



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø		
Kommunestyret		

5024 Viksjøen hytteområder - Planspørsmål

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune gir sin tilslutning til at det igangsettes planarbeid for 5024 Viksjøen hytteområde basert på forslag til utvidelse, datert 25.08.2022. Vilkår som framgår av vurderingsavsnittet i denne sak, skal ligge til grunn for planarbeidet.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Skriv fra Liv Ingunn Stenvik og Thomas Meldal, datert 22.07. 2022.
2. Forslag til utvidelse av eksisterende hyttefelt, datert 25.08.2022
3. Oversiktskart med temakart
4. Utsnitt av kommuneplanens arealdel
5. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. ØF-rapport nr.:1/2011

Saksopplysninger:

BAKGRUNN

Som grunneier av Viksjøen, gnr/bnr 80/11 ønsker Liv Ingunn Steinvik og Thomas Meldal å utvide Viksjøen hytteområde med ca. 15 nye hyttetomter (à 1-1.5 daa) langs ubebygd del av Viksjøvegen, samtidig som Viksjøvegen forlenges noe i sørvestre retning langs eksisterende traktorsti. Dette utløser krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Da ønsket arealbruk bryter med arealformål avsatt i kommuneplanens arealdel, forelegges planspørsmålet for kommunestyret før planarbeid igangsettes.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Viksjøen, ca. 3 km vest for Kvislabakken, med adkomst fra Vikanvegen via Viksjøvegen gjennom eksisterende hyttefelt. Arealet som ønskes avsatt til hytteformål

er på ca. 18 daa og inngår i eiendom gnr/bnr 80/11. I tillegg kommer omdisponering av LNFR-areal innenfor gjeldende reguleringsplan (3 tomter). Området omfatter en sørøstre helling som flater ut mot Viksjøvegen på en terrenghulle som ligger 80-90 meter over havet, og er bevokst med lauv- og granskog av middels til god bonitet. Området er ubebygget, men det er etablert en brønn og noen parkeringsplasser langs Viksjøvegen. Det går et par stier og en traktorsti gjennom området.

PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel

Området for hytteutvidelse inngår i kommuneplanens arealdel 2013-2022, og omfatter henholdsvis følgende formål:

- Nåværende Fritidsbebyggelse.
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse (SF1) - eksisterende fritidsbebyggelse utenfor strandsonen. Her tillates utvidelse, fornying og gjenoppbygg av bebyggelsen i området. På tomt med gnr.80/83, gnr.80/92, gnr.80/93 og gnr.80/78 tillates oppført fritidsbebyggelse - i alt 4 enheter.
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Rett sør for området ligger en hensynssone for naturmiljø.

Reguleringsplan

Planområdet overlapper gjeldende reguleringsplan for Viksjøen hytteområde, vedtatt 10.04.2003, og blir en utvidelse av denne.

PLANSPØRSMÅLET

Tiltaket utløser krav til detaljreguleringsplan. I plan- og bygningslovens §12-3 tredje ledd står det at private forslag må følge hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Store deler av planforslaget ligger innenfor områder som i kommuneplanens areal er avsatt til hyttebygging, og er således i tråd med overnevnte planvilkår. Deler av planforslaget går imidlertid inn på LNFR - områder hvor kommunen ikke tillater hyttebygging. Forslagstiller ønsker dette uenighetspunktet forelagt kommunestyret, da kommuneplanens arealdel sitt avsett for LNFR - formålet begrenser mulighetene for en hensiktsmessig utvidelse av hyttefeltet.

Forespørselen gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-8, 1.ledd hvor det blant annet står følgende:

Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. (...). Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Konsekvensutredning: Reguleringsplaner som kun omfatter fritidsbebyggelse omfattes ikke av KU-bestemmelsene

Vurdering:

LOKALISERING OG UTNYTTING

Viksjøens attraksjon som hytteområde er knyttet til dens sørvendte beliggenhet med nærhet og utsikt til fjorden. Gitt at det er ønskelig å legge til rette for fortsatt hyttebygging langs fjorden, er det hensiktsmessig å konsentrere bebyggelsen rundt eksisterende anlegg istedenfor å spre hyttene utover større uberørte områder.

