

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Lierne kommunestyre	29.04.2021	13/21

REGULERINGSPLAN KVENNTANGEN HYTTEFELT GNR 016002

Vedlagte dokumenter:

- Revidert [plankart A](#), 19.4.2021
- Klage på vedtak – detaljreguleringsplan for Kvenntangen hyttefelt
- Samlet saksframstilling – klage – reguleringsplan Kvenntangen hyttefelt
- Klage på vedtak fattet av Lierne kommunestyre – Kvenntangen hyttefelt
- Samlet saksframstilling – godkjenning – reguleringsplan Kvenntangen hyttefelt
- Notat – Rådmannens svar på formannskapet sine utredningsspørsmål
- Høringsuttalelse Kvenntangen hyttefelt
- Innspill planbeskrivelse Kvenntangen hyttefelt
- Fylkeskommunens uttalelse – hørings av reguleringsplan Kvenntangen hyttefelt
- Rapport kontrollregistrering sept 2020
- Kvenntangen hyttefelt – høring
- Plankart alt. A
- Plankart alt. B
- Plankart alt. C
- Plankart Kvenntangen hyttefelt
- Opprinnelig plankart
- Reviderte planbestemmelser
- Flomnivå 3. juni 2020

Ikke vedlagte dokumenter:

Hjemmel for behandling:

- Plan- og bygningslovens § 12-12

Saksopplysninger:

Kommunestyret godkjente reguleringsplan i møte den 21.12.2020 i sak 121/20.

1. Reguleringsplan for Kvenntangen Hyttefelt godkjennes med plankart A som gjeldende.

2. Følgende endringer legges inn:

- *Hele planen defineres til kombinasjonstomter (Fritidsbolig/Helårsbolig)*
- *Under anleggsperiode skal det iverksettes tiltak for å unngå skader på gyteplasser*

Reguleringsbestemmelsene må tilpasses (nummering tomter, veier o.l.) i vedtatte plankart.

Vedtaket blir påklaget 2.2.2021. Klagen blir behandlet av kommunestyret i møte den 18.2.2021 i sak 2/21.

Lierne kommune opprettholder vedtaket i kommunestyresak 121/20 med godkjenning av reguleringsplan for Kvenntangen hyttefelt, og oversender klagen til Statsforvalteren i Trøndelag for

avgjørelse.

Kommunen mottar endelig vedtak fra Statsforvalteren i Trøndelag den 16.4.2021.

Lierne kommunestyret sitt vedtak av 21.12.2020, sak 121/20, oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling. Klagen har ført frem, dog på et annet grunnlag enn anført. Statsforvalterens vedtak er endelig, og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. Fvl. § 28.

Statsforvalterens vurdering:

Lierne kommunestyret sitt vedtak av 21.12.2020, sak 121/20, oppheves. Saken returneres kommunen for ny behandling. Klagen har ført frem, dog på et annet grunnlag enn anført. Statsforvalterens vedtak er endelig, og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. Fvl. § 28.

Statsforvalteren mener det er problematisk at vedtatt arealformål ikke har vært en del av dokumentene som ble sendt ved oppstartsvarsel og på høring. Endring av arealformål til kombinasjonsformål vil kunne medføre konsekvenser som skulle vært gjenstand for høring. Vi viser til at helårsboliger åpner for en helt annen bruk enn fritidsbolig. Dette være seg forhold knyttet til infrastruktur, skole, renovasjon, helsetjenester osv. som er relevante deler av en utredning når det kommer til å tillate helårsboliger. Slik planen nå er vedtatt, åpner den for å tillate 40 helårsboliger, da planbestemmelsene ikke har noen begrensninger knyttet til dette. Man kan også tenke seg at et kombinert formål kan påvirke antallet tomter og øvrige deler av planen. Statsforvalteren mener endringen innebærer en endring av vesentlig betydning for arealbruken, som høringsinstanser og berørte grunneiere skulle hatt anledning til å uttale seg om.

All den tid det vedtatte arealformålet kombinasjonstomter fritidsbolig/helårsbolig ikke har vært gjenstand for ny høring og offentlig ettersyn, foreligger det en saksbehandlingsfeil ved kommunens vedtak, jfr. Pbl. § 12-10. jfr. 12-12 og fvl. § 17. Saken var etter vårt syn ikke tilstrekkelig utredet og opplyst da kommunestyret vedtok planen.

Betydningen av feilen, reguleres som nevnt av fvl. § 41. Vedtaket er likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Hvilken betydning feilen har hatt for vedtaket, er vanskelig å fastslå, men det er ikke usannsynlig at vedtaket ville fått et annet innhold dersom konsekvenser, følger og vurderinger av tilretteleggelse for helårsboliger hadde blitt utredet gjennom høring og offentlig ettersyn. For Statsforvalteren fremstår det derfor sannsynlig at saksbehandlingsfeilen kan ha påvirket resultatet i saken og vedtaket blir derfor ugyldig. Det forhold Statsforvalteren har tatt opp i vår klagebehandling har ikke vært anført av klager, og således heller ikke vært berørt gjennom kommunens forberedende klagebehandling.

