



Verdal kommune
Møteinnkalling

Medlemmer i komite plan og samfunn

Det innkalles med dette til følgende møte:

Utvalg: Komité plan og samfunn i Verdal
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal Rådhus
Dato: 16.08.2016
Tid: 09:00

Evt. forfall, eller inhabilitet i noen av sakene, meldes til utvalgsekretær på epost: inger.storstad@verdal.kommune.no eller på telefon 740 48257. Varamedlemmer møter kun ved særskilt innkalling.

Etter den ordinære saksbehandlingen er det lagt opp til befaringsfor å se på utvalgte områder i Kommunedelplan Verdal by 2016-2030. Det er satt av ca 2 timer til denne befaringsfor. Det er til opplysning satt opp minibuss.

Verdal, 9. august 2016

Ove Morten Haugan
Leder (s)

Sakliste i komite plan og samfunn

16. august 2016

Saksnr	Innhold
PS 44/16	Godkjenning av møteprotokoll
PS 45/16	Referatsak
PS 46/16	Reguleringsplan Sandvika Hytteområde
PS 47/16	Andre saker

PS 44/16 Godkjenning av møteprotokoll

PS 45/16 Referatsak

1. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/166/7 Byna øvre - Inger Lise og Svein Morten Kulslie - Tilleggsareal landbruksformål - Godkjent
2. Søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket om renovering av eksisterende produksjonslokale ved Tine Meieri - 1721/18/659 - Melkevegen 1 - Godkjent
3. Godkjent - Søknad om garasje som tilbygg til bolighus - 1721/282/45 Øvre Brannanveg 41 - Marte Sveberg
4. Søknad om dispensasjon for oppføring av leilighetsbygg (byggetrinn 2) - 1721/19/210 Møllegata 19 - Grande Eiendom AS - godkjent.
5. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/275/50 Valborgvegen 13 - Eiendom 1 Bolig AS - Tomt for eksisterende bebyggelse - Godkjent
6. Søknad om oppføring av plasthall - 1721/277/288 Valborgvegen 1 - Valborgveien 1 AS - Godkjent
7. Godkjent - Søknad om endring av tillatelse for oppføring av bolighus m/garasje - 1721/38/137 Leinsmoen 16
8. Godkjent - Søknad om oppføring av bolighus - 1721/38/152 Svanevegen 22 - Siri Heimstad og Marius Roel
9. Godkjent - Søknad om oppføring av driftsbygning - 1721/163/1 Ulvillvegen 680 - Dan Olaf Holmlie
10. Godkjent - Søknad om endring av ansvarsretter - 1721/21/14
11. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/210 Møllegata 19, 21 og 23 - Grande Eiendomsutvikling AS - Godkjent
12. Søknad om oppføring av tilbygg til hytte - 1721/234/1/67 Innsvatnet - Bjørn Steinsli - Godkjent
13. Søknad om tilbygg til eksisterende bygg - 1721/275/75 E6 Vinne 16 - Sveberg Rør AS - Godkjent
14. Søknad om tilbygg av glassveranda til bolig - 1721/19/814 Grustaket 12 A - Vidar Hansen - Godkjent
15. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/25/11 Kirkehaug 7 - Toril og Rolf Bigset - Tilleggsareal til boligeiendom 1721/25/12 Kirkehaug 5 - Godkjent
16. Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt 1721/20/156 - Tor Ove Nesset
17. Søknad om bruksendring av uthus til boligformål - 1721/107/12 Klokkarhaugvegen 65 - Tone og Kjetil Bakkeslett - Godkjent

18. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/30/42 Sørenget 18 - Paul Tollef Elvebø - Godkjent
19. Godkjent - Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av bolighus - 1721/38/152 Svanevegen 22
20. Søknad om riving av brannskadet driftsbygning - 1721/32/37 Bureisarvegen 85 - Eklo Jermstad Samdrift DA - godkjent.
21. Godkjent - Søknad om bruksendring av kjeller til kjellerstue - 1721/282/80 Trøa 25 - Kristin Moan Røstad
22. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/10/12 Nordbergshaugvegen 6 A - Øra Boligutvikling AS - 3 boligtomter - Godkjent
23. Vedtak - Makeskifte av landbruksareal mellom 1721/12/1 Ysse vestre - Arne Holan - og 1721/12/6 Sakshaug - Aud Hybertsen/Bjørn Johan M Selnes - Godkjent
24. Søknad om masseuttak av stein ved Nessebrua - 1721/204/2 Nesseskogen - Værdalsbruket AS - Godkjent
25. Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1721/24/38 Slåttelivegen 42 - Håvard Fossli - Godkjent
26. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/5/1 Myr - Åkerhusvegen 39 - Karl Bernhard Hoel - Godkjent
27. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/268/2 Støtåsen - Per Olav Høilo - Tilleggsareal til Verdals transformatorstasjon - Godkjent
28. Godkjent - Søknad om bruksendring av uthus til stall for hester - 1721/52/7 Kvamslia 108 - Henriette Skjelbred
29. Søknad om innglassing av balkong - 1721/20/176 Møllegata 9 - Knut Woxholt - Godkjent
30. Søknad om innglassing av balkonger - 1721/19/840 Fløytarvegen 13 - Borettslaget Stekke Verdal - Godkjent
31. Godkjent - Søknad om oppføring av leilighetsbygg med 12 leiligheter og 1 vaktrom - 1721/23/113 Kassefabrikkvegen 3 C - Reinsholm Vest AS
32. Godkjent - Søknad om renovering av gassforsyningsanlegg - 1721/18/1309 Hamnevegen 7 Bygg A1 - Tolcon AS
33. Søknad om riving av hytte/oppføring av ny hytte - 1721/230/73 Godbekken 10 - Stina Sivertsen - Godkjent
34. Søknad om oppføring av leilighetsbygg (byggetrinn 2) - 1721/19/210 Møllegata 19 - Grande Eiendom AS - godkjent.

35. Godkjent - Søknad om dispensasjon på utnyttelsesgrad av tomt og fasadeendring - 1721/6/73
36. Søknad om fasadeendring og tilbygg bolig - 1721/19/115 Lektor Musums gate 1 - Asbjørn Mathisen - godkjent.
37. Søknad om riving av tilbygg/oppføring av nytt tilbygg til driftsbygning - 1721/183/3 Storholmen 137 - Jens Roksvåg - Godkjent
38. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/200/6 Strådalen østre - Inger Sofie Kvam Rønning - Innløsning av feste 1721/200/6/4 - Eksisterende hytte - Godkjent
39. Godkjent - Søknad om oppføring av fritidsbolig - 1719/232/174 Tomt 12 Lo Sør - Lo Utvikling AS
40. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/143/11 Ulvillvegen 396 - Jorodd Brueng - Godkjent
41. Søknad om innglassing av balkong - 1721/19/871 Møllegata 17 - Møllegata 17 Borettslaget - Godkjent
42. Godkjent - Søknad om oppføring av garasje - 1721/276/6 Fætta 101 - Bjørn Hagen
43. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/48 Johannes Minsaas Plass 4 - Verdal kommune - Tilleggsareal til 1721/19/430 Sjørgata 14 - Kjøreveg/avkjørsel - Godkjent
44. Utslippstillatelse for sanitært avløpsvann fra bolighus - 1721/155/1 Vangstad - Eirik Rotmo
45. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/200/6 Strådalen østre - Inger Sofie Kvam Rønning - Innløsning av feste 1721/200/6/12 - Eksisterende hytte - Godkjent
46. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse - del 1 for graving/grunnarbeid for varehus - 1721/20/22
47. Godkjent - Søknad om montering av stålppe i bolighus - 1721/134/5 Halsetbakkan 77 - Geir Martin Bjørkeng
48. Søknad om oppføring av midlertidig telt for klargjøring av biler - 1721/283/181 Venusvegen 21 - Storbilvasken Verdal AS -Godkjent
49. Søknad om oppføring av garasje - 1721/258/3 Jamtlandsvegen 556 - Tor Einar Skjerve - Godkjent
50. Søknad om ombygging av del av terrasse til utvendig bod - 1721/289/1/13 Breivatnet 2 - Bjørn Inge Langdal - Godkjent
51. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/19/430 Sjørgata 14 - Rannveig Gridseth - Tilleggsareal til 1721/19/48 Johannes Minsaas plass 4 - Institusjon/Teater - Godkjent
52. Søknad om oppføring av leilighetsbygg (byggetrinn 2) igangsettingstillatelse (IG 2) - 1721/19/210 Møllegata 19 - Grande Eiendom AS - godkjent.

53. Søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformål for boligbrakker på 1721/18/1353 1721/18/1394 og 1721/18/1397 Neptunvegen 4 B - Ørin Overnatting AS - godkjent.
54. Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for hyttetomt - 1721/200/6/7 - Trude Hårberg og Pål Stornes - Godkjent
55. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/253/9 Forset Tromsdalsvegen 83/85 - Audhild S Slapgård - To boligtomter - Godkjent
56. Søknad om igangsettingstillatelse - 1721/19/210 Møllegata 19
57. Søknad om tilbygg til og fasadeendring av hytte - 1721/156/17 Kjesbua 280 - Geir Næss
58. Godkjent - Søknad om tilbygg til eksisterende lager og kontorbygning - 1721/18/1351 og 1352 Neptunvegen 4 C - Bore Eiendom AS
59. Godkjent - Søknad om legging av vann- og avløpsledninger - 1721/19/839 Rådhusgata 1 og 1721/20/163 Berg nordre - Consto Trøndelag AS
60. Godkjent - Søknad om heving av tak på del av redskapsbod - 1721/144/1 Vukusletta 80 - Morten Kulstad
61. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/283/161 Venusvegen 11 - Trøndelag Bildeler Eiendom AS - Forretning/industriomt - Godkjent
62. Søknad om endring av gitt tillatelse for riving av eksisterende uthus/oppføring av ny garasje - 1721/7/9 Kåra 29 - Lena Mathisen - godkjent.
63. Godkjent - Søknad om rehabilitering av skorstein - 1721/16/119 Eventyrvegen 11 - Gunnbjørg Tiller
64. Godkjent - Søknad om oppføring av grillhus - 1721/18/1239 Granvegen 11 - Hilde Indersund Varslot
65. Søknad om oppføring av garasje - 1721/10/111 Kløvervegen 24 - Ronny Prestmo - Godkjent
66. Søknad om dispensasjon og bruksendring av del av kjeller til hybelleilighet - 1721/18/1241 Skogvegen 4 - Markku Kekäläinen - godkjent.
67. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/200/6 Strådalen østre - Inger Sofie Kvam Rønning - Innløsning av feste 1721/200/6/5 - Eksisterende hytte - Godkjent
68. Søknad om tilbygg til hytte - 1721/234/39 Gauphaugen 52 - Roger Fossum - Godkjent
69. Godkjent - Søknad om endring av tidligere gitt tillatelse - Tilbygg til driftsbygning - 1721/40/1 Vester Volhaugvegen 1 - Hans Olav Minsås