Da området som ønskes utbygd vil kunne benytte allerede etablert infrastruktur i området, herunder veg, vann og avløp, synes det ikke å være betydelige betenkeligheter til dette i et miljøperspektiv. Felles avløp som før gikk ut i fjorden er nå koplet ut og erstattet med tilknytning til kommunal ledning.

Hyttetomtene er lagt der terrenget flater ut på en hylle hvor nye hytter kan oppføres uten tomteplanering som vil medfører omfattende sprenging. De fleste av tomtene muliggjør en sør-sørvestlig orientering av bebyggelsen, samtidig som hyttene vil ligge konsentrert langs Viksjøvegen slik at man unngår lange avkjørsler som virker skjemmende i terrenget og dominerende beliggenhet hva angår visuell disponering.

Det kan innvendes at hytteområdet Viksjøen allerede er intensivt utnyttet, hvor grønne lunger i planområdet over tid er nedbygd. Foreslått utvidelse er meget tett uten grønne åpninger i tomtestrukturen, og grønne (LNFR) områder i eksisterende plan (2003) foreslåes omgjort til hyttetomter. Det minnes også om at det er mange parseller som ennå ikke bebygd i eksisterende områder, og at disse burde ha vært realisert før en såpass omfattende utvidelse som omsøkt kan finne sted.

Oppsummert finner kommunedirektøren at utbyggingsforslaget er hensiktsmessig når det gjelder å utnytte allerede etablert infrastruktur som reduserer inngrep i naturen, og samtidig etablere attraktive hyttetomter med mulighet for sol og fjordutsikt. Det er allikevel ønskelig med en noe mindre utstrakt og intensiv tomtestruktur, hvor noen tomter bør utgå til fordel for ubebygde lommer av grønt og noe reduksjon av utvidelsesområdet.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

LNFR for spredt fritidsbebyggelse (SF1) omfatter i hovedsak det gamle hyttefeltet i Viksjøen hyttefelt, vedtatt i 19.12.1970, hvor det i kommuneplanens bestemmelser åpnes for en fortetting med inntil 4 nye hyttetomter, fradelt fra tomtene med gnr.80/bnr. 78, 83, 92 og 93.

Dette utelukker en utvidelse av reguleringsplan for Viksjø Hytteområde, vedtatt 10.04.2003 og fradelt fra eiendom gnr/bnr 80/11. Til tross for dette er det avsatt et betydelig areal for spredt bebyggelse langs den ubebygde vestsiden av hytteområdet. Dette signaliserer at kommuneplanen åpner for en utvidelse av Viksjøen hyttefelt langs Viksjøvegen. Avgrensingen danner imidlertid et «trekantet» areal som er vanskelig å utnytte optimalt som byggeområde.

Til tross for kommuneplanens ulike intensjoner, signaliserer den en begrensning i arealutvidelse og antall nye hytter. Begrunnelsen for dette antas å ligge i adkomstforholdene, topografien, naturmiljøet og naturressurser.

Rett sørvest for utvidelsesområdet er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø, hvor følgende bestemmelse gjelder: *Inngrep skal søkes unngått i områder som er av særlig betydning for biologisk mangfold, dvs. områder som har verdiklassifisering svært viktig (A), viktig (B) og lokal verdi (C). Sammenhengende naturområder med urørt preg: I sammenhengende naturområder med urørt preg skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke.*

Å utvide hytteområde inn i dette området frarådes, og ved eventuelle grensesnitt må det innreguleres en hensynssone på berørt del av tomta.

