



Orkdal kommune

Plan og forvaltning

Saksframlegg

Saksbehandler
Ingrid Voll

Dato
02.01.2013

Arkivreferanse
2009/8751-
29

Saksgang		
Saksnr	Utvalg	Møtedato
6/13	Hovedutvalg forvaltning	16.01.2013
3/13	Kommunestyre	30.01.2013

Reguleringsplan for del av 174/1, Ellingsgården

Vedlegg

- 1 Uttalelse vedr. reguleringsplan for eiendommen 174/001
- 2 Kommentarer og merknader til reguleringsplan for deler av Ellingsgården 173/001
- 3 Situasjonsplan
- 4 Kommentar til reguleringsplan - Ragna Guldsten Ottesen
- 5 Uttalelse
- 6 Reguleringsplan Ellingsgård - NVEs uttalelse
- 7 Uttalelse - Reguleringsplan Ellingsgården 174/1
- 8 Plankart, høringsforslaget
- 9 Reguleringsbestemmelser
- 10 Planbeskrivelse

Behandling i Kommunestyre - 30.01.2013

Oddbjørn Bang, Berit Solem, Finn Willy Sæther og Lisa Marie Husby fratrådte som inhabil i saken.
(30 repr. til stede).

Marit Mjøen, Ap foreslår:

Kommunestyret utsetter behandlingen av sak 3/13 Regulering av Ellingsgården. Saken blir ikke avgjort før kommunestyret er gitt en grundig orientering om denne store utbyggingssaken.

Avstemming i utsettelsesforslaget:

Forslaget fra Marit Mjøen fikk 9 stemmer og falt. (AP 8; SMÅ 1).

Marit Mjøen AP foreslår følgende tillegg:

Endring av pkt ang. naustområdet (som hovedutvalget):

Mønehøyde for naust settes til maks 4,5 meter og hver enhet skal være på maks 50 kvadratmeter.

Nye pkt i reguleringsplanen for Ellingsgården:

- 1) Ny vei gjennom området begrenses til å omfatte det nye hytteområdet. Som en følge av dette blir parkeringsplass 2 kuttet ut. Det inntegnes utvidelse av eksisterende parkeringsplass like nedenfor det nye hyttefeltet. Eksisterende hytteeiere opprettholder bruksrett til eksisterende parkeringsplass og veier, inkludert de veiene som blir opparbeidet.
- 2) Planlagt gangvei over myra tas bort. Som gangvei fra det planlagte hytteområde og ned til vatnet benyttes veitrase som allerede ligger der, som ble anlagt av TrønderEnergi for noen år siden i forbindelse med arbeid ved vatnet. Dermed slipper en også å anlegge bru over Kjerringbekken.
- 3) Planlagt avløpsanlegg flyttes til Kjerringbekken.

4) Veikryss fra øvre hytteområdet inn mot E39 må ta hensyn til utleide parkeringsplasser på eiendommen til Thamshavn Personalforening.

5) Før det anlegges ei småbåthavn/flytebrygge i Søvatnet, må det lages en behovsundersøkelse. Området i Søvatnet som er foreslått avsatt til marina er langgrunt. Med et antatt behov for 70 båtplasser i et langgrunt område i et vatn som er regulert, kan en så stor samle marina by på arealutfordringer. Undersøkelsen må også omfatte behovet for anlegg i forbindelse med rekreasjon og badeliv for eksisterende hytter.

Avstemming:

Alt. Votering.

Hovedutvalgets tilråding – 24 stemmer.

Marit Mjøens tilråding -6 stemmer og falt. (AP)

Vedtak i Kommunestyre - 30.01.2013

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for del av 174/1, Ellingsgården med følgende endringer:

Tomtene 7 og 9 med atkomstveg og parkering tas ut.

Nye bestemmelser:

Parkeringsplass P1 er felles for eiendommene 174/61, 174/62 og 174/5 og 174/1. Parkeringsplass P2 er felles for eiendommene 174/12, 174/51 og 174/20.

Hensynsoner:

Støysone (H220): Før det kan tillates bolig og fritidsboliger innenfor området vist som støysone, skal det dokumenteres at boligen og fritidsboligene kan støyskjermes slik at støynivå på uteområder (og boligens fasader) tilfredsstiller støygrensene i T-1442/2012.

