



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	9/20	10.02.2020
Kommunestyret	9/20	24.02.2020

Andregangsbehandling av detaljplan for Svaberget II hyttefelt

Rådmannens forslag til vedtak

Detaljplan for Svaberget hyttefelt II, Plan-ID 2018001, vedtas slik den er vedlagt saken her, jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 10.02.2020

Saksordfører: Tore Wold

I møtet ble det foreslått følgende tilleggsforslag av repr. Wold (H):

I reguleringsplanens pkt. 2.2.b:

Skjæringer og fyllinger skal plastres.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt

Avstemming

Rådmannens forslag med tillegg ble enstemmig vedtatt

Innstilling i Hovedutvalg Natur - 10.02.2020

Detaljplan for Svaberget hyttefelt II, Plan-ID 2018001, vedtas slik den er vedlagt saken her, jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

I reguleringsplanens pkt. 2.2.b:

Skjæringer og fyllinger skal plastres.

Behandling i Kommunestyret - 24.02.2020

Saksordfører: Tore Wold

Avstemming

Innstilling fra hovedutvalg Natur ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 24.02.2020

Detaljplan for Svaberget hyttefelt II, Plan-ID 2018001, vedtas slik den er vedlagt saken her, jamfør plan- og bygningsloven § 12-12.

I reguleringsplanens pkt. 2.2.b:
Skjæringer og fyllinger skal plastres.

Vedlegg

- 1 2018001 Plankart Svaberget II andregangsbehandling
- 2 2018001 Planbestemmelser Svaberget II andregangsbehandling trukket innsigelse
- 3 2018001 Planbeskrivelse Svaberget andregangsbehandling
- 4 ROS_Revidertfore2gHoering
- 5 Landskapsplan for Svaberget 2
- 6 Ledningsplan for Svaberget 2
- 7 Innspill 2 Uthus Nilsen
- 8 Innspill fra settefylkesmann Møre og Romsdal
- 9 Innspill Garvik og Frøseth
- 10 Innspill Lars Krøke
- 11 Innspill Mattilsynet
- 12 Innspill NTNU Vitenskapsmuseet
- 13 Innspill NVE
- 14 Innspill SVV
- 15 Innspill Uthus Nilsen
- 16 Detaljplan Svaberget II - Trekking av innsigselse

Bakgrunn

Svaberget 1 ble regulert i 2013 og er nå nesten ferdig utbygd. Det er et ønske å utnytte allerede etablert infrastruktur til en utvidelse av området.

I kommuneplanens arealdel inngår arealet som ønskes regulert til hyttefelt som LNF-R område. Tiltaket faller derfor inn under forskrift om konsekvensutredning (KU), § 6 b) vedlegg 1, over tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det ble derfor som en del av planoppstart utarbeidet forslag til planprogram. Konsekvensutredningen utarbeides på grunnlag av det planprogrammet som er fastsatt etter PBL §4-1, og inngår i planbeskrivelsen. Den delen av detaljplanen som omhandler Svaberget I inngår ikke i KU-kravet.

Forslag til detaljplan ble i sak 44/19, den 24.06.2019, vedtatt lagt ut på høring. Planen lå på høring i perioden 26.06.2019 – 16.08.2019. Fylkesmannen i Trøndelag fikk utnevnt settefylkesmann og Fylkesmannen i Møre og Romsdal fikk utsatt frist til 18.10.2019 for å levere uttalelse til planforslaget.

Vurdering

Det kom 9 uttalelser til høringen. De er kort beskrevet og vurdert i følgende tabell:

