

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og næringsutvalget	25/2022	31.05.2022
Kommunestyret	67/2022	10.06.2022

Særutskrift: Detaljregulering for Rostad hyttefelt - 2. gangsbehandling**Referanser:**

Vedlagte bilag:

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbeskrivelse Rostad Hyttefelt
- 3 Planbestemmelser
- 4 Detaljregulering for Rostad hyttefelt - samordnet uttalelse
- 5 Vedrørende detaljregulering Rostad hyttefelt - Målselv kommune
- 6 Tilbakemelding på høring - ny detaljreguleringsplan for Rostad hyttefelt ved Lille Rostavatn i Målselv kommune, planID: 5418 0035
- 7 Fylkeskommunens uttalelse til høring - planforslag - detaljregulering for Rostad hyttefelt - planID 0035 - Målselv kommune
- 8 Uttalelse til detaljregulering for Rostad hyttefelt
- 9 Innsigelse til høringsforslag vedr. fortetting av hyttefelt
- 10 FORTETTING AV ROSTAD HYTTEFELT - HØRING AV PLANFORSLAG
- 11 Innspill til: Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Rostad hyttefelt - Målselv kommune

Utrykte bilag:

- Kommuneplanens arealdel 2012-2025
- Reguleringsplan Rostad hyttefelt

Bakgrunn:

Reguleringsplanen for Rostad hyttefelt er fra 1989. Kommuneplanens arealdel 2012-2025 åpner for fortetting med inntil 8 tomter. Forslag til revidert reguleringsplan har vært ute til høring og offentlig ettersyn og er nå klar for sluttbehandling.

Utredning:

Rosta hyttefelt ligger langs Lille Rostavatn langs en privat vei. Kommuneplanens arealdel åpner for fortetting av planområdet med inntil 8 tomter. Grunneier har leid inn plankonsulent som har utarbeidet forslag til revidert detaljregulering. Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn

av Plan- og næringsutvalget i sak 9/2022, den 24.02.22. Planforslaget er nå klart for vedtaksbehandling.

I løpet av høringsperioden har kommunen mottatt 8 hørings svar. Nedunder presenteres hørings svarene med kommunedirektørens merknader. Alle hørings svar ligger som vedlegg til saken.

Hørings svar	Kommunedirektørens merknader
<p>Statsforvalteren – registrere at innspillene til oppstartsvarselet er ivaretatt.</p> <p>Reindrift – ber om at det gjennomføres aktiv dialog med berørte reinbeitedistrikter og at planbeskrivelsen oppdateres før sluttbehandling. Et aktuelt avbøtende tiltak kan være å informere nye hytteeiere om reindriftnæringens bruk av området og be deg begrense ferdselen til eksisterende stinett.</p> <p>Klima – bygningsmassen bør planlegges og prosjekteres slik at den får så lave klimagassutslipp som mulig i et livsløpsperspektiv. Statsforvalteren anbefaler gjenbruksmaterialer og planlegging for fremtidig ombruk av bygg og materialer.</p>	<p>Reindriften er høringspart på planforslaget, men har ikke levert hørings svar. 8 hytter med i snitt 4 beboere vil gi en økt belastning i Rostadalen på 32 personer. Tomtekjøperne vil bli gjort oppmerksom på reindriften bruk av område fra grunneier.</p> <p>Planbestemmelsene stiller krav om ytterkledning i tre og tilpasses eksisterende bebyggelse. Gjeldende byggt teknisk forskrift legges til grunn i forhold til klimagassutslipp.</p>
Sametinget – har ingen merknader til planforslaget	Tas til orientering
Statens vegvesen – veien er privat og vegnormalen gjelder ikke. Anbefalingen om minimum 2 p-plasser pr. tomt er hensyntatt. SPA2 og 3 er lagt som skråparkering uten rabatt/grøft mellom p-plass og vegen. Dette gir lite terrenginn grep, men er en dårlig løsning trafiksikkerhetsmessig, selv om trafikken er liten. Adkomsten bør legges som langsgående parkering med rabatt mellom vegen og p-plassene med inn- og utkjøring i begge ender.	<p>Tas til orientering. P-plassene er forbeholdt tomtene og det er et mål med minst mulig terrenginn grep samtidig som vinterdrift skal være effektiv.</p> <p>Basert på trafikk mengden antas løsningen å være forsvarlig. På vinteren er veien ikke brøytet innenfor hytteområdet.</p>
Mattilsynet – dagens løsning med vann og avløp er ikke tilfredsstillende og det må utarbeides en egen overordnet VAO-plan for området.	Se avsnittet vann og avløp under vurdering. Bestemmelse 2.7 er revidert.
Troms og Finnmark fylkeskommune – innspill til oppstartsvarselet er ivaretatt og fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering
89/26 parkering – parkeringsplassen er lagt nært hytta og bør flyttes til området Tømmerelva, gjerne på nedsida av vegen der avstanden mellom hytter og parkering blir	For vurdering av parkerings muligheter se avsnittet parkering nedunder.

vesentlig større eller på oversiden av veien nord for eiendom 89/37.	
Det etterspørres om det er satt av nok plass til at hver hytte kan ha båt plass med tanke på naust og vinterlagring innendørs.	Det er ikke planlagt naust til de nye tomtene. De hyttene som allerede har avtale om naust er ivaretatt i planbestemmelse 4.3.
89/40 – har innvendinger mot parkeringsplass SP2 og 3 som er plassert bak tomta. Oppfordrer til at parkeringsplassene kan spres mer utover i feltet eller flyttes.	For vurdering av parkeringsmuligheter se avsnittet parkering nedunder.
89/57 -planforslaget legger opp til betydelig fortetting og er ikke i tråd med planen fra 1989 og bryter med forutsetningen dagens eiere har kjøpt tomt på. Dersom kommunestyret vedtar planen, bør tomtene flyttes for å bli mindre generende for etablerte hytter.	Tomtenes plassering bygger på befaring i feltet. Fortetting er en nasjonal strategi som kommunen har lagt til grunn.
Parkering bør plasseres nært Tømmerelva, ved å utvide eksisterende parkeringsplass.	For vurdering av parkeringsmuligheter se avsnittet parkering nedunder.