§ 4 Bebyggelse og anlegg- hytter endres til:

4.1 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1,7 – 3,0 dekar tomt pr. hytte. Tomtene er gjort spesielt store for å kunne beholde mest mulig av områdets vegetasjon og landskapsuttrykk. Hyttenes plassering er vist med symbol på reguleringskartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne annen utforming av hytte og plassering på tomten enn vist på kartet i forbindelse med behandling av den enkelte byggesøknad. Hovedmøneretning skal gå langs terrengkotene.

Flytebrygger tillates ikke.

4.2 Materialvalg, form og farge skal være tradisjonell i forhold til eksisterende hytter i området. Ved fargevalg skal det tilstrebes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut.

4.3 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks. tillatt bruksareal på tomter samlet for både hytte og uthus = T-BRA = 150 m².

4.4 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Avstand mellom terrasse og terreng skal være maks 1 m. Gesimshøyde fra grunnmur skal ikke overstige 2,8 m for hoveddel av fritidsbolig, evt oppstuggudel kan ha gesimshøyde på maks 4,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha maks mønehøyde 5,5 m over grunnmur. Det kan på tomter hvor terrenget ligger til rette for det tillates at fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Med slik løsning tillates gesimshøyde maks 2,7 m over topp mur, og mønehøyde maks 5 m over topp mur. Frontveggen i sokkeletasje skal som hovedregel utføres i treverk, når mur benyttes er det krav om at den forblendes med naturstein.

4.5 Takvinkel som skal være lik for all bebyggelse på den enkelte tomt, skal være mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

4.6 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som også skal vise vegetasjon som skal bevares, og det skal leveres profiler eller lignende som viser terrengendringer som søknaden vil medføre.

Ny §: Bebyggelse og anlegg – naustområder

Det er ikke tillatt å hindre allmennhetens frie ferdsel over områder regulert til byggeområde – naust.

På landdelen av området avsatt til flytebrygger og lager/naust kan det føres opp et eller

flere lagerbygg for båter og båtutstyr/fiskeutstyr. Bygg kan føres opp med mønehøyde maks 6 m og samlet grunnflate på inntil 200 m². Byggene skal føres opp med materialer og farger

som glir godt inn i terrenget. Flytebrygger kan bare tillates på område regulert til

småbåthavn.

Nytt pkt

Veien mellom E 39 og Søvatnet er felles for nye og eksisterende hytter innenfor planområdet.

Endring av pkt ang. Naustmrådet:

Mønehøyde for naust settes til maks 4,5 meter og hver enhet skal være på maks 50 kvadratmeter.

Behandling i Hovedutvalg forvaltning - 16.01.2013

(Finn Willy Sæther fratrådte som inhabil).

Marit Mjøen fremmet følgende tilleggforslag:

Nytt pkt

Veien mellom E 39 og Søvatnet er felles for nye og eksisterende hytter innenfor planområdet.

Endring av pkt ang. Naustmrådet:

Mønehøyde for naust settes til maks 4,5 meter og hver enhet skal være på maks 50 kvadratmeter.

Avstemming (10 medlemmer).

Rådmannens innstilling – enstemmig.

Marit Mjøens tilleggforslag – enstemmig.

Tilråding i Hovedutvalg forvaltning - 16.01.2013

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for del av 174/1, Ellingsgården med følgende endringer:

Tomtene 7 og 9 med atkomstveg og parkering tas ut.

Nye bestemmelser:

Parkeringsplass P1 er felles for eiendommene 174/61, 174/62 og 174/5 og 174/1. Parkeringsplass P2 er felles for eiendommene 174/12, 174/51 og 174/20.

Hensynsoner:

Støysone (H220): Før det kan tillates bolig og fritidsboliger innenfor området vist som støysone, skal det dokumenteres at boligen og fritidsboligene kan støyskjermes slik at støynivå på uteområder (og boligens fasader) tilfredsstiller støygrensene i T-1442/2012.