70. Klage over reguleringsplan for fv 757 Hamnekrysset i Verdal kommune - kommunens vedtak stadfestes
71. Søknad om oppstilling av finknuse og sorteringsverk - 1721/282/1 Baglbakken 56 A - Tore Guddingsmo Grus AS - Godkjent
72. Søknad om endring av tillatelse for oppføring av støttemur - 1721/1/51 Leklemsåsen 56 - Stian Sagvold - Godkjent
73. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/20/154 - Verdal Eiendomsutvikling AS - Tilleggsareal til 1721/20/164 - Godkjent
74. Vedtak - Deling av eiendommene 1721/20/164 og 1721/20/183 - KV4 Utvikling AS - Tilleggsareal til 1721/20/173 - Godkjent
75. Søknad om oppføring av silotank 6 i tankhall for melkemottak - 1721/18/659 Melkevegen 1 - Tine SA Verdal - Godkjent
76. Søknad om innglassing av balkonger - 1721/19/835 Håkon den VII's Alle 5 - Sameiet Fokus Park - Godkjent
77. Godkjent - Søknad om rammetillatelse for oppgraderingsanlegg for biogass - 1721/269/12 Ravlovegen 324 - Ecopro AS
78. Vedtak - Deling av eiendommen 1721/155/1 Vangstad - Janne Rotmo - Boligtomt - Godkjent
79. Godkjent - Søknad om fasadeendring og ny inngang til 2 etasje på butikk/forretningsbygning - 1721/18/1414 Russervegen 5 - Russervegen 5 AS
80. Godkjent - Søknad om igangsettingstillatelse IG 2 for oppføring av varehus for Europris - 1721/20/22 Jernbanegata 11
81. Søknad om takoverbygg på platting - 1721/16/303 Daag Ringsons gate 5 - Geir Ove Reitan - Godkjent
82. Søknad om ny leilighet - 1721/18/841 - Sagstuvegen 3 - Abdellatif Aouichaoui - Godkjent
83. Ikke godkjent - Søknad om rammetillatelse for tilbygg til bolighus - 1721/18/1358 Gamle Storgate 17 - Leif Egil Grøtan
84. Søknad om oppføring av tilbygg til bolig - 1721/276/105 Sandstien 170 - Synnøve og Magne Holmli - Godkjent
85. Søknad om oppføring av bod/lager - 1721/174/2 Sæterskogen - Høysjøen hytteforening - Godkjent
86. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/95/14 Rasvegen 149 - Åge Sellæg - Godkjent
87. Søknad om tilbygg til bolighus - 1721/19/266 Asbjørnsens gate 15 - Stein Zachariassen - Godkjent



Reguleringsplan Sandvika Hytteområde

Saksbehandler: Heidi Fløtten Olsen	Arkivref: 2016/49 - /L12
E-post: heidi.flotten.olsen@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048519	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Komité plan og samfunn i Verdal	16.08.2016	46/16
Verdal kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering Sandvika hytteområde vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.03.2016
2. Planbestemmelser, datert 07.03.2016
3. Planbeskrivelse, datert 07.03.2016
4. ROS-sjekkliste, datert 01.03.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill i forbindelse med varsling om oppstart
2. Høringsuttalelser

Saksopplysninger:

Sammendrag.

Sweco Norge AS har utarbeidet en reguleringsplan for Sandvika hytteområde for Sandvika Eiendomsselskap AS. Hensikten med planen er å samle reguleringsplaner for eiendommen Sandvika til en felles reguleringsplan. I tillegg til denne sammenslåingen av planer, er det foreslått tre nye hyttetomter, en i Halla, en på Østerinnsvollen og en tomt ned mot Innsvatnet. Det er også regulert inn en ca. 40 meter lang veg ca. midt i hyttefelt Halla, dette åpner for at de 6 øverste tomtene, lengst mot sør-vest, skal få adkomst på vinterstid. Det er også et ønske og et behov for å etablere 9 nye naust ned mot vannet.

Høring.

Planforslaget er framlagt for høring og offentlig ettersyn i samsvar med KPS-sak nr. 35/16. I forbindelse med høringen og offentlig ettersyn har det innkommet de uttalelser som nedenfor er gjengitt i sammendrag og kommentert:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, datert 30.06.2016

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, datert 15.06.2016

Fylkeskommunen mener det er positivt at det utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som også er i tråd med ny plan- og bygningslov.

Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget.

