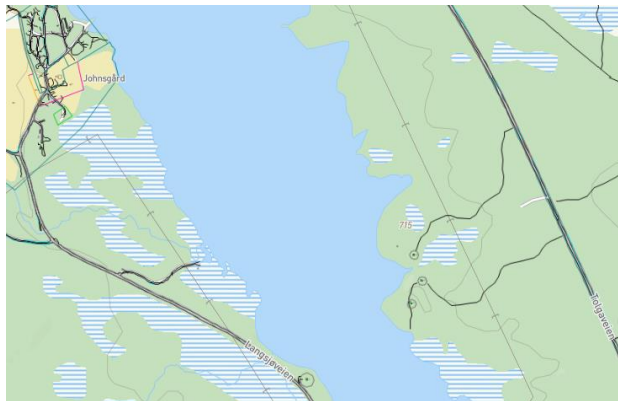


Reguleringsplan for Søndre Langvika, planId-20210200 - 2. gangs behandling/sluttbehandling

Bakgrunn

Norconsult AS har på vegne av Tor Ø. Fjeld sr. fremmet forslag til ny detaljreguleringsplan for Søndre Langvika ved Langsjøen

Planområdet ligger på østsida av Langsjøen i Engerdal kommune, ca. 4 kilometer nord for Sømådalen. Planen omfatter tre etablerte fritidsboliger. Det legges ikke opp til etablering av nye fritidsboliger, men åpner for en moderat utvidelse av de tre hyttene, etablering av ca. 550 meter veg fra fylkesvegen til to av hyttene i planområdet, framføring av strøm, samt etablering av vannforsyning og avløpsløsning der det er mulig.



Planen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §12-3. Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning. I oppstartsmøte ble det ikke stilt krav om konsekvensutredning da tiltaket ikke vurderes å være et nytt område for fritidsbebyggelse. Omfanget vil heller ikke være over 15 dekar for det arealet som omhandler bebyggelse.

Foruten eiendommen 162/1, som det meste av planområdet inngår i, består planområdet av følgende eiendommer:

- Gnr. 162 bnr. 1 fnr. 46, etablert fritidseiendom med adresse Tolgaveien 406
- Gnr. 162 bnr. 1 fnr. 78, etablert fritidseiendom med adresse Tolgaveien 372
- Gnr. 162 bnr. 1 fnr. 79, etablert fritidseiendom adresse Tolgaveien 370
- Gnr. 167 bnr. 34, vegareal for Tolgaveien (fylkesvei 26).

Planområdet utgjør om lag 34 dekar.

Planområdet er i sin helhet avsatt til LNRF areal (nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) i kommuneplanens arealdel

Området er ikke tidligere regulert, og det er heller ikke påbegynte eller vedtatte reguleringsplaner for tilstøtende arealer.

Planforslaget ble lagt frem til 1-gangs behandling i formannskapet den 19.04.2023
Formannskapet fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 sendes forslag til reguleringsplan for Søndre Langvika, planId 20210100, ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker.
2. Punkt 5.2. Side 155 i Risiko og sårbarhetsanalysen, 4.setning endres ordlyden fra brannvesenet til nødetater.

Vurdering:

Foreslåtte reguleringsplan er en detaljregulering av eksisterende forhold knyttet til allerede eksisterende fritidsbebyggelse i Langvika – Langsjøen. I tillegg omhandler planen tilførselsveg, fremføring av strøm og etablering av vann og avløpsløsning. Planbeskrivelsen gir i hovedsak en god og detaljert vurdering av alle reelle forhold knyttet til reguleringen. I tillegg er det utarbeidet ROS-analyse, VA-plan og plan og profiltegninger for veg.

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn er det innkommet 7 merknader/uttalelser. Oppsummert så viser uttalelsene at det ikke er negative innvendinger til planforslaget, men det er pekt på noen forhold/anbefalinger som bør vektlegges i sluttbehandlingen. Nedenfor gis en kort oppsummering av merknadene med Kommunedirektørens kommentarer. For øvrig vises det til vedleggene.

Innlandet fylkeskommune:

1. Fylkeskommunen stiller spørsmål til om det bør settes tydeligere krav til terrengtilpasning for nye tiltak, detaljsnitt, makshøyder ol. Dette for å unngå unødvendig bruk av forstøtningsmurer og skjæringer.
2. Vi vil anbefale at det innenfor aktsomhetssonen for flom legges inn en hensynssone for naturmiljø ned til innsjøen, for å sikre kantsona. På denne måten ivaretas stedegen kantvegetasjon, samt at tiltakets påvirkning på innsjøen minskes.
3. vil vi minne om at tiltaket, spesielt veg og lignende, bidrar til en videre fragmentering av sammenhengende naturområder. Fragmentering er en av de største grunnene til tap av naturmangfold på landsbasis. Tiltaket bør derfor gjennomføres så skånsomt som mulig, med minst mulig påvirkning på naturmangfoldet.

