

Holtålen kommune

Bakkavegen 1

7380 Ålen

Ålen / Oslo, 12. oktober 2020

Reguleringsplan for Håen hyttefelt i Holtålen kommune

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Håen hyttefelt ble etablert i 1976, med vedtak i kommunestyret om disposisjonsplan for området. I løpet av de vel førti årene som er gått siden den gang, er det etablert parkeringsplasser og atkomstveger til en rekke av hyttene. Dette er ikke i tråd med gjeldende disposisjonsplan. I forbindelse med søknad om å få anlagt vei til en av hyttene, hadde formannskapet en befaring i hyttefeltet, hvor dette ble konstatert.

Formannskapet vedtok i forbindelse med behandlingen av sak 81/17 i møte 20.06.2017 blant annet: «Holtålen kommune er positiv til at det etableres legale vegløsninger. Dette forutsettes løst ved at det utarbeides en felles plan som omfatter adkomstveger til alle hyttene i det aktuelle området. Planen må også innbefatte bestemmelser om bebyggelse.»

Håen hytteforening besluttet på sitt årsmøte i påsken 2019 at man skulle lage et forslag til en forenklet reguleringsplan for å følge opp formannskapets vedtak, samt få et ajourført plandokument for hyttefeltet.

Dette planforslaget er hytteforeningens svar på formannskapet vedtak.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Det er Håen hytteforening som er ansvarlig for forslaget, som fremmes etter samtaler med grunneier. Hyttefeltet ligger i sin helhet på gnr 51, bnr. 1. De enkelte hyttetomtene er skilt ut som egne tomter.

1.3 Krav om konsekvensutredning

I samråd med kommunen blir reguleringsplanen fremmet i tråd med overordnet arealplan. Det vil dermed ikke bli stilt krav om planprogram og full konsekvensutredning etter KU-forskriften.

1.4 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet har vært varslet gjennom annonse i Arbeidets Rett, på kommunens hjemmesider og ved varsel til samtlige grunneiere i området.

Kommunen vil være oppmerksom på at det er konflikter mellom enkelte av hytteeierne når det gjelder spørsmålet om vei. Spesielt gjelder dette atkomst til Hytte nr 19. Hytteforeningen har ønsket å finne en løsning som begge parter kunne slutte seg til, men har ikke lyktes med dette.

Hytteforeningen har derfor lagt inn i forslaget at vei til Hytte nr 19 følger atkomsten i gjeldende disposisjonsplan.

Enkelte av hytteeierne har vært uenig i at foreningen skulle engasjere seg i utarbeidelse av reguleringsplan. Tre hytteeiere engasjerte således advokat i et forsøk på å stanse dette arbeidet.

I ekstraordinært årsmøte i Håen Hytteforening i juni 2020 ble det med 18 mot 5 stemmer vedtatt at foreliggende plan skulle oversendes kommunen til videre behandling.

Hytteforeningen har mottatt krav om arkeologiske befaringer fra hhv Trøndelag fylkeskommune og fra Sametinget. Sametinget har også stilt slikt krav til Tensio i forbindelse framlegging av strøm til området. Hytteforeningen har derfor inngått samarbeid med Tensio om finansiering av befaring fra Sametinget. Befaringen er gjennomført og kopi av rapport er oversendt kommunen. Det vises til punkt 3.3

Hytteforeningen finner det urimelig om den også skal bekoste befaring også fra fylkeskommunens side, ettersom det ikke er snakk om et nytt hyttefelt, men ajourføringa av tidligere plan.

Hytteforeningen har også mottatt uttalelse fra Fylkesmannen i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Hytteforeningen har tatt hensyn til Fylkesmannens foreløpige vurderinger under utarbeidelse av planforslaget.

Uttalelsene fra hhv Sametinget, Fylkesmannen og Fylkeskommunen er alle sendt i gjenpart til kommunen.

2 Planstatus og rammebetingelse

2.1 Overordnede planer

I kommunes arealplan for Holtålen kommune har området ved Håen status som spredt fritidsbebyggelse. Med unntak av hytte nr. 21 er samtlige regulerte tomter solgt og bebygd.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Området ligger i Gauldalen i Holtålen kommune. Avstand til Ålen sentrum er ca. 15 km. Nedre del av området ligger ca. 675 moh, mens øvre ligger 750 moh. Det er flere jordbrukseiendommer (setre) på samme side av Gaula, men ingen aktiv seterdrift innenfor planområdet i dag.