3. Sametinget, datert 09.06.2016

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner innenfor planområdet. Det ligger imidlertid en samisk boplass noe mot øst. Det er derfor ikke usannsynlig at det har vært spor etter samisk aktivitet også ned mot Innsvatnet. På grunn av intensiv utbygging, og erfaringer fra andre befaringer er det trolig få uberørte spor igjen etter slik aktivitet.

Den generelle aktsomhets- og meldeplikten vedrørende kulturminner gjelder også for samiske kulturminner. Sametinget bør derfor også være oppført som kulturminnemyndighet i kapittel 2.2 av bestemmelsene.

Utover dette har ikke Sametinget noen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunkt. Det minnes for øvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda ifølge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 4 annet ledd.

Kommentar:

Sametinget tilføres som kulturminnemyndighet i planbestemmelsenes kapittel 2.2.

4. Østerinnsvollen Hytteforening, datert 30.06.2016

Østerinnsvollen hytteforening har kun vurdert planforslaget i forhold til hytteområdet Østerinnsvollen, og ikke andre hytteområder innenfor planen. Hovedmerknaden i høringsuttalelsen er at hytteforeningen ser det som lite ønskelig at et etablert hyttefelt får en utvidelse i antall hytter, og at dette ikke omfatter nødvendige endringer eller justering av uheldige forhold.

Kommentar:

Antall tomter i hyttefeltet Østerinnsvollen vil økes med én tomt. Det er ikke oppgitt hvilke forhold som det eventuelt bør gjøres endringer eller justeringer til. Det er gjennom planforslaget ikke noe som tilsier at det er behov for endringer eller justeringer i hyttefeltet.

5. Statens vegvesen, datert 08.07.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Endringer etter høring.

I samråd med tiltakshaver er det etter høring og offentlig ettersyn gjort følgende endringer i plandokumentene:

Planbeskrivelse:

Plankart:

Bestemmelser:

- Sametinget tilføyes som kulturminnemyndighet i kapittel 2.2.

Vurdering:

Kommunen ser det som positivt at reguleringsplaner for Sandvika blir samlet i én reguleringsplan. Det har ikke kommet nye opplysninger i løpet av høringsperioden som endrer de vurderingene som ble gjort ved 1.gangs behandling. Rådmannen vil derfor foreslå at planforslaget vedtas.

BEHANDLING I KOMITEEN 10.05.16

Saksprotokoll i Komité plan og samfunn i Verdal - 10.05.2016

BEHANDLING:

Enhetsleder Petter Voll redegjorde for saken.

Ved votering ble rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til reguleringsplan for Sandvika hytteområde sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.03.2016
2. Planbestemmelser, datert 07.03.2016
3. Planbeskrivelse, datert 07.03.2016
4. ROS-sjekkliste, datert 01.03.2016

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill i forbindelse med varslings om oppstart

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Sweco Norge AS utarbeider en reguleringsplan for Sandvika hytteområde for Sandvika Eiendomsselskap AS. Hensikten med planen er å samle reguleringsplaner for eiendommen Sandvika til en felles reguleringsplan. I tillegg til denne sammenslåingen av planer, er det foreslått tre nye hyttetomter, en i Halla, en på Østerinnsvollen og en tomt ned mot Innsvatnet. Det er også regulert inn en ca. 40 meter lang veg ca. midt i hyttefelt Halla, dette åpner for at de 6 øverste tomtene, lengst mot sør-vest, skal få adkomst på vinterstid. Familiemedlem i en av hyttene har nedsatt funksjonsevne, det er derfor et sterkt ønske om adkomstmulighet for bil hele året.

Videre er det et ønske og et behov for å etablere 9 nye naust ned mot vannet. I de siste årene har det vært en økt aktivitet nede ved vannet og det er flere av hytteeierne som ønsker seg naust og muligheten for lagring av båt. Dette vil bidra til å holde vannkanten ryddig og fri for båter.