Kommunedirektøren kommenterer:

1. Innenfor området som er avsatt til fritidsbebyggelse og kjøreveg er terrenget såpass flatt at det ikke synes nødvendig med presiseringer utover det som allerede er lagt inn i bestemmelsene.
2. Hensynssone for naturmiljø er lagt inn i plankartet. Bestemmelser for hensynssonen er lagt inn i planbestemmelsene pkt. 4.1.5
3. Hensynet til naturmangfoldet er tatt inn i bestemmelsen for kjøreveg pkt. 3.2.2.

Statens vegvesen:

Har ingen merknader til planforslaget.

Statskog SF:

1. Statskog beklager at ikke høringsdokumentene ble sendt til Fjellstyret og administrasjonen i Holøy-Øversjødalen Allmenning.
2. Inngjerding av hyttetomter på statsallmenningen er i utgangspunktet ikke tillatt. Vi ber derfor om at det gjøres oppmerksom på det i planbestemmelsenes pkt. 3.1.1, og at inngjerding krever grunneiers godkjenning.
3. Kjørevegen ned til hyttene, jf. 3.2.2, skal denne være åpen for allmenn ferdsel.
4. I f.t. rekkefølgebestemmelsene, jf. pkt. 5.1, kan det gjerne presiseres at alle grundisponeringstiltak innenfor planområdet krever grunneiers godkjenning før igangsetting, jf. ovenfor.
5. Norconsult lovte å se på om det er mulig å innskrenke tomtene til 1 daa., men vi er usikre på om de har glemt det, eller om det ikke er mulig.
6. Det er ikke tillatt med oppholdsrom i naust, og heller ikke pipe og vinduer.

Kommunedirektøren kommenterer:

1. Det beklages at dokumentene ikke ble oversendt Fjellstyret og administrasjonen i Holøy-Øversjødalen Allmenning. Statskog SF har oversendt dokumentene av eget initiativ den 26.05.23. Partene har derfor blitt hørt. Det er ikke innkommet merknader fra disse.
2. Forbud mot gjerde er tatt inn i planbestemmelsene pkt 3.1.1
3. Det er presisert i planbestemmelsene pkt. 3.2.2 at kjørevegen skal være åpen for alminnelig ferdsel
4. Krav om grunneiers godkjenning for alle grunndisponeringstiltak er tatt inn i bestemmelsen pkt. 3.
5. Det er opp til grunneier å fastsette tomtestørrelse innenfor områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse. Dette kan avklares i forbindelse med et eventuelt arealfeste.
6. Forbud mot vinduer og pipe i naust er tatt inn i bestemmelsene pkt. 3.1.3.

Statsforvalteren i innlandet:

1. Det er utført en enkel VA-plan som konkluderer med at det ikke er egne masser for full infiltrasjon av alt avløpsvann dette området. Planbestemmelsene har likevel ikke tatt inn bestemmelser som viser til og krever de løsningene som anbefales. Vi forutsetter at kommunen følger opp og stiller krav om anbefalte løsninger.
2. Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak er beskrevet. Dette gjelder blant annet hensynsone flomfare som er markert i plankartet med tilhørende bestemmelse. Vi legger til grunn at øvrige tiltak blir fulgt opp i videre gjennomføring av planen. På bakgrunn av dette ser det ut til at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er ivare tatt i planen.

Kommunedirektøren kommenterer:

1. Krav til avløpsløsning er tatt inn i bestemmelsene pkt. 2.4

Mattilsynet:

1. VA planen låser seg ikke til fellesanlegg, men har også åpning for at det kan etableres egne løsninger for den enkelte hytten. Vi ønsker derfor at det i Reguleringsplan for Søndre Langvika ved Langsjøen pkt 3.5.1 endres til «I planområdet tillates det etablert fellesanlegg for vannforsyning til tre hytter.»
2. Og at at pkt 4.1.1, første kapittel endres til: «Sikringssonen omfatter område avsatt til framtidig drikkevannsforsyning. I området kan det bores etter drikkevann og anlegges brønnhus for nødvendig vannbehandling og privat fordelingsnett. Dersom det ved prøveboring viser seg umulig å plassere brønn innenfor det angitte området, kan de flyttes til andre områder regulert til LNFR.»
3. Det er viktig at avløpsanlegg planlegges og plasseres slik at risikoen for forurensing av drikkevannskilden minimeres. I utgangspunktet bør avløpsløsningen etableres som fellesløsning for begge hytter. Det gjør det mulig med en mer robust løsning og vil oppfylle føringene i Regionalt tiltaksprogram 2022 – 2027 for Vannregion Västerhavet

Kommunedirektøren kommenterer:

1. Anmodningen er tatt inn i planbestemmelsene
2. Anmodningen er tatt inn i planbestemmelsene
3. Krav til avløpsløsning er tatt inn i bestemmelsene pkt. 2.4

NVE:

Vi anser planforslaget som svært grundig og med gode forslag til bestemmelser, ikke minst med tanke på at tiltakene er forholdsvis begrensede. Planområdet vurderes som lite til

moderat sårbart for flom i vassdrag. Ut over det kan vi ikke se at våre saksområder vil kunne bli berørt. Vi forutsetter at planens krav om dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom etterkommes ved eventuelle tiltak innenfor aktsomhetsområdet. Vi har ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.