Fra hvem	Hva påpekes	Kommunens kommentar
Statens vegvesen	Ingenting nytt	-
NVE	<p>De anbefaler en geoteknisk vurdering av tiltak som ikke skal fundamenteres på fjell.</p> <p>Minner om faren for skred i strandsonen og at de gjerne utløses ved utfylling eller graving i strandsonen. Før det gjennomføres terrenginngrep i og ved småbåthavna må det også her gjennomføres en geoteknisk vurdering.</p>	<p>Grunnforholdene er hovedsakelig tynt dekke over berg og det er flere fjellblotninger, men det er viktig at hensynet blir belyst i hver byggesak uansett slik det er hjemlet.</p> <p>Byggegrunn for småbåthavna har allerede vist seg å være fjell, men forholdet blir viktig å vurdere i forkant av anleggelse av turveg.</p> <p>Utover dette er det krav om en geologisk vurdering med tanke på steinsprang i skråning ovenfor atkomstvegene. Og det er svært viktig at front på tomtene beholdes som inngrepsfri naturtomt, noe bestemmelsene også stiller krav om.</p>
Mattilsynet	Ingenting nytt	-
Lise Garvik Tore Frøseth	<p>Veibredde og standard må økes fra den nederste innkjøring til S2 og opp til riksvei.</p> <p>Viktig at Inderøy kommune kontrollerer ivaretagelse av natur, kulturlandskap og utforming av den enkelte hytte, både plassering i terrenget og mønehøyde på den enkelte hytte.</p>	<p>Inderøy kommune legger reguleringsplanens krav til utforming av vegen til grunn og anser dette som tilstrekkelig for plansaken.</p> <p>Inderøy kommune er obs på at det er flere bestemmelser som må gjøres kjent for firma som skal stå for grunnarbeider. Vi forventer at tiltakshaver bidrar til å informere og bidra til at plankrav i fh.t. terreng, fyllingsgrense/ naturtomt mv ivaretas! Dette er en forutsetning for at det skal gis byggetillatelse på den enkelte byggetomt.</p>
Hytteieier Lars Krøke	<p>Dagens vei ned til det som er svaberget 1 er så smal at personbiler ikke kan møtes, den har ikke tilstrekkelig bæring, slik at den ved flere anledninger har gått i oppløsning. I tillegg er den bratt, uoversiktlig med bakketopp og sving.</p> <p>Det er også viktig at skissert turveg fra svaberget 2 til båthavna blir etablert, slik at det ikke blir etablert "snarveier" gjennom allerede etablert felt.</p>	<p>Inderøy kommune legger reguleringsplanens krav til utforming av vegen til grunn og anser dette som tilstrekkelig for plansaken.</p> <p>Bestemmelsene krever at turvegen må etableres før det kan gis ferdigattest for småbåthavna.</p>
Hytteieiere	Tomter 20,21, 22 og 23 er planlagt i	Det er lagt inn ganske detaljerte