3.2 Dagens arealbruk og stedets karakter

Planområdet er bestående av myr og tørre partier med bjørkeskog iblandet enkelte bartrær. De tørrlendte partiene benyttes i noen grad til beiting,

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Hyttefeltet ligger innenfor et område hvor det strekker seg en flere kilometer lang fangstgroprekke, fra Langen-Riasten i øst og mer eller mindre sammenhengende ned dalføret mot Renbygda i vest. Noen av disse fangstgropene er tidligere blitt registrert og kartfestet, mens de fleste kun er observert

på laserskann. Gjennom Sametingets befarings er fangstgrop og kolmiler kartlagt. Disse er tegnet inn på plankartet og ligger i god avstand til hyttefeltet. De kan ikke sies å være til hinder for at planen kan vedtas.

3.4 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området.

3.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

I området Gauldalen er det i dag et betydelig antall fritidsboliger og setre. Disse områdene benyttes i stor grad til rekreasjon og friluftsliv. Det blir kjørt skiløyper med utgangspunkt i Målåsetra parkering.

3.6 Landbruk

I planområdet er det ikke registrert dyrkbare områder utover det som tidligere er brukt til seterdrift.

3.7 Trafikkforhold

Fra Riasstvegen skjer adkomst til planområdet via Gauldalsbrua, som er låst med bom.

3.8 Teknisk infrastruktur

Håen hyttefelt har hittil hatt eget vannanlegg, med grunnvannsbrønn som vannkilde. Dette har ikke vært tilfredsstillende pga. ustabil forsyning og for mye jern. Ålen vassverk har ført fram vannforsyning til feltet. Nesten halvparten av hyttene har nå vann lagt fram til yttervegg. Gråvann filtreres i grunnen ved hver hytte.

Det planlegges lagt fram strøm i løpet av 2020. Noe over halvparten av hytteeierne har inngått avtale om strøm.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Det er laget forslag til planbestemmelser som harmoniserer med den senere tids bestemmelser for tilsvarende hyttefelt i Holtålen kommune. Max. tillatt BRA er satt til 150 m², hvorav 18 m² er satt av til parkering og med inntil tre bygg. Anneks tillates.

4.2 Kjøreveg

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende adkomstveg. Denne har en total vegbredde på 4 m (veg inkl. skuldre). I tillegg kommer grøfter og skjæringer på hver side av vegene. Sideveger kan bygges med vegbredde 3,5 m (kjørebredde pluss skuldre). Vegene er ikke detaljprosjektert. Det er ingen regulerte felles parkeringsområder.

Det nye i denne planen er at det er inntegnet sideveger til de hytter, hvor eierne har gitt uttrykk for at de ønsker at dette. All parkering for disse eierne skal skje på egne tomter. Dette gjelder også hytteeiere, hvis tomt grenser til felles atkomstveg. Hytteforeningen forutsetter at detaljert plassering av disse sidevegene skjer i samråd med de øvrige hytteeierne.

For hytte nr 16 har eier ønsket at det ikke planlegges veg frem til hytten, Her er det er det markert parkeringsplass ved eksisterende adkomstveg.

4.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Alt «grøntareal» er regulert til LNF-område.

4.4 Overflatevann

Overflatevann fra tomtene behandles i terreng

4.5 Kulturminner

Hyttefeltet ligger langt fra de registrerte fangstgropene langs Gaula. Vi er ikke kjent med andre kulturminne i området.

4.6 Landskap

Det planlegges ikke nye tomter for fritidsbebyggelse i området. Foreslåtte veger inn til hyttene vil bli tilpasset terrenget og utgjøre små inngrep i form av fylling og skjæring. Disse inngrepene vil ikke berøre kulturlandskapet ved seter-området.

4.7 Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12 i henhold til naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand. Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene, Artsdatabanken og Naturbasen, innenfor planområdet.

4.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Nærområdet er brukt til rekreasjon og friluftsliv. Området ligger i Østsida Utmarkslag som administrerer jakt og fiske.

4.9 Risiko og sårbarhet

Det er ikke avdekket særskilte forhold som må kommenteres eller iverksettes tiltak mot.

