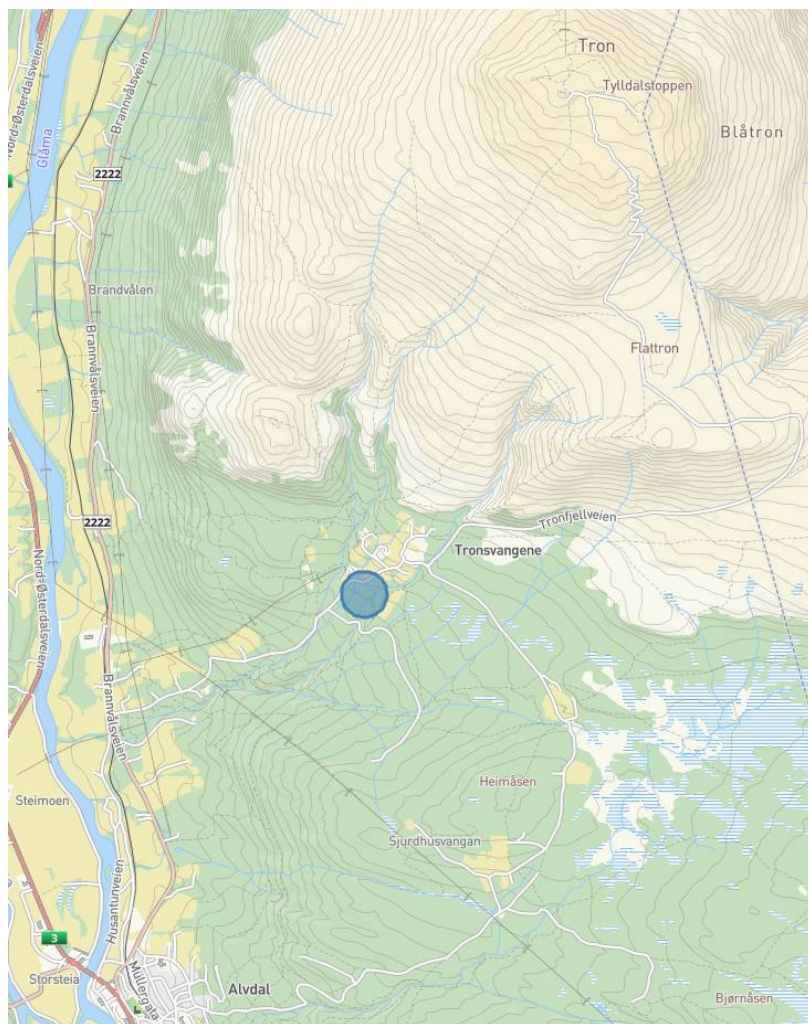


Fig. 1. Geografisk plassering av hyttefeltet.

Eiendomsforhold

Området omfatter tre eiendommer:

gnr/bnr. 7/20, Tronfjell eiendom v/ Jan Inge Gjermundshaug,

gnr/bnr. 4/135 Reidar Martin Steigen

gnr/bnr. 8/1 Aasa Liv Dalen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i stor grad i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel benevnt som T1. Ved oppstart av planarbeidet ble det gitt tillatelse til noe utvidelse av området.

Planforslaget medfører en omdisponering av ca. 33 dekar dyrkbart areal til fritidsbebyggelse.



Fig. 2. Utsnitt av Kommuneplanens arealdel, Plan-ID KPAIvdal2009, 03.12.09.

Oppstart:

Planråd varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 21.12.20 og kunngjorde det i Arbeidets Rett 23.12.20. Det kom inn 8 uttalelser. Hovedtrekkene i disse er referert nedenfor. Samlet oversikt over merknadene er vedlagt saken, samt et.

Innkomne merknader til planoppstart

1. Alvdal turforening, 25.01.21
2. Paal Hansen-Møllerud og Mali Hauen, 12.02.21
3. Interimstyret for Tronsvangen grunneierlag, 13.02.21
4. Fjellregionen interkommunale avfallsselskap, 01.03.21
5. Statens vegvesen, 05.03.21
6. Statsforvalteren i Innlandet, 04.02.21
7. NVE, 05.03.21
8. Innlandet fylkeskommune, 15.02 og 08.03.21.