ADKOMSTFORHOLD

Adkomst til hyttefeltet skjer via Viksjøvegen. Vegens utforming, trafikkmengde og funksjon, tilsier at den kan kategoriseres som en Lokalveg L1, etter Statens vegvesens

vegnormal (N100). Dette er en èn - felts adkomstveg som knyttes til en mer overordnet veg (Vikanvegen). Slike veger bør ikke være lenger enn 3 km og ikke ha høyere ÅDT enn 300. Vegen bør bygges med bredde 3,5 - 4,5 m inklusive skuldre slik at vegen inviterer til lav fart, og dimensjoneres for liten lastebil. Linjekurvatur bør være som anbefalt for L1. På èn-feltsveger bør det anlegges møteplasser med om lag 250 meters avstand. Nedenfor er kapasitet og utforming av Viksjøvegen vurdert opp mot vegnormen som beskrevet:

For beregning av bruksdøgn, belegg og bilturer har kommunedirektøren støttet seg på rapporter fra TØI (Trafikkøkonomisk institutt) og Østlandsforskningen (nr. 1/2011), hvor følgende legges til grunn:

- Antall bilturer pr. døgn for fritidsboliger til (2.5 turer pr. bil+1.5 bil pr. hytte) 3.75 i de dagene de er i bruk.
- 40 bruksdøgn pr. år med 90% belegg (gjennomsnitt av oppgitte bruksdøgn i 9 hyttekommuner)
- Antall bruksdøgn ganget med biltrafikk pr. bruksdøgn delt på dager i året (365).

78 hyttetomter får adkomst fra Viksjøvegen, herunder hyttefelt som regulert i 1970 (50), hyttefelt som regulert i 2003 (9), planlagt utvidelse (15) og fortetting jfr. KPA (4). Dette gir:

- *Biltrafikk pr. bruksdøgn:* 78 hyttetomter x 0.9 x 3.75 = 250
- *ÅDT:* 40 bruksdøgn x 250/365≈30

Da regulert vegbredde er oppgitt å være på 4 meters kjørebredde + 1,5 meters vegskulder, ikke overskrider 3 km og har en ÅDT langt under 300, vurderer kommunedirektøren at Viksjøvegen har kapasitet for trafikkøkning til planlagt hytteutvidelse. Allikevel framstår vegen som stedvis bratt, med krappe svinger og varierende vegbredde. Derfor vil kommunedirektøren at det utarbeides et vegfaglig notat som gjennomgår Viksjøvegen med tanke på de faktiske byggede forhold, og foreslår eventuelle forbedringstiltak som breddeutvidelse, justering av horisontal- og vertikalkurvatur, etablering av møteplasser, bedre siktforhold, o. l

NATURMANGFOLD, BEVARING, FRILUFTSLIV

Det er i utgangspunktet planmyndighetene som har ansvar for at hensynet til naturmangfold blir ivaretatt. Det innebærer at naturtyper med tilhørende artsmangfold og økologiske prosesser, samt arter og deres genetiske mangfold skal ivaretas i størst mulig grad. Utover dette inngår også hensynet til geologi og landskap til begrepet naturmangfold.

Innsynsverktøy for naturtyper og artstyper viser at det vokser kalkskog, kalkfuru og furu som er av stor verdi sørvest for planområdet. Hytteutvidelsen kommer ikke i berøring med disse. Det er observert fugletyper som grønnfink, praktærfugl og gråsprett nord og sør for hyttefeltet. Dette er arter av nasjonal interesse som inngår i en overlappende sone for truede dyrearter (hotspot-sone). Sonen omfatter også det aktuelle hyttefeltet, og det må derfor foretas en miljøfaglig sakkyndig vurdering av om utvidelse av hyttefelt vil ha en negativ innvirkning på viltlokalitene.

Når det gjelder registrerte kulturlandskap, kulturminner og SEFRAK - bygg er disse lokalisert et godt stykke unna hytteområdet, og utvidelsen av hyttefeltet kommer ikke i berøring med disse.

Klevhåmmåren inngår i et større kartlagt friluftsområdet som ligger rett nordvest for utvidelsesområdet. For hyttetomter som skal ligge opp mot hellingen til Klevhåmmåren er det vesentlig at inngrep i terrenget begrenses så mye som mulig med bruk av plan og bestemmelser.