4.10 Jordressurser/landbruk/reindrift

De nye vegene berører ikke dyrket mark. Området benyttes i en viss grad til beiting. Tiltaket vurderes derfor å ha minimal konsekvens for landbruket. Tiltaket vil ikke begrense reindrift eller beiteområder for rein.

4.11 Flom og rasfare

Det oppsto i 2011 flom i Gaula som forårsaket ødeleggelse av bilbru og hengebru. Disse er bygd opp igjen slik at de skal tåle en større flom (større løp under bruene).

I hyttefeltet har en bekk ved de nederste hyttene forårsaket lokal ødeleggelse av veg. Det er foretatt lokal utbedring av grøft for å redusere fremtidige skader her.

Grunnen består av myr, organisk jord, morene og fjell. Det har aldri oppstått ras i området.

5 Oppsummering

Framlagte plan bygger på disposisjonsplanen for Håen hytteområdet i Holtålen kommune.

Det legges til rette for kjøreveg fram til den enkelte hytte.

Hyttene utnytter etablert infrastruktur som veg og vannforsyning. Elforsyning vil bli framlagt i løpet av 2020.

Tiltaket berører ikke viktige naturverdier og kulturlandskapet og inngrep i landskapet berøres ikke i vesentlig grad.

Landbrukets interesser ivaretas ved at det tillates inngjerding for å hindre konflikt med beitedyr. Nydyrking i området er lite sannsynlig. Landbrukets interesser ivaretas vel ved at inngrepene i beitemark er små.

I utarbeidelsen av planen er det tatt hensyn til innspill fra Sametinget, Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

Samlet vil en godkjenning av planen som framlagt, gi større samfunnsmessige fordeler enn ulemper.

Vedlagte plan oversendes Holtålen kommune for videre behandling.

Med hilsen

Styret i Håen Hytteforening

Sverre Shetelig

Elling Langeng (sign)

Laila Saksgård (sign)

Hans Inge Moan (sign)

Vedlegg:

1. Plankart
2. Forslag til planbestemmelser

Planbestemmelser for Håen hytteområde i Holtålen kommune

Utarbeidet: 11.10.2019

Vedtatt Holtålen kommunestyre:

Revidert:

1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området vist med reguleringsgrense på plankart datert 2019. Planområdets størrelse er 427,7 daa. Det vises til kommuneplan for Holtålen kommune, hvor området er betegnet F15 (Håen Grønlivollen). Disse bestemmelsene erstatter tidligere vedtekter til disposisjonsplan for parsell av gnr. 12, bnr. 1 fra 1976. For øvrig gjelder bestemmelsene i kommuneplanen for Holtålen kommune.

1.1 KULTURMINNER

Hyttefeltet ligger innenfor et område hvor det strekker seg en flere kilometer lang fangstgroprekke, fra Langen-Riasten i øst og mer eller mindre sammenhengende ned dalføret mot Renbygda i vest. Minst en av disse mulige fangstgroper ligger innenfor planområdet. Ut over dette er det ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.2 FELLESBESTEMMELSER

Terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Bebyggelse og andre tiltak skal planlegges slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget. For den ubebygde del av tomta skal en etterstrebe å ta vare på eksisterende terreng og vegetasjon. Sår i terrenget, skjæringer og fyllinger skal arronderes og revegeteres med stedegen vegetasjon. Maksimal tillatt høyde på fyllinger settes til 1,5 m

1.3 REGULERINGSFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5, nr.1)

- Fritidsbebyggelse (SOSI 1120) - 52,9 daa
- Vann- og avløpsanlegg (SOSI 1540) -

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg (SOSI 2011) - 8,8 daa

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL2008 §12-5 NR.5)

- Areal for nødvendige tiltak for LNFR (SOSI 5100) - 365,9 daa
- Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI 0730) -

1.4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.4.1 Fritidsbebyggelse

- a. Maks BRA er 150 m².
- b. Ev anneks eller uthus skal ikke overstige 30 m². I anneks er det tillatt med rom for varig opphold.
- c. Det skal ikke etableres nye enheter utover det som ligger i reguleringsplan. Mønehøgde er maksimalt 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