Planområdet

Planområdet ligger på eiendommen Sandvika langs Rv. 72 (Åbovegen) og Rv. 756 (Skalstuvegen), gnr. 234, bnr. 3, 6 og 7 som eies av Olav Eriksson. En del vegareal tilhørende Statens Vegvesen inngår også i planen.

Planområdet består i dag av hyttebebyggelse og naust. Store deler av planområdet er frilufts- og LNFR-områder.

Planstatus

Det eksisterer to planer for reguleringsområdet. Den ene er «Naust Sandvika», vedtatt 14.06.2004 (planID 2004005), og den andre er «Sandvika», vedtatt 29.09.2008 (planID 2007004). Det nye planforslaget omfatter begge gjeldende reguleringsplaner og skal samle disse til en felles reguleringsplan. Det er ikke planlagt endringer i forhold til utnyttelsesgraden for hver hyttetomt.

Planforslaget

Generelt

De tre nye hyttetomtene ligger alle i områder som i dag består av kratt og lauvskog. Antallet tomter er valg utfra en hensiktsmessig arealutnyttelse av gjenstående arealer, og det er tenkt på plassering i forhold til terreng og den øvrige hyttebebyggelse, samt på områder som har meget liten bruksverdi slik de står i dag.

Bebyggelsen

To av de nye hyttetomtene vil komme i tilknytning til eksisterende hyttefelt. Den tredje hyttetomten er tenkt plassert mellom Rv. 72 og Innsvatnet. Dette området er ikke særlig tilgjengelig for allmennheten, og blir liggende brakk. Forslagsstiller er av den oppfatning at det er viktig å benytte de gjenstående arealer på en konstruktiv og god måte. Hytta vil plasseres lavt i terrenget, dette anses også som en fordel for de øvrige hytteeierne da krattskogen vil bli ryddet/tynnet og også fjernet på deler av området. Man vil da få en langt bedre utsikt mot vannet enn hva som er tilfellet i dag.

Plasseringen av tomten berører ikke dyrkamark, og området blir ikke benyttet av noen form for beitedyr. Ved å benytte dette arealet til hyttetomt, vil man være med på å dempe presset for utbygging på andre områder som er bedre egnet til landbruksrelatert virksomhet.

Når det gjelder avstanden til vannet, er det her tatt hensyn til 30 meters grensen mot vei. Dette fører til at hytta må plasseres 40 meter fra vannet. Dette er ikke noe unikt rundt Innsvatnet da det er flere andre hytter, på ulike eiendommer, som ligger 40 meter og nærmere vannet. Den nye tomten ligger i god avstand fra der folk oppholder seg ved Innsvatnet. Plasseringen til den nye tomten er valgt ut fra at terrenget på stedet er slik at hytta knapt vil være synlig verken fra vannet eller veien. Hytta vil bli utformet i et naturlig materiale og males i en farge slik at den vil falle så godt som mulig inn i terrenget. Området er per i dag svært dårlig tilgjengelig for allmennheten, og deres rettigheter vil ikke bli redusert som følge av denne reguleringen.

Det er regulert inn et nytt naustområde med 5 nye naust. Plasseringen er valgt fordi naustene her vil bli svært lite synlig fra vannet, og ikke synlig fra vegen eller hytter. To nye naust er forlengelse av naustfelt 1, nedenfor setra. De to siste nye naustene er forlengelse av eksisterende område lengst mot nord-øst.

Biladkomst og gang-/sykkelveg

For to av de nye hyttetomtene, samt de nye naustene, er det snakk om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Hyttefeltet Halla har felles avkjørsel fra Rv. 756 mens de øvrige hyttefeltene har hver sin felles avkjørsel fra Rv. 72.

For den nye hyttetomten ned mot vannet, er den plassert slik at frisiktsonen er ivaretatt i begge retninger. Det skal være omtrent 150 m med frisikt mot begge retninger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I ROS-analysen ble det ikke funnet forhold som ansees som relevant for planforslaget. ROS-sjekklisten ligger som vedlegg til saken.