SKOGBRUKSINTERESSER

Store deler av utvidelsen består av høy- og middels bonitets skog ifølge økonomisk kart. Erfaringsmessig har landbruksmyndigheten vist skepsis til en omdisponering av arealbruken pga dette. Kommunedirektøren ser det som fordelaktig om man bare benyttet seg lavbonitets skogmark til utvidelsesareal for hyttefeltet. Ved tidligere saumfaring av områdene har daværende tiltakshaver imidlertid ment at tilliggende hytteområde besto av ujevn fjellgrunn med tynt jordlag og mange velte trær. På det grunnlag mener kommunen at det må foreligge en befaringsbasert tilstandsrapport mhp bonitet og drivverdighet av skogbruksarealer som ønskes omdisponert til byggeområde.

UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Til den detaljerte reguleringsplanen må bebyggelsens tilpasning til terrenget vektlegges og unødvendig eksponert plassering på tomta bør unngås. Skarpe farger og blanke flater bør unngås. Tradisjonelle saltak bør anvendes hvis ikke spesielle arkitektoniske hensyn tilsier noe annet. Regulering av møneretninger bør anvendes. Da det her er snakk om høystandard hytter med biladkomst og innlagt vann og strøm, må det kreves situasjonsplan for hver tomt ved byggesøknad. Det anbefales å benytte kommuneplanens hyttebestemmelser for høyder og størrelser, hvis ikke særskilte grunner tilsier noe annet. Ellers skal plan og bestemmelser videreføre det som framgår av tilliggende plan.

VANN, OVERVANN OG AVLØP

Dagens hyttefelt har ordnet vannforsyning og godkjent avløpsløsning. Ifm. tilkoplingen til eksisterende anlegg må det utarbeides en enkel vann- og avløpsplan som følger reguleringsplanen. Avløpsnett er påkopledd kommunal pumpestasjon ved Vikanvegen som leder kloakken til renseanlegget på Sutterøy. Planen skal også omfatte forslag til håndtering av overvann, hvor det vil stilles krav til lokal fordrøyning. Vann- og avløpsplanen skal godkjennes av Stjørdal kommune.

SIKKERHET OG SÅRBARHET

Hytteområdet ligger innenfor marin grense og inngår i sone som er kartlagt for store naturlige områdeskred uten at det er påvist fare for kvikkleireskred. Dog er alt areal under marin grense markert som aktsomhetsområde, og et geoteknisk notat for fundamentering og evt. planering bør følge med byggesøknad. Skråning opp mot Klevåmmåren er ikke vurdert som farlig mhp steinsprang, fjellskred eller snøskred.

KONKLUSJON

Fordi kommunedirektøren finner utbyggingsforslaget å være hensiktsmessig når det gjelder å utnytte allerede etablert infrastruktur, tilrår kommunedirektøren igangsetting av planarbeid på følgende vilkår:

- Planforslag bør bearbeides i retning en mindre intensiv tomtearronding, hvor noen tomter bør utgå til fordel for ubebygde lommer.
- Det skal utarbeides et vegfaglig notat som gjennomgår Viksjøvegen egnethet som adkomstveg ihht normert standard, og foreslå eventuelle forbedringstiltak som breddeutvidelse, justering av horisontal- og vertikalkurvatur, etablering av møteplasser, bedre siktforhold, o. l
- Det må foretas en miljøfaglig sakkyndig vurdering av om utvidelse av hyttefelt vil ha en negativ innvirkning på viltlokalitene.
- Det må foreligge en befaringsbasert tilstandsrapport mhp bonitet og drivverdighet av skogbruksarealer som ønskes omdisponert til byggeområde.
- Det må utarbeides en vann- og avløpsplan som inkluderer overvannshåndtering.
- Bebyggelsen skal utformes i tråd med det som framgår av vurderingsavsnittet.