- d. Bebyggelsen skal ha god harmonisk utforming og være tilpasset landskapet. Det forutsettes minst mulig planering.
- e. All bebyggelse skal normalt ha saltak. Taktekkingen skal utføres i et ikke-reflekterende materiale. Takvinkel skal være 15 grader.
- f. Frittstående portaler og flaggstang tillates ikke.
- g. Med byggemeldingen skal det følge situasjonsplan som blant annet viser plassering av hytte og øvrig bebyggelse, herunder snittegning som viser høgde over terreng.
- h. Det skal ikke legges vann inn i hyttene

1.4.2 Fargebruk

- a. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene og bryter minst mulig med disse. Det skal benyttes mørke og varme naturfarger utvendig på bygningene, lyse eller sterke farger er ikke tillatt. Svakt avvikende fargetoner kan benyttes på vindu og vindskier.
- b. Tilbygg og uthus skal tilpasses hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

1.5 Vann-, avløpsanlegg og strømforsyning

På området skal det anlegges felles anlegg for trykkforsterking og fordeling av vannforsyningen til området. Nye kabler for strøm skal legges i jordgrøft langs atkomstvegene eller i fellesgrøft med avløp.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

- a. Vegen gjennom feltet er felles for alle hyttetomtene. Reguleringsbredden på 5 meter omfatter veger og grøfter.
- b. Atkomstveger til de enkelte hyttene på plankartet skal ha en bredde på maksimum **3,5 m**.
- c. Byggegrense er 10 meter fra senterlinje veg. Det skal ikke bygges garasjer
- d. Vegene opparbeides med grusdekke og tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner og grøfter for å ta unna overflatevann.
- e. Mindre justeringer av atkomstveger og parkeringsplasser kan gjøres ved byggemelding.

2.2 Parkeringsplass

- a. Det skal opparbeides biloppstillingsplass på hver tomt med plass til to biler.
- b. For de tomtene hvor det ikke er regulert atkomstveg, skal det opparbeides to biloppstillingsplasser ved kjørevegen.
- c. Arealet for utomhus biloppstillingsplass inngår i tillatt areal med 18 m² pr tomt.

3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1 Areal for nødvendige tiltak for LNFR

Områdene skal så langt det er mulig opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde. Flatehogst tillates ikke. Ved evt. nye tiltak innen hyttefeltet forutsettes dialog med reindriftsnæringen slik at utbyggingstiden kan tilpasses for å unngå forstyrrelser på beitende rein.

3.2 Hensynssone

Kulturminnene er merket i plankartet som hensynssone d) H730 – båndlegging etter lov om kulturminner.

- H730 – båndlegging etter lov om kulturminner – hensynssone d) kulturminne H730_1, H730_2 osv. er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. Kulturminnelovens §6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatiske fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Kulturminnene er merket i plankartet som hensynssone c) H570

- H570 – bevaring kulturmiljø – hensynssone c). Innenfor område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø – må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmyndighet (fylkeskommunen).



TEGNFORKLARING
Plandata

Eiendomsinformasjon
 - - - - - Eiendomsgrense

Annens samferdsel
 - - - - - Traktor/kjøreveg kart

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
 [Orange box] Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
 [Grey box] Kjøreveg

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
 [Green box] LNFR-areal for nødvendige stak for LNFR

Hensynsområder (PBL2008 §12-6)
 [Hatched box] Båndbegrensning etter lov om kulturminner

Felles for PBL 1985 og 2008
 [Dashed line] Formålsgrense
 [Solid line] Reguleringsområde
 [Arrow] Avkjøring

Basiskartet er tegnet med stikk grått

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB-kartdata Østlandet 2020
 Dato for basiskart: 01.04.2014
 Kartmålestokk: 1:2000
 Kartmålestokk 1:2000
 Høydeanalogi: NN 2000
 Elevation: 5m

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Håen Hyttefelt
 Håen
 kommune

Nasjonal anslags-ID
 5026-111
 Planstype
 Detaljplan
 Formålgrupper
 Håen byutviklingsråd
 Saknummer
 19-1406

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjonsleder for planvedtak	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign.
Planvedtak:				SEL
2. gangs behandling i det ferske utvalget for planvedtak				SEL
1. gangs behandling i det ferske utvalget for planvedtak				SEL
1. gangs behandling i det ferske utvalget for planvedtak	Formannskapet	19/06	19.11.2020	SEL
2. gangs behandling i det ferske utvalget for planvedtak				SEL

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
 Håen byutviklingsråd