Merknad, sammendrag	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens vurdering
Alvdal Turforening v/ Johan R. Eggen, 25.01.21: Hyttefeltet må knyttes opp mot eksisterende skiløyper og turveger i området. Eksisterende merkede stier i området må bevares i størst mulig grad.	Forslagsstiller vil ta kontakt med turlaget for å se på mulige utbedringer og tilrettelegginger av turveier og skiløyper i området.	Tilstrekkelig kommentert.
Paal Hansen-Møllerud og Mali Hauen, 12.02.21: Ved ønske om å bygge hytter på Tronsvangen så må dette først behandles på årsmøte i Tronsvangen Grunneierlag i henhold til eksisterende vedtekter. Årsmøtet tar beslutning om det kan bygges hytter, om evt. grunneierlaget skal etablere et eget driftsselskap for utbygging, eller sette dette bort til ekstern utbygger.» Planråd må gå i dialog med Tronsvangen Grunneierlag for å avklare dette, samt hvorvidt Planråd skal ha en oppgave innenfor en slik evt. utbygging.	Grunneierlaget på Tronsvangen var ikke konstituert i januar 2021, men prosessen med konstituering og valg av styre i grunneierlaget ble igangsatt kort tid etter dette. Styret vil bli gjort kjent med planforslaget når dette foreligger.	Tilstrekkelig kommentert? Konsulent Planråd har orientert grunneierlaget våren 2023, og det var positivitet til tiltaket.
Interimstyret for Tronsvangen grunneierlag v/ Arne J. Bergebakken, 13.02.21: Det jobbes med å få på plass et styre i Tronsvangen Grunneierlag, slik at det er et styre og vedtekter som også forslagsstiller må forholde seg til. Interimstyret viser her til § 10, <i>turistmessig utnyttning</i> . Interimstyret ber planlegger om å ta hensyn til dette.	Forslagsstiller er kjent med jordskiftesaken og har innledet dialog med styret. Reidar M. Steigen er både med som representanten i interimsstyret og som forslagsstiller av planen. Det fremtidige styret vil få informasjon og være en naturlig part i planprosessen. Konsulent er også kjent med jordskiftesaken.	Tilstrekkelig kommentert. Ref. ovenforstående.
FIAS v/ Hanne M. Olsen, 01.03.21: FIAS peker på behov for å tillegge for fritidsrenovasjon. Det må settes av plass til egnede avfallsbeholdere, nær hyttebebyggelsen. Plassering tilpasses kjøring med renovasjonsbil. Krav til standard på kjørevei er beskrevet i renovasjonsforskriften for Alvdal kommune, §8: «Krav til standard på kjørevei»: Kjørevegen skal sommer som vinter ha snuplass eller være gjennomgående, ha tilstrekkelig med vegbredde / møteplasser, og ha tilfredsstillende kurvatur, stigningsforhold og styrke.	Foreløpige vurderinger tilsier at det vil bli tilrettelagt for at det kan etableres en løsning internt i feltet, men at det også åpnes for å kunne ha en felles renovasjonsløsning nede ved fylkesveien for flere enheter samlet. Dette vil avklares i planprosessen. Tekniske krav til veiløsninger vil uansett bli ivare tatt i forbindelse med veiprosjekteringen.	Tilstrekkelig kommentert. Avklares med FIAS.