<p>Andreas og Trine Uthus Nilsen</p>	<p>et veldig bratt terreng. Frykter stor ødeleggelse av dagens terreng med sprenging/ endring av terreng for å kunne bygge. Foreslår at kommunen trekker bort noen tomter i front og setter et krav for godkjennelse med anviste kotehøyder på bygg, parkering og anneks. Ønsker også at det settes krav hvor oppstilte parkeringsplasser pr. tomt skal være med merket kotehøyde for å unngå unødvendig inngrep i naturen og sikkerhet langs veier.</p> <p>Viktig at prosjektet Svaberget 1 fullføres og befares, før nye lovnader presenteres fra utbygger og godkjennes. Det ligger umerket tau i sjøen etter forlis av bryggeanlegg.</p> <p>Veien ned til Svaberget 1 må utbedres før prosjektet kan starte.</p>	<p>bestemmelser om hvordan utbyggingen skal skje med tanke på å sikre naturpreg, terrengtilpassing og fjernvirkning. Vi vil foreslå å legge inn en bestemmelse om at landskapsplanen skal ligge til grunn for utbyggingen. Der oppgis nivå på terrenget for ulike tiltak.</p> <p>Fjerning av tau og rester etter bryggeforlis mm vil være et vilkår for å få ferdigattest for småbåthavna, men vil ikke være en del av plansaken.</p> <p>Det er mer hensiktsmessig at vegen utbedres etter at det groveste grunnarbeidet er avslutta på grunn av belastningen fra tunge maskiner. Det kan evt. legges inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at vegen blir satt i stand før det blir gitt ferdigattest for hytter i felt 2/småbåthavn.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p>	<p>Oppfordrer kommunen, som planmyndighet, til å sikre at landskapsplanen blir fulgt, for eksempel gjennom bestemmelsene eller ved å innlemme byggegrenser som viser reelt byggbare arealer på hver tomt.</p>	<p>Rådmannen foreslår å legge inn en bestemmelse om at landskapsplan skal ligge til grunn for utbyggingen.</p>
<p>Settefylkesmann; Fylkesmannen i Møre og Romsdal</p>	<p>De statlige planretningslinjene har gitt klare føringer om at tiltak skal unngås på areal med betydning for andre formål som friluftsliv, ferdsel, landskap osv. De finner at partiet med bratt terreng nedenfor tomt 25-27 kan bidra til at fritidsboligene ikke behøver virke privatiserende på allmennhetens interesser i friluftsområdet i strandsonen. Landskapsplanen bør vurderes forankret i bestemmelsene.</p> <p>Rår til at planen avklarer plassering av gapahuk og setter krav til universell utforming, takhøyde, størrelse, fargevalg osv.</p> <p>Med grunnlag i at det også gjennom plan er åpnet for et stort antall fritidsboliger i området, vil vårt utgangspunkt være å legge til rette for en funksjonell og tilstrekkelig stor</p>	<p>Viktig at begrensningene i planen overholdes og landskapsplanen gjøres bindende gjennom bestemmelsene.</p> <p>Rådmannen har ikke formeninger om plassering av gapahuk, men vi ønsker at bestemmelsene ivaretar universell utforming, størrelse og fargevalg.</p> <p>Rådmannen er opptatt av at havna blir utnyttet godt og at den ferdigstilles med opprydding i strandsonen, god terrengtilpasning og sikkerhet mtp fallhøyder osv. Dette vil bli vurdert når det søkes om ferdigattest for anlegget.</p> <p>Mulighet for å fiske fra molo har vært et tema undervegs og tilgjengelighet til/universell utforming av molo kreves i bestemmelsene 3.1 om småbåtanlegg. Om utbygger ønsker å</p>

	<p>båthavn som tar tilstrekkelig hensyn til både landskap og allmenne interesser i strandsonen. Rår til at kommunen sørger for en tilrettelagt fiskeplass ute på moloen. Den bør være universelt utformet, og med krav til ferdigstilling før båtanlegget kan gis ferdigattest.</p> <p>Av landskapsmessige hensyn må høyde og utforming av moloen avklares gjennom plan. Rår til at maksimal høyde og krav til utforming av molo er vurdert og felt ned i bestemmelsene.</p> <p>Det er planlagt tiltak i og nært sjø, det vil derfor være nødvendig å vurdere risikoen i tilknytting til stormflo (inkl. havnivåstigning, vind- og bølgepåvirkning) for å være trygg på at reguleringsplanen sikrer tilstrekkelig trygg byggegrunn, jf. pbl. § 28-1 (viser til DSB sin veileder «<i>Havnivåstigning og stormflod</i>».)</p> <p>Tilstrekkelig sikkerhet kan sikres gjennom dimensjonering og konstruksjon av tiltakene slik at de tåler oversvømmelse og bølgepåvirkning. Dette må sikres gjennom planbestemmelsene.</p> <p>Inntil ROS-analysen inkluderer en vurdering av risikoen ved stormflo, havnivåstigning, vind- og bølgepåvirkning, og tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK17 § 7-2 sikres i planbestemmelsene, har Fylkesmannen innsigelse til reguleringsplanen.</p>	<p>tilrettelegge ytterligere på molo for universell utforma fiskeplass er dette i tråd med planen. Rådmannen foreslår å legge inn en bestemmelse om at molo skal være tilgjengelig for allmennheten.</p> <p>Bestemmelser for turveg bør få et tillegg som går på at den skal gå mest mulig i ett med eksisterende terreng og ha minst mulig fylling. Blir plassering av turvegen vanskelig som foreslått pga. ROS, så bør den flyttes oppover i terrenget heller enn å legges høyere i terrenget.</p> <p>Utformingen av molo og turveg må i tråd med denne uttalelsen, vurderes både for landskaphensyn og for sikkerhet som beskrevet.</p> <p>Tiltakshaver har sørget for utfylling av ROS-analysen ut fra Fylkesmannens uttalelse. Tiltakene som det her er snakk om finner vi sannsynligvis i tiltaksklasse F1; byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. De har flyttet turvegen lengre opp i terrenget for i større grad å unngå påvirkning fra stormflo/havnivåstigning. Det er foreslått tillegg i bestemmelsene for å ivareta hensynet til stormflo, havnivåstigning, vind- og bølgepåvirkning. Dette ut fra tilrådingene i TEK 17 § 7-2 med veiledning.</p>
<p>NTNU Vitenskapsmuseet</p>	<p>Vi har dermed ingen anmerkninger til tiltaket slik det foreligger, utover å minne om meldeplikten. Vi ber derfor om at følgende blir tatt med i reguleringsbestemmelsene: «Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet iht. kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående».</p>	<p>Kommunen ønsker at tillegget implementeres i planbestemmelsene.</p>