Vurdering:

Planforslaget har under høringsperioden ikke møtt innsigelser fra fagmyndighetene, men noen av hytteeierne stiller spørsmål ved fortetting og parkeringsforhold. En fortetting vil endre karakteren av området.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 står det:

"Fortetting av eksisterende fritidsboligområder betyr mindre press på natur- og friluftsområdene. Regjeringen legger vekt på at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Av hensyn til friluftsliv, landskap og naturmangfold er det viktig å unngå etablering av nye hytteområder over skoggrensen"

Kommunedirektøren legger til grunn at fortetting som strategi også omfatter Rostad hyttefelt. Dette er i tråd med Kommuneplanens arealdel 2012-2025 og nasjonale føringer.

Parkering

Det er lagt opp til 2 p-plasser per hytte som skråparkering langs den private vegen som er forholdsvis smal. Etablering av adskilte grøfter vil utgjøre et større terrenginngrep og være fordyrende både ved etablering og ved vintervedlikehold. Parkeringsplassene er lagt nært transformatorstasjonen. Veien brøytes på vinteren bare frem til hyttefeltet.

Noen av hytteeierne har innspill om å samle parkeringen oppe ved Tømmerelva. Dette er et område som klimatisk er mindre egnet på grunn av vindretninga. I tillegg er det satt av areal til lunne plass på arealformål LSK. Her har grunneier rettigheter i forhold til tilgang til bakenforliggende arealer. Det er ikke ønskelig med parkeringsplass som er i konflikt med lunne plassen. En flytting av parkeringsplassene vil øke presset på andre hytter i feltet.

Parkeringsplassen skal forbeholdes hytteeierne. Brukerne av rekreasjonsløyper skal bruke avsatte parkeringsplasser ved punkt for løypestart.

Vann og avløp

Feltet er opparbeidet med sommervann med tappekran på utevegg og toalettløsninger uten vannbehov. Fritidsboligmarkedet har endret seg og flere i feltet har lagt inn vann og avløp. Dette er dokumentert i planbeskrivelsens punkt 4.6. Mattilsynet påpeker at det bør utarbeides en felles plan for vann-, avløp- og overvann (VAO-plan) og etableres en felles drikkevannskilde. Forslagsstiller har stilt seg positiv til å avgi areal til dette, men utbygging med hytteeierne gjennomføre.

Målselv kommune er ikke myndighet på drikkevann, men i utslippstillatelser skal det dokumenteres at tiltaket ikke forurensrer eget eller andres drikkevann. Dette vil det i praksis bli vanskelig å gjennomføre når kravet er minimum 100 meter mellom drikkevannskilde og avløpsanlegg. Kommunedirektøren anbefaler sterkt felles drikkevannsanlegg, men har ikke tatt det inn som et vilkår siden det er mulighet for å bygge hytter uten innlagt vann og avløp.

For å sikre eget og andres drikkevann er bestemmelse 2.7 oppdatert til følgende tekst:

Ved søknad om byggetillatelse skal forholdet vedrørende vann og avløp dokumenteres. Dette skal dokumenteres gjennom situasjonsplan som viser eget og omkringliggende brønner og infiltrasjonsanlegg.

Formålsgrense

Reguleringsplanen er en revidering av eksisterende plan (se kartutsnittet under) og følger formålsgrensene ned til Lille Rostavatn. Eksisterende plan går ut i vannet, men revidert forslag følger vannkanten. For området skravert som rosa på kartutsnittet under vil Kommuneplanens arealdel 20123-2025 gjelde.



Under henvisning til ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at plan- og næringsutvalget legger saken fram for kommunestyret med slik

innstilling:

1. Revidert reguleringsplan for Rostad hyttefelt, planident 54180035 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas
2. Reviderte plangrenser følger vannkanten og Lille Rostavatn settes av til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jfr. Kommuneplanens arealdel 2012-2025

Detaljregulering for Rostad hyttefelt - 2. gangsbehandling

Behandling i Plan- og næringsutvalget – 31.05.2022:

Petter Karlsen (Sp) erklæres inhabil og fratrer under behandling av saken.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og næringsutvalget – 31.05.2022

1. Revidert reguleringsplan for Rostad hyttefelt, planident 54180035 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas
2. Reviderte plangrenser følger vannkanten og Lille Rostavatn settes av til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jfr. Kommuneplanens arealdel 2012-2025

Detaljregulering for Rostad hyttefelt - 2. gangsbehandling

Behandling i Kommunestyret – 10.06.2022:

Petter Karlsen (Sp) erklæres inhabil og fratrer under behandling i saken.

Reidar Karlsen (Ap) Habilitetsvurdering. Er berørt av tidligere historie og anser seg selv som inhabil. Dette ble diskutert og det ble videre vist til Forvaltningsloven. Reidar Karlsen erklæres inhabil.

Plan- og næringsutvalgets innstilling ble vedtatt med 19 mot 1 stemme.

Vedtak i Kommunestyret – 10.06.2022

1. Revidert reguleringsplan for Rostad hyttefelt, planident 54180035 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas
2. Reviderte plangrenser følger vannkanten og Lille Rostavatn settes av til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jfr. Kommuneplanens arealdel 2012-2025