Krav om akseltrykk 6 tonn, bredde 3 m, fri høyde på 3,5 m, snuplass		
Statens vegvesen, 05.03.21: Statens vegvesen (SVV) viser til at reguleringsplanen skal legges til rette for atkomst frem til hver hytte. Konkret viser de til avsatt areal benevnt T1, der det stiller krav til at vegen legges om eller utbedres i nødvendig grad. Nødvendig omlegging eller utbedring av Tronsvangliveien defineres og avklares gjennom reguleringsplanen. Slik SVV oppfatter bestemmelsene skal dette skje før det etableres til sammen 30 nye fritidsboliger. SVV stiller krav til at atkomst til den enkelte tomt løses i rekkefølgebestemmelser, likt som for utbedring av Tronsvangliveien. Trafikksikkerhet må ivaretas i videre planlegging, og det må sikres gangforbindelser og snarveier ut til stier eller løyper.	Atkomst til den enkelte tomt ivaretas i planforslaget. Alle interne veger tilknyttes sti mot bekken for å tilrettelegge for trafikksikker løsning ut i marka. Det legges ikke opp til flere enn 30 fritidstomter i forhold til Tronsvangliveien, og det er derfor ikke lagt opp til noe særskilt rekkefølgekrav til denne i planen. Tronsvangliveien er utbedret flere ganger siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt. Det er pr i dag ikke tatt stilling til om vegen opp mot Trontoppen skal legges om på den nevnte strekningen. Dette vil bli en naturlig vurdering i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel. Det vil bli vurdert opp mot fremtidig utvikling på Trontoppen og området Sjulhusvangen – Nysætra – Tronsvangen.	Tilstrekkelig kommentert.
Statsforvalteren i Innlandet, 04.02.21: Landbruk Statsforvalteren (SF) viser til at det ved utbygging i beiteområder for husdyr, må vises konsekvenser som beslag av beiteareal og virkning for beitedyras trekkveger utredes. Husdyrs bruk av arealer bør kartfestes, og en må søke løsninger som sikrer de beste beitearealene og at areal som ikke blir bygd ned fortsatt kan brukes til beite.	Forhold til landbruk er avklart på et overordnet nivå i kommuneplanens arealdel i forhold til arealbruken for området. Et viktig tema ved planprosessen på Tronsvangen har vært å sikre landbruksinteresser i direkte tilknytning og omkringliggende områder. Blant annet har det vært viktig å tilrettelegge for at beitedyr skal kunne ha en mulighet til å bevege seg gjennom området. Samtidig har forslagsstiller vært opptatt av å kunne tillate inngjerding av deler av tomten for å dempe interessekonflikter og sikre materielle verdier på eksempelvis biler. Det er derfor foreslått å tillate inngjerding av inntil 500 kvm av tomten. Dette vil sikre muligheten for delvis inngjerding av tomten, og samtidig sikre store beite- og	Tilstrekkelig kommentert. OK OK

SF registrerer ellers at en stor del av planområdet er dyrkbart. Statsforvalteren forventer at det i planbeskrivelsen lages et arealregnskap som viser omdisponering av fulldyrka areal, overflatedyrka areal, innmarksbeite, skogsareal fordelt på høg, middels og lav bonitet samt dyrkbart areal, alle fordelt på ulike arealformål. Vi forutsetter og at kommunen opplyser om omdisponering av dyrka og dyrkbart areal i sin KOSTRA-rapportering. Samfunnssikkerhet Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). SF forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Dette rundskrivet inneholder innledningsvis henvisning til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.	trekk-korridorer mellom hyttene og det arealet som er inngjerdet, siden tomtene er mellom 1,0 daa og 2,0 daa. Det er stilt krav til gjerdets funksjon og kvalitet. 33 daa er oppgitt å være dyrkbart areal. Det foreligger et arealregnskap i planbeskrivelsen. Kommunen rapporterer på KOSTRA -tall for omdisponering av dyrkbart areal. Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet om viser lavt risikonivå. Det er også foreslått tiltak som minimerer faren for uønsket hendelse. ROS-analysen er vedlegg til planen. -	Det er viktig med god dialog med grunneierlaget. OK OK OK OK OK OK, denne veilederen er benyttet. OK
---	--	--

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. SF forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt. Vassdrag Det går to bekker gjennom området. SF forventer at vassdragsverdier og allmenn tilgjengelighet langs vassdraget ivaretas med relevante arealformål og planbestemmelser. Det er spesielt viktig at byggeforbudssona langs vassdragene er bred nok. SF forventer at kantvegetasjonen ivaretas, og at det stilles krav knyttet til inngrep i vannforekomsten. Vi forventer at bekker beholdes åpne som et natur- og landskapselement. Mindre bekker og flomløp bør ses i sammenheng med planleggingen for overvannshåndtering. SF registrerer at det er lagt inn et mindre aktsomhetsområde for jord- og flomskred, langs Søre Tronsåa. Naturmangfold Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og vurderingen skal framgå av beslutningen. SF gjør oppmerksom på at det ligger en utvalgt naturtype, slåttemark (Åsvangan), helt inn til, nesten inn i planområdet, i nordøst. SF forventer at utbygging og seinere bruk av hytteområdet ikke påvirker denne lokaliteten og verdien her på en negativ måte.	Vassdragene med kantvegetasjon er ivarettatt i planforslaget Dette er utført.	Dette er ivarettatt i planen. OK, foreligger.
---	---	---