§ 4 Bebyggelse og anlegg- hytter endres til:

4.7 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1,7 – 3,0 dekar tomt pr. hytte. Tomtene er gjort spesielt store for å kunne beholde mest mulig av områdets vegetasjon og landskapsuttrykk. Hyttenes plassering er vist med symbol på reguleringskartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne annen utforming av hytte og plassering på tomten enn vist på kartet i forbindelse med behandling av den enkelte byggesøknad. Hovedmøneretning skal gå langs terrengkotene.

Flytebrygger tillates ikke.

4.8 Materialvalg, form og farge skal være tradisjonell i forhold til eksisterende hytter i området. Ved fargevalg skal det tilstrebes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut.

4.9 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks. tillatt bruksareal på tomter samlet for både hytte og uthus = T-BRA = 150 m².

4.10 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Avstand mellom terrasse og terreng skal være maks 1 m. Gesimshøyde fra grunnmur skal ikke overstige 2,8 m for hoveddel av fritidsbolig, evt oppstuggudel kan ha gesimshøyde på maks 4,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha maks mønehøyde 5,5 m over grunnmur. Det kan på tomter hvor terrenget ligger til rette for det tillates at fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Med slik løsning tillates gesimshøyde maks 2,7 m over topp mur, og

mønehøyde maks 5 m over topp mur. Frontveggen i sokkeletasje skal som hovedregel utføres i treverk, når mur benyttes er det krav om at den forblendes med naturstein.

- 4.11 Takvinkel som skal være lik for all bebyggelse på den enkelte tomt, skal være mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal utføres med ikke-reflekterende materialer.
- 4.12 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som også skal vise vegetasjon som skal bevares, og det skal leveres profiler eller lignende som viser terrengendringer som søknaden vil medføre.

Ny §: Bebyggelse og anlegg – naustområder

Det er ikke tillatt å hindre allmennhetens frie ferdsel over områder regulert til byggeområde – naust. På landdelen av området avsatt til flytebrygger og lager/naust kan det føres opp et eller flere lagerbygg for båter og båtutstyr/fiskeutstyr. Bygg kan føres opp med mønehøyde maks 6 m og samlet grunnflate på inntil 200 m². Byggene skal føres opp med materialer og farger som glir godt inn i terrenget. Flytebrygger kan bare tillates på område regulert til småbåthavn.

Nytt pkt

Veien mellom E 39 og Sjøvatnet er felles for nye og eksisterende hytter innenfor planområdet.

Endring av pkt ang. Naustområdet:

Mønehøyde for naust settes til maks 4,5 meter og hver enhet skal være på maks 50 kvadratmeter.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplan for del av 174/1, Ellingsgården med følgende endringer:

Tomtene 7 og 9 med atkomstveg og parkering tas ut.

Nye bestemmelser:

Parkeringsplass P1 er felles for eiendommene 174/61, 174/62 og 174/5 og 174/1. Parkeringsplass P2 er felles for eiendommene 174/12, 174/51 og 174/20.

Hensynsoner:

Støysone (H220): Før det kan tillates bolig og fritidsboliger innenfor området vist som støysone, skal det dokumenteres at boligen og fritidsboligene kan støyskjermes slik at støynivå på uteområder (og boligens fasader) tilfredsstiller støygrensene i T-1442/2012.

§ 4 Bebyggelse og anlegg- hytter endres til:

- 4.13 Innenfor planområdet er det avsatt ca. 1,7 – 3,0 dekar tomt pr. hytte. Tomtene er gjort spesielt store for å kunne beholde mest mulig av områdets vegetasjon og landskapsuttrykk. Hyttenes plassering er vist med symbol på reguleringskartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne annen utforming av hytte og plassering på tomten enn vist på kartet i forbindelse med behandling av den enkelte byggesøknad. Hovedmøneretning skal gå langs terrengkotene.
- Flytebrygger tillates ikke.
- 4.14 Materialvalg, form og farge skal være tradisjonell i forhold til eksisterende hytter i området. Ved fargevalg skal det tilstrebes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut.
- 4.15 Separate uthus tillates oppført inntil eller i umiddelbar nærhet av hovedhytta, og bygget skal tilpasses hovedhytta arkitektonisk når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks. tillatt bruksareal på tomter samlet for både hytte og uthus = T-BRA = 150 m².
- 4.16 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 1 m. Avstand mellom terrasse og terreng skal være maks 1 m. Gesimshøyde fra grunnmur skal ikke overstige 2,8 m for hoveddel av fritidsbolig, evt oppstuggudel kan ha gesimshøyde på maks 4,5 m over grunnmur. Hyttene skal ha maks mønehøyde 5,5 m over grunnmur. Det kan på tomter hvor terrenget ligger til rette for det tillates at fritidsbolig oppføres med sokkeletasje. Med slik løsning tillates gesimshøyde maks 2,7 m over topp mur, og mønehøyde maks 5 m over topp mur. Frontveggen i sokkeletasje skal som hovedregel utføres i treverk, når mur benyttes er det krav om at den forblendes med naturstein.