Biologisk mangfold

Planområdet er, med unntak av de nye tomtene, helt utbygd i hytteområdene. Områdene omkring er regulert til LNFR- og friluftsmål, og vil dermed bevares i den tilstand de har i dag. Det er ikke registrert naturverdier som krever spesielle tiltak.

Vann-, avløp-, energiløsninger

Alle hyttene i området får i dag sin vannforsyning fra Sandvika vannverk som er basert på en grunnvannsbrønn med god vannkvalitet. De nye hyttene vil også bli tilknyttet Sandvika vannverk.

Det ligger en vannledning like utenfor veikanten langs Rv. 72 mot Innsvatnet, og er forholdsvis enkel å koble seg til. Svartvannet fra hytta vil gå i tett-tank og gråvannet vil bli rensset og gå videre til stedegent løsmasser i grunnen.

Det er i dag bygd 3 adskilte avløpsanlegg basert på slamavskiller og infiltrasjon i grunnen. Halla og Gauphaugen har egne anlegg, mens Vakkermyra og Østerinnsvollen har et felles anlegg. De to nye tomtene i tilknytning til Halla og Østerinnsvollen vil koble seg til de eksisterende anleggene. Disse har tilstrekkelig kapasitet til de utvidelsene denne reguleringsplanen legger opp til. Den tredje tomten ordner egen slamavskiller og infiltrasjon i grunnen.

Planprosess

Medvirkning

Det ble avholdt forhåndskonferanse med kommunen 26.11.2015. Varsel om oppstart ble sendt ut 09.12.2015 og annonsert i Innherred 12.12.2015. Det kom inn fire uttalelser ved varsel om oppstart, disse er kort oppsummert i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Kommunen ser det som positivt at reguleringsplaner for Sandvika blir samlet i én reguleringsplan. De endringene som kommer av planforslaget er tre nye hyttetomter, ni nye naust og en 40 m lang vei som åpner opp for adkomst til seks hytter på vinterstid. Naustene blir plassert i tilknytning til eksisterende naustrekke og på egnet areal ved vannet. Naustene vil ikke bli synlige fra veien eller hyttene, og lite synlig fra vannet. Naustene blir trukket inn fra vannet slik at noe vegetasjon vil skjule naustene.

To av de tre nye hyttetomtene er plassert i tilknytning til eksisterende hyttefelt. Den tredje tomten er plassert mellom Rv. 72 og Innsvatnet. Tomta er plassert 30 m fra veien, i samsvar med byggegrense fra riksveg i gjeldende plan. Byggegrensen fra Innsvatnet er gjennomsnittlig 35 meter fra strandsonen ved gjennomsnittlig flomvannstand. I kommuneplanens arealdel står det i § 6.2 at forbudtsonen for vann, tjern og elver er satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. For enkelte vann, tjern og elver er avstanden 100 meter. Denne avstanden på 100 meter gjelder ikke for Innsvatnet. Når en ser på andre reguleringsplaner ved Innsvatnet, for eksempel reguleringsplan for Storholmen, er det flere hytter som ligger nærmere vannet enn 50 meter. Enkelte hytter ligger også nærmere enn 30 meter. Den nye hyttetomten blir liggende ca. 3 meter lavere i terrenget enn riksvegen, og omtrent 6 meter over vannet. Området hvor hyttetomten er tenkt plassert brukes ikke til friluftsmål og ferdsel. Det er gode muligheter til å gå langs vannet siden hytten blir liggende omtrent 6 meter over vannet. Tiltakshaver har ikke tenkt å tillate utbygging av flere hytter mellom riksveien og vannet.

Den nye veien som er plassert i hyttefeltet Halla åpner opp for at de seks øverste tomtene skal få adkomst også på vinterstid. Dette fører til at alle får tilgang til å kjøre helt fram til hytta hele året. Det er uttrykt ønske om dette fra hytteeier som har behov for veiadkomst på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Konklusjon:

Etter samlet vurdering tilrår Rådmannen at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

PS 47/16 Andre saker