Anmodning om å trekke innsigelse

Rådmannen mener planforslaget nå skal innfri kravene slik at Fylkesmannen skal kunne trekke innsigelsen. Anmodning til settefylkesmannen i Møre og Romsdal om å trekke innsigelsen ble sendt 27.1.2020. Svar ble mottatt 31.januar.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal fant revidert planforslag godt nok til å trekke innsigelsen, forutsatt at det ble gjort noen små endringer i planbestemmelsene § 3.1.4. Bestemmelse om dimensjonering og konstruksjon av anlegg fikk et eget punkt, nytt punkt c). Videre ble det spesifisert i samme punkt at anlegget skal tåle 20-årsstormflo.

Endringene er lagt inn i reviderte bestemmelser som er vedlagt saken. Også svaret fra FM i Møre og Romsdal er lagt ved saken. Informasjon om dette er sendt Hovedutvalg Natur.

Konklusjon

ROS-analysen inkluderer nå en vurdering av risikoen ved stormflo, havnivåstigning, vind- og bølgepåvirkning. Krav om tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK17 § 7-2, er vurdert og endringer med tanke på dette er lagt inn i plankart og i planbestemmelsene § 2.4.

Det er derav sannsynlig at Fylkesmannen vi trekke sin innsigelse til planen på dette punktet og at planen da kan vedtas med følgende endringer:

Plankart:

- Turveg er flyttet lenger opp i terrenget for å unngå oversvømmelse og påvirkning fra stormflo.

Planbestemmelser:

- Ny bestemmelse § 2.1 b) «Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann vernet i henhold til Kulml §14 eller §4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.»
- Ny bestemmelse § 2.2 a) «Landskapsplan datert 15.01.2019 skal legges til grunn for utbyggingen.»
- Ny bestemmelse § 2.4 a) «VA-plan datert 13.09.2019 skal legges til grunn for utbyggingen.»
- Ny bestemmelse § 2.4 b) «Overvann skal håndteres lokalt innenfor området og ledes bort fra nedenforliggende bebyggelse/anlegg. Det skal redegjøres for hvordan overvann skal håndteres senest sammen med byggesøknad for atkomstveger/VA-ledninger.»
- Ny bestemmelse § 2.5 Geoteknisk/geologisk vurdering
 - «a) Før utbygging av området skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene på byggegrunn med marin leire.
 - b) Ved søknad om ferdigattest for fritidsboliger/ atkomstveg, skal det foreligge en geologisk vurdering av skråninger høyere enn 1,5 m i overkant av atkomstvegene med tanke på behov for sikring mot steinsprang/fallulykker.»
- Ny bestemmelse: «§ 2.6 Parkeringskrav - Det skal minimum opparbeides 1 parkeringsplass per fritidsbolig innenfor planområdet.»
- Bestemmelser om fritidsbebyggelse er reorganisert og bestemmelse om BYA er spesifisert slik i nytt punkt d og e:
 - «d) Det kan bare oppføres én fritidsbolig med tilhørende et uthus/garasje/anneks på hver tomt (i alt to bygg). Bygningene kan henge sammen og BYA for uthus/anneks kan fordeles mellom bod som henger sammen med fritidsbolig og frittliggende anneks.»