4.17 Takvinkel som skal være lik for all bebyggelse på den enkelte tomt, skal være mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal utføres med ikke-reflekterende materialer.

4.18 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ved byggesøknad skal det leveres situasjonsplan som også skal vise vegetasjon som skal bevares, og det skal leveres profiler eller lignende som viser terrengendringer som søknaden vil medføre.

Ny §: Bebyggelse og anlegg – naustområder

Det er ikke tillatt å hindre allmennhetens frie ferdsel over områder regulert til byggeområde – naust. På landdelen av området avsatt til flytebrygger og lager/naust kan det føres opp et eller flere lagerbygg for båter og båtutstyr/fiskeutstyr. Bygg kan føres opp med mønehøyde maks 6 m og samlet grunnflate på inntil 200 m². Byggene skal føres opp med materialer og farger som glir godt inn i terrenget. Flytebrygger kan bare tillates på område regulert til småbåthavn.

Bakgrunn for saken

Planprosess

Hovedutvalg forvaltning vedtok i møte 15.08.12 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn:

«I henhold til PBL § 12-10 vedtas det å legge forslag til Reguleringsplan for del av 174/1, Ellingsgården ut til offentlig ettersyn og sende på høring med følgende endringer:

3 hytteeiendommer i bukta tas inn i planområdet.

Tomtene 1-3 tas ut.

Det tas inn følgende bestemmelse. Flytebrygger kan bare tillates på område regulert til småbåthavn.»

Planområdet

Planområdet er på ca 430 dekar og ligger nord for Søvatnet og på begge sider av E 39. Planområdet er delt inn i 3, områder: A, B og C. Det grenser inntil eksisterende reguleringsplaner for Ellingsgården og reguleringsplan for eiendommen gnr 174 bnr 8.

Planstatus og overordnede retningslinjer

Planområdet inngår i hovedsak i byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Planlagte tiltak

Planen foreslår 42 nye hyttetomter. Det foreslås å omregulere ei eksisterende hyttetomt til boligformål. Denne tomten er støytsatt. Det er avsatt et område for småbåtanlegg med båtutsett og flytebrygger. Det er vist gangveg med bru over Kjerringbekken fra nord og bilveg fra vest til dette området.

Grad av utnyttning: Det foreslås en tomtestørrelse på 1,7-3 daa. Maks tillatt bruksareal foreslås til maks 150 m² bruksareal pr tomt. Det åpnes for oppstuggu der terrenget passer for det. Maks mønehøyde for slike foreslås til 7,2 m. På land i området for flytebrygger foreslås det å tillate ett eller 2 lagerbygg i to etasjer med samlet grunnflate inntil 200 m².

Vurdering

Uttalelser/Merknader/Klager

Det er mottatt 8 uttalelser til planforslaget. Det er fremmet innsigelse mot planforslaget.

1. **Eva Holt Bang** eier nausttomten lengst sør på planområdet og henstiller til at tomten justeres slik at nausttomten går helt ut i vatnet. Da blir «leningen» (området for båtoppbrygget) en naturlig del av naustområdet.
2. **Gunnhild A. og Kjell A. Solem, Bjørn Jakobsen og Bjarte Jakobsen** eier de 3 hyttene i bukta som ble tatt inn i planområdet ved 1. gangs behandling: Det henvises til uttalelsen i sin helhet i vedlegg 2
Erstatning: De forutsetter at eiendommen ikke skal forringes som følge av reguleringsplanen. Det spørres om planbeskrivelse er godt nok som juridisk dokument.
Parkering: Det må tas hensyn til at parkeringsplass i område C benyttes av eksisterende hytter vinterstid. Parkering ved bekken og høgspente linje som det er inngått avtale om (tidligere eier) må innreguleres. Hvem skal benytte ny parkering som er innregulert inntil eks. hytter? Det må bli et møte for avklaring av

spørsmål om omfanget av planen.

