
Arkivsak-dok. PLAN-22/00278-27
Saksbehandler Jan Petter Vad

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for plan og forvaltning	30.01.2025	PS-9/25
Rauma Kommunestyre	13.02.2025	

Saksframlegg

Sluttbehandling - Detaljregulering Fuglehaugen hyttefelt