«e) Maksimalt tillatt bebygd areal for tomtene BFF_1- BFF_15 og BFF_20-BFF_27 er 186 m² BYA, hvorav:

- fritidsbolig kan utgjøre 100 m² BYA.
- uthus/garasje/anneks kan utgjøre 20 m² BYA.
- terrasse/veranda kan utgjøre 30 m² BYA
- ikke overbygde parkeringsplasser kan utgjøre 36 m² BYA (to oppstillingsplasser).

Maksimalt tillatt bebygd areal for tomtene BFF_16 - BFF_19 er 150 m² BYA med samme fordeling som over, men uten parkeringsplasser som er lokalisert til P_1 for disse tomtene.»

- Nytt tillegg til bestemmelse 3.1.4 b) «b) Molo skal bygges av masser fra Langfjæra med en rygg av stein som sikrer stødighet. Dimensjonering og konstruksjon av anlegget skal være slik at det tåler oversvømmelse og bølgepåvirkning.»
- Ny bestemmelse 3.1.4 d) «Molo skal være tilgjengelig for allmennheten».
- Revidert bestemmelse 3.1.5 a) «Innenfor området kan det settes opp redskapsbod for oppbevaring av utstyr for sjødrift som skal være felles for hele sameiet».
- Revidert bestemmelse 3.1.5 b) «Maksimalt tillatt bebygd areal for redskapsbod er BYA = 200 m²».
- Følgende bestemmelse i § 3.2 – Kjørveg er fjernet «Parkering skal skje på egen tomt. Det gjelder også gjesteparkering». (Kravene er ivaretatt på annet vis).
- Revidert bestemmelse § 3.2.3 a) «BFF_16 - BFF_19 skal forbeholdes én parkeringsplass hver innenfor P_1. De resterende parkeringsplassene på P_1 kan benyttes som gjesteparkering for alle hyttene Svaberget II».
- Revidert bestemmelse § 3.2.3 b) «P_2 skal kunne benyttes av allmennheten. Det skal etableres en HC-P innenfor P_2».
- Revidert bestemmelse § 3.3.2 a) «Turvegen kan opparbeides med grus eller annet dekke der dette er nødvendig for å lette fremkommeligheten. Den skal gå mest mulig på nivå med eksisterende terreng og fyllinger må reduseres til et minimum».
- Ny bestemmelse § 3.4.2 b) «Det kan settes opp gapahuk og etableres sittegrupper for allmenn bruk på egnet sted i området. Plassering skal avklares med Inderøy kommune. Gapahuk og sittegruppe skal ha universell utforming/atkomst og være i mørk naturfarge. Maksimalt bebygd areal på gapahuk er BYA = 10 m²».
- Ny rekkefølgebestemmelse § 5 a) «Grunnarbeider for atkomstveg, strømledninger, vann og avløp må ferdigstilles i tråd med landskapsplan/VA-plan/bestemmelsene over, før det kan gis byggetillatelse til fritidsboliger i tilhørende delfelt BFF 1 – BFF 8, BFF 9 – BFF 19 eller BFF 20 - BFF 27».
- Ny rekkefølgebestemmelse § 5 c) «SKV1 skal istandsettes før det kan gis ferdigattest for fritidsboliger/småbåthavn».
- Ny rekkefølgebestemmelse § 5 d) «Før det kan gis ferdigattest for småbåthavn, hytter eller atkomstveger, skal skrenter høyere 1,5 m både mot terreng og fjære sjø, som er etablert som følge av sprenging for småbåthavn eller atkomstveg, sikres med nødvendig bolting/nett mot steinsprang og med stengsel for å unngå fallulykker».
- § 3.1.4. Bestemmelse om dimensjonering og konstruksjon av anlegg fikk et eget punkt, nytt punkt c). Videre ble det spesifisert i samme punkt at anlegget skal tåle 20-årsstormflo.

Planbeskrivelse: Planbeskrivelsen er oppdatert og tilpasset med tanke på ovennevnte endringer.