Gangveier: Gangvei til småbåthavn går i et bevaringsverdig myrområde, naturen bør vernes for anleggsvirksomhet. Området bør avsettes til rekreasjon og naturopplevelse. Gangvei til gatekjøkken bør benytte samme veitrasé over Kjerringbekken. En unngår da to bruer og opparbeiding av ny vei bak eksisterende hytter.

Småbåthavn og bygg for båtopplag: Området er et av de få områdene som fortsatt har strandsone med grus og sand. Småbåthavna burde vært lagt rett nedenfor Ellingsgården der grunneiers eget naust ligger. Det legges til rette for stor havn som vil gripe betydelig inn i området.

Monopol på båtplass ved flytebrygge? Grunneier må bekoste båtplass for eksisterende hytteeiere og småbåthavna må styres av en båtforening. Regulering av vannet har medført sterk forringelse av hytteeiendommene.

Vann og avløp: Hyttene har rett til å hente vann i bekk som går forbi. Renseanlegg er planlagt inntil denne. Renseanlegg bør i stedet plasseres ved Kjerringbekken som har vannføring hele året. Det forutsettes sanitæranlegg i umiddelbar nærhet av båtmarina.

Likebehandling av eiere: Har hytteeiere og grunneiere like eierrettigheter? Kan kommunen favorisere en grunneier fremfor eiere av en hytteeiendom som har vært i slektens eie i over 60 år?

3. **Ragna Guldsten Ottosen** er eier av 174/15. Er betenkt over at urørt natur skal belastes med bygging av gangveg, men er tilfreds med at avstanden til egen hytte er 60 m, at bredden begrenses og håper at mest mulig av vegetasjonen bevares.
4. **Sør-Trøndelag fylkeskommune** minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Det anbefales at det sammen med Hemne kommune gjøres en samlet vurdering av behovet for småbåtanlegg rundt Søvatnet.
5. **Hemne kommune** har ingen merknader til planen.
6. **Statens Vegvesen** har ingen merknader til planforslaget.
7. **NVE** ber kommunen vurdere om det planlagte tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon. Ber også om at vassdragsregulanten (Trønder-Energi) gis mulighet til å uttale seg.
8. **Fylkesmannen i Sør-Trøndelag** påpeker at det er utfordrende å få til god landskapstilpasning i utbyggingsområder med så høy tetthet, spesielt i skrånende terreng. Etter FM's vurdering legger planforslaget i for liten grad til rette for landskapstilpasset bebyggelse. Det burde vært mer detaljerte bestemmelser i planen med tanke på hyttenes størrelse og utforming. Noen tomter ligger i åpent terreng uten vegetasjon som kan skjerme byggene. Dette gjelder tomt 7, 9 og 35-38. Ang. naust/lagerbygg anbefales det ut fra landskaphensyn at det blir bygget flere mindre bygg i en etasje. Mønehøyde på 9 m vil være utfordrende for å få god landskapstilpasning i området. Kommunen bør vurdere å legge inn flere grønne områder mellom tomtene. Gjennom å legge inn arealformål grønnstruktur med bestemmelse om ivaretagelse av vegetasjon, vil hensynet til ferdsel og landskapet bli bedre ivaretatt. Langs bekken bør det være en kantsone på minst 6 m der vegetasjonen skal bevares. Fylkesmannen fraråder å endre hytte til bolig pga støy. Fylkesmannen har **innsigelse** til planen inntil det er dokumentert at boligene og fritidsboligene kan støyskjermes slik at støynivå på uteområder tilfredsstiller støygrensene i T-1442/2012.