Som følge av at vedtaket oppheves, er det i utgangspunktet ikke nødvendig å prøve klagegrunnene. Planen må uansett behandles på nytt.

Vurdering:

Rådmannen forstår Statsforvalteren sitt vedtak slik:

1. Tar man ut boligformålet og vedtar reguleringsplan med kun fritidsbolig formål kan kommunestyret fatte nytt godkjenningsvedtak uten nye utredninger og ny høringsrunde.
2. Beholder man kombiformålet (bolig-/fritidsbolig) må det gjennomføres nye utredninger i forhold til eventuelle konsekvenser av helårsboligbebyggelse, og legge planforslaget ut til nytt offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Godkjenning av planen kan tidligst forventes 9. september.

Forståelsen av Statsforvalterens vedtak er sjekket ut med saksbehandleren pr. telefon 16.4.2021.

Går man videre med alternativ 2 må kommunen dekke eventuelle kostander og ressursbruk for nødvendige utredninger. Går man videre med alternativ 1 kan man benytte eksisterende dokumentasjon (utredninger og høring).

Rådmannen anbefaler at kommunestyret går for alternativ 1 da det er det mest tids- og resursmessige alternativet. I tillegg er det ikke akutt mangel på regulerte boligtomter i norddelen av kommunen. Bare i Kvelia er det regulert 12 boligtomter.

Samlet saksframstilling fra kommunestyrevedtak i sak 121/20 må leses som en del av vurderingen. I tillegg velger rådmannen å ta inn en ekstra vurdering av aktsomhetsområde flom.



Figur 1. Viser aktsomhetsområder for flom i planområdet.

«Bruksområde for [aktsomhetskart](#) for flom

Detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.» (Kilde: NVE)

I klagen mot en nedre byggegrense på kote +321,3 vises det til tidligere innsigelse.

NVEs svar på henvendelse angående innsigelse til Reguleringsplan Slåttemyra, Lierne kommune, 11.6.2019. Sak 18/5369 Slåttemyra/Slåttemyrtangen.

«NVE får opplyst i epost at det i utløpet av Kvesjøen er etablert en terskel som skal gi stabil vannstand. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at den er bygget av NVE i 2007, for å gjenopprette høyden på Kvesjøen etter at grunneierne senket denne. NVE har gjort vurdering ut fra tilgjengelige data i forbindelse med byggingen av terskelen. Høyden på terskelkrona er 318,6 moh og en estimert 200 års flomhendelse vil gi en vannstand på 2,5 meter over terskel, medregnet usikkerhetsmargin på 50cm. Det må derfor ikke tillates ny bebyggelse under 321,10 moh.

NVE anser saken som avsluttet og innsigelsen trukket, så fremt ovennevnte betingelser blir ivaretatt i reguleringsplanen før egengodkjenning i kommunestyret.»

Planlegger har foreslått at høyde på 1. etg. gulv skal være minimum kote +321,3 så er det 0,2 m (20 cm) høyere enn det NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) satte som minimumskrav i innsigelsessaken i 2019. Når planlegger forslår et strengere krav enn det fagmyndigheten stiller som minimum ser ikke rådmannen noen grunn til ikke å legge dette til grunn som tilstrekkelig forebygging mot flom. Kommunen er avhengig av at de råd som gis fra NVE er korrekte.

En flommåling i Kvesjøen vil gi informasjon om nåsituasjon for den enkelte vår- og høstflom, men vil ikke gi et eksakt svar på en framtidig flom p.g.a. ekstraordinære hendelser. Når NVE har fastsatt laveste byggehøyde til 321,1 moh så er det med bakgrunn i høyden på utløpet av Kvesjøen, som er 318,6 moh. Videre har de estimert at en 200 års flom vil medføre at Kvesjøen kan stige med 2 m, til 320,6 moh. Estimert er ikke eksakte, derfor legges det til en sikkerhetsmargin på 0,5 m (25 %). Estimert flomnivå pluss sikkerhetsmargin gir laveste byggehøyde på 321,1 moh.

Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Kvenntangen hyttefelt godkjennes med revidert plankart A datert 19.4.2021 som gjeldende, med tilhørende reviderte reguleringsbestemmelser.

Begrunnelse:

Vedtaket er i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningsloven. Hensynet til registrert kulturminne er ivaretatt og omfanget av planen er i vesentlig grad redusert (45%). Etter kommunens vurdering er de ulike hensyn og interesser balansert på en relevant og god måte.

Behandling/vedtak i Lierne kommunestyre den 29.04.2021 sak 13/21

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Lierne kommunestyres vedtak:

Reguleringsplan for Kvenntangen hyttefelt godkjennes med revidert plankart A datert 19.4.2021 som gjeldende, med tilhørende reviderte reguleringsbestemmelser.

Begrunnelse:

Vedtaket er i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningsloven. Hensynet til registrert kulturminne er ivaretatt og omfanget av planen er i vesentlig grad redusert (45%). Etter kommunens vurdering er de ulike hensyn og interesser balansert på en relevant og god måte.