Friluftsliv SF minner om at det ligger et statlig sikra friluftsområde (gnr/bnr 7/496) innenfor planområdet, sannsynligvis en P-plass. Fylkeskommunen har overtatt forvaltningsansvaret for disse, og følger opp i plansaker. Det går også ei merke fotrute gjennom planområdet som bør sikres.	Parkeringsplassen er sikret i planen, og stier ut i terrenget er ivaretatt. Det er foreslått en mindre vegetasjonssone mot vegen på gnr. 7 bnr. 496 som også skal ivareta flomvern hensyn.	Dette er ivaretatt.
NVE, 05.03. 21: Skredfare Deler av planområdet berøres ifølge NVE Atlas av aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet utføres en skredfarekartlegging som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare, og som sammen med valgte arealformål, fastsatte hensynssoner og bestemmelser, ivaretar at kravene i TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred, kan tilfredsstilles. <i>Det vises i denne forbindelse til NVEs veileder Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE 2/2011, revidert 22. mai 2014), samt NVEs veileder for utredning av skredfare i bratt terreng: https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng/.</i> Flom Ifølge NVE Atlas berøres planområdet av aktsomhetsområder for flom, både for Søndre Tronsåa og bekken langs Tronsvanglia. Det forutsettes at det i forbindelse med planarbeidet gjennomføres en flomvurdering, og at det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare, jf. plan- og bygningsloven §	Det er satt inn hensynssoner som ivaretar allmenne interesser langs vassdrag. Langs bekkeløp er det også sikret randsoner fra inngrep med egne hensynssoner og mot veg og mulige flomveg langs grøfter mot vegareal. Det vises til «vurderingen» i planbeskrivelsen for utfyllende kommentar og dokumentasjon.	 Aktsomhetssonen for jord- og flomskred strekker seg på det meste om lag 5 meter fra bekkestrengen, mens det på plankartet er lagt inn en hensynssone som strekker seg minimum 20 meter inn fra bekkeløpet. Den store høydeforskjellen fra platået der hyttene

28-1 og TEK17 § 7-2. <i>Det vises i denne forbindelse til NVEs veileder 2/2011. Tiltak jfr. pbl. § 1-6 omfattes av sikkerhetskrav (jfr. pbl. § 28-1) gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) og krever dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom.</i> Klimatilpasning og overvannshåndtering Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med ca. 20 % (jf. klimaprofil for Hedmark, 2017 – sist oppdatert januar 2021). Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. Endring av avrenningsveier og - mønster kan øke flom- og skredfare for andre. Det anmodes om at planforslaget beskriver hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Det bør foreslås metoder for lokal overvannshåndtering (infiltrasjon, fordøyning og sikker bortledning av overflatevann). Dette vil danne grunnlag for arealutnyttelsen og plassering av ulike tiltak innenfor planområdet. Allmenne interesser i vassdrag Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier, bidrar til å redusere flomfare dersom disse holdes åpne og er viktige for å kunne ivareta biologisk mangfold. Vassdrag og mindre bekker i området må beskrives, og det må redegjøres for eventuell flom- og erosjonsfare. NVE forutsetter at tiltaket ikke vil medføre forstyrrelser i vannbalansen for grunnvann, myr og vassdrag. Det må gjøres en		foreslås bygget og ned til bekkestrengen i Søre Tronsåa, ca 10 meter fra platået der de nye hyttene planlegges og ned til bekkestrengen. Når det gjelder flom synes dette å være tilstrekkelig kommentert og avklart i planforslaget. Dette er utført. Vassdrag og mindre bekker er beskrevet, og redegjort for i tilstrekkelig grad.
---	--	---

Lekeplasser

Det er ikke lagt inn lekeplass i planforslaget.

Infrastruktur

Planområdet ligger langs privat vei, "Tronsvanglia", driftet av privat veilag. Denne er av tilfredsstillende standard. Det planlegges fire mindre nye adkomstveier inn fra "Tronsvanglia", noe som vil redusere behovet for skjæringer og fyllinger langs veien. Den øverste ligger der allerede som adkomst til eksisterende hytte. Det tillates etablert innlagt vann- og avløp, med forbehold om Mattilsynets godkjenning, samt dokumentert tilstrekkelig vannmengde. Området skal også ha strøm, der strømkabel/fiber skal graves i bakken.

Det er foretatt foreløpige vannprøver, som viser at det finnes vann i området, men det er fremdeles noe usikkert hvor mye vann som faktisk kan pumpes opp av brønnen over tid. Det må dimensjoneres for maksimum vannforbruk på 26 hytter på samme tid, i henhold til standarder for behov for vannmengde på hytter. Dette må avklares gjennom planavklaring hos Mattilsynet.

Parkering

Det er regulert inn tre parkeringsplasser langs "Tronfjellia", for å ivareta friluftslivet i området, sommer og vinter.

Grønnstruktur

Området langs Søndre Tronsåa, vest i området, skal bevares med dagens vegetasjon. Her ligger det en aktsomhetssone for flom og skred, som ivaretas ved at det ikke skal skje inngrep her. Det avsettes også en grønn struktur langs flombekk langs "Tronsvangli-veien, der denne kommer gjennom stikkrenne vest i området, samt mot "Tronsvangli"-veien. For øvrig legges det i liten grad til rette for bevaring av grønne strukturer, utover det den enkelte vil bevare på egen tomt.



Fig. 3. Aktsomhetssone flom ved Søndre Tronsåa, samt en mindre flombekk i mot Tronsvangli-veien.



Fig. 4. Plankartet viser at disse flomsonene områdene er ivaretatt.

Landbruk

Hensynet til landbruket ble avklart allerede i 2008 da gjeldende kommuneplan ble vedtatt. Ca. 28 daa dyrkbar mark vil erstattes av fritidsbebyggelse, hvorav 500 m² tillates inngjerdet. Den øvrige delen av tomte kan benyttes av beitedyr i området. Dette vil kreve samarbeid og dialog mellom grunneiere og beitebrukere. I følge kommunens kartgrunnlag ble det sist vår sluppet 665 sau og lam på beite i området, Tron- Kvebergskjølen sankelag.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller andre kulturminner i området.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens innslagskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Vurdering av planforslaget i forhold til §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er ingen sårbare eller sjeldne arter innenfor området.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området. Deler av planområdet er vist i arealressurskartet til Skog og Landskap som produktiv skog med middels bonitet, mens hoveddelen av lav bonitet og impediment/myr. Artsdatabankens artskart og Naturbase er sjekket, og det foreligger ingen kjente sårbare eller truede arter eller "verdifulle" naturtyper innenfor planområdet.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Den eksisterende kunnskapen om området vurderes som tilfredsstillende. Føre-var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Den samlede belastningen på økosystemet skal vurderes. Størst konsekvens på naturmiljøet vil fjerning av dyrkbar mark ha. Det vil ta bort nmuligheten for å dyrke dette arealet i framtiden, og det vil frigjøre klimagasser ved tiltak i området. Det vil bli etablert en større andel tette flater som følge av bygninger og veier, og vannveier / avrenning fra overflaten vil øke vannmengden ned til fv. 2222 og Glomma. Området er allerede preget av aktivitet fra det tidligere hotellet, skiløyper og trafikk.

Seterdrifta er redusert, og det er etablert boliger i setergrenda. Konsekvensen av tiltaket vil trolig være relativt begrenset for naturmangfoldet, dersom det tas hensyn til vannhusholdningen.

Nede i bekkedalen mot Søre Tronsåa er det lagt en hensynssone for å ivareta området med naturlig vegetasjon for å unngå erosjon og flom ned mot bekkeløpet. Dette er også sikret i planbestemmelsene. Vegetasjonssonen har en viktig funksjon for det biologiske mangfoldet langs bekken.

§11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Kostnader ved å hindre eller begrense skade innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. Dette vil bli hensynstatt særlig i forhold til grunnvann og avløpsvann / renseløsning. Det er ikke vurdert å være spesielle forhold som utløser behov for særlige vurderinger knyttet til naturmangfold i området.

§12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Arealet bør beholde en del skog, for å ivareta naturpreget i området. Veier og byggetiltak bør i størst mulig grad bygges slik at overvannet kan håndteres på den enkelte tomt

Vurdering i henhold til FN's bærekraftsmål



3. God helse og livskvalitet

Å tilbringe tid på hytta gir god helse og livskvalitet. Det medfører ofte økt friluftsliv, turer i skog og mark, sommer og vinter. Dette bidrar til god folkehelse. Rekreasjon og avslapning nevnes også i tilknytning til hyttelivet.

6. Rent vann og gode sanitærforhold

Hyttefeltet kan ikke etableres dersom det ikke kan dokumenteres rent vann, og gode sanitær-/avløpsforhold (tilstrekkelig grad av rensing).

7. Ren energi til alle

Hytta skal primært varmes med ved. Det tillates også etablert solcelleanlegg for tilskudd til strømforbruk. Strøm til belysning av hytta utenfra tillates ikke. Kommunedirektøren foreslår å redusere størrelsen på tillatt bebygd areal til 180 m² BYA, i tråd med gjeldende kommuneplanen bestemmelse pkt. 3.a. Dette vil redusere energibehovet noe.

8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Etablering av hytter i området vil bidra til økt omsetning hos det lokale næringslivet.

9. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Området ligger ca. 3 km fra Alv dal sentrum, noe som tilsier at det kan være mulig å sykle og gå til og fra området/Steia. Bussholdeplass / jernbanestasjon på Steia gjør det også mulig å kjøre kollektivt, og ta drosje siste biten opp til hytta. Hyttegrenda ligger øst for Glomma, i område som allerede er preget av reiseliv og turisme. Dette bidrar til å spare den mer sårbare naturen i Alv dal vestfjell.

12. Ansvarlig forbruk og produksjon

Det kan stilles krav til ansvarlig forbruk og produksjon. Dette betyr at Kommunedirektøren anbefaler å krympe tillatt bebygd areal til 180 m² BYA i tråd med gjeldene kommuneplans bestemmelse.

17. Samarbeid for å nå målene

Det vil være nødvendig med samarbeid mellom grunneierne og beitebrukerne i området for å kunne lykkes med ei utbygging som alle kan ha glede og nytte av.

Samlet vurdering:

Det foreligger interesseløst motsetning mellom hensyn til å bevare seterområdet som det er i dag, og ønsket om å etablere et hyttefelt. 33 dekar dyrkbar mark vil gå tapt som konsekvens av denne utbyggingen. Dette er avklart i overordnet plan og planforslaget er tråd med denne med noen justeringer som tidligere er avklart i vedtak.

Kommunedirektøren har lagt vekt på at forslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, der det ønskes en satsing på hytteutbygging øst for Glomma. Området ligger relativt sentrumsnært, og det er allerede mye aktivitet i området. Som dyrkbar mark har området litt mindre verdi da det ligger 770 m o.h. Vest for Glomma er det ikke aktuelt å åpne for utbygging av hensyn til villrein. Vekt på forutsigbarhet i forhold til vedtatt kommuneplan er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er at det kan bli etablert et hytteområde, relativt sentrumsnært, i et område som allerede er berørt av reiseliv/turisme.

Kommunedirektøren tilrår formannskapet å:

- Stille krav om at eventuelle endringer/ tilleggssutredninger som må foretas før sluttbehandling må bekostes av tiltakshaver, i tråd med uttalte rekkefølgekrav.
- Vedta at tillatt bebygd areal skal være maksimum 180 m², i tråd med gjeldende kommuneplan, og praksis.
- Vedta følgende omformulering av andre avsnitt i bestemmelse 7: Rekkefølgekrav:
 - Plangodkjenning av drikkevann/kilden for samtlige abonnenter må foreligge senest før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra og med den første fritidsboligen.
 - Plangodkjenning av drikkevann/kilden for samtlige abonnenter må foreligge senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fra og med den første fritidsboligen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at forslaget til detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrend, planID 202003, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å legge forslag til detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrennd, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene, ut til høring og offentlig ettersyn:

- Reguleringsbestemmelse 2.1, annet avsnitt: *Samlet bebygd areal skal ikke overstige 180 m² bebyggelse.*
- Reguleringsbestemmelse 7, annet avsnitt: *Plangodkjenning av drikkevannskilden for samtlige abonnenter må foreligge senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fra og med den første fritidsboligen.*

Formannskapet presiserer at eventuelle tilleggsutredninger eller endringer i planmaterialet knyttet til godkjenning av vann- og avløpsløsning, må bekostes av tiltakshaver.

Kommunestyret 20.06.2024

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 15 stemmer (100%) - Ap 2, H 3, Sp 8, SV/R 1, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrennd, med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene, ut til høring og offentlig ettersyn:

- Reguleringsbestemmelse 2.1, annet avsnitt: *Samlet bebygd areal skal ikke overstige 180 m² bebyggelse.*
- Reguleringsbestemmelse 7, annet avsnitt: *Plangodkjenning av drikkevannskilden for samtlige abonnenter må foreligge senest før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fra og med den første fritidsboligen.*

Kommunestyret presiserer at eventuelle tilleggsutredninger eller endringer i planmaterialet knyttet til godkjenning av vann- og avløpsløsning, må bekostes av tiltakshaver.