Rådmannens kommentar:

1. Merknaden foreslås imøtekommet slik at det blir like arealformål mellom alle nausta og vatnet.
2. Merknaden omhandler i hovedsak privatrettslige forhold som ikke berøres av reguleringsplanforslaget. Planbeskrivelsen er ikke et juridisk dokument. Plankartet og reguleringsbestemmelsene blir juridisk bindende dokumenter. Parkeringsplassen ved bukta er ifølge plankonsulenten beregnet for 3 hytter utenom planområdet samt for drift av eiendommen 174/1. Dette må framgå av reguleringsbestemmelsene. For eksisterende p-plass ved høgspantledningen (som er vist i kartet) er det avtale om parkering for 3 hytter. Parkeringsplassen nord for E39 (felt C) er en eksisterende plass som eies av Elkem. Det er ikke foreslått endringer mht denne p-plassen. Rådmannen mener det er viktig at gangvegen fra hytteområdet til gatekjøkken/kro ikke blir unødvendig lang og at det bygges så få m ny veg som mulig og at gangavstand til småbåthavna også blir kort. Dette er ivaretatt i planforslaget. Rådmannen har drøftet omlegging av hele stisystemet med tiltakshaver. Ut fra disse drøftingene foreslår rådmannen ingen endring mht stier. Rådmannen er enig i at småbåthavna vil bli et betydelig inngrep både på land og i strandsonen. Det foreslås at den heller bør leges rett ned for Ellingsgården. Det er vurdert annen plassering. Rett ned for Ellingsgården vil det være konflikt med dyrket mark. Avløpsanlegg er ikke prosjektert. Det vil forutsettes at restutslipp ikke skal føres til bekken.

Likebehandling? Gjennom vedtak av reguleringsplan kan kommunen vedta mye som oppfattes som forskjellsbehandling. Blant annet at flytebrygger kun tillates i et område som er regulert til formålet.

4. Det er tanken at området for småbåter kun skal betjene hyttene på eiendommen 174/1. Rådmannen ser derfor ikke behovet for dialog med Hemne kommune om behov for og plassering av småbåtanlegg. Hemne har nylig vedtatt reguleringsplan der et mindre småbåtanlegg for hytteeiendommer inngår.
7. Etter kommunens vurdering har planlagte tiltak tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjon.
8. Rådmannen vil anbefale at Fylkesmannens planfaglige råd delvis tas til følge med at det foreslås ny bestemmelse med krav om bevaring av vegetasjon i byggeområdene. Det tas også inn bestemmelse med klarere føringer om byggehøyder og terrengtilpasning. For å imøtekomme **vilkår for egengodkjenning** rådmannen vil foreslå at bestemmelsen til hensynsone støy endres til: Før det kan tillates bolig og fritidsboliger innenfor området vist som støysone, skal det dokumenteres at boligen og fritidsboligene kan støyskjermes slik at støynivå på uteområder (og boligens fasader) tilfredsstiller støygrensene i T-1442/2012. Tilsvarende bestemmelse er tatt inn i reguleringsplan for eiendommen 174/17 Sølberglykkja.

Annet

Det er vist tomt for eksisterende hytte på Bukodden. Denne bør kunne fradeles uten at det foreligger felles avløpsplan for delområdet – da den ikke ligger i delområde.

Estetikk og fjernvirkning

Fylkesmannen anbefaler at noen hytter i område B flyttes da de ligger i åpent terreng. Rådmannen er ikke så bekymret for dette da disse tomtene ligger nederst i lia. Ved drenering i myrområder vil det også komme opp vegetasjon.

Tomtene 7 og 9 som FM foreslår å flytte ligger mer eksponert og her er det åpen fastmark (fjellgrunn).

Rådmannen er enig i at disse tomtene bør tas ut.

Landskapstilpasning:

Fylkesmannen anbefaler at det gis mer detaljerte bestemmelser for bebyggelsens utforming for å ivareta landskapstilpasning. Rådmannen anbefaler at det tas inn detaljerte bestemmelser om høyde på grunnmur, byggehøyder og takvinkel.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Planforslaget legges fram for sluttbehandling med de forslag til endringer som er omtalt i vurdering og innstilling.

Tilrådingens økonomiske konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for vedtatte målsettinger

Planforslaget er i henhold til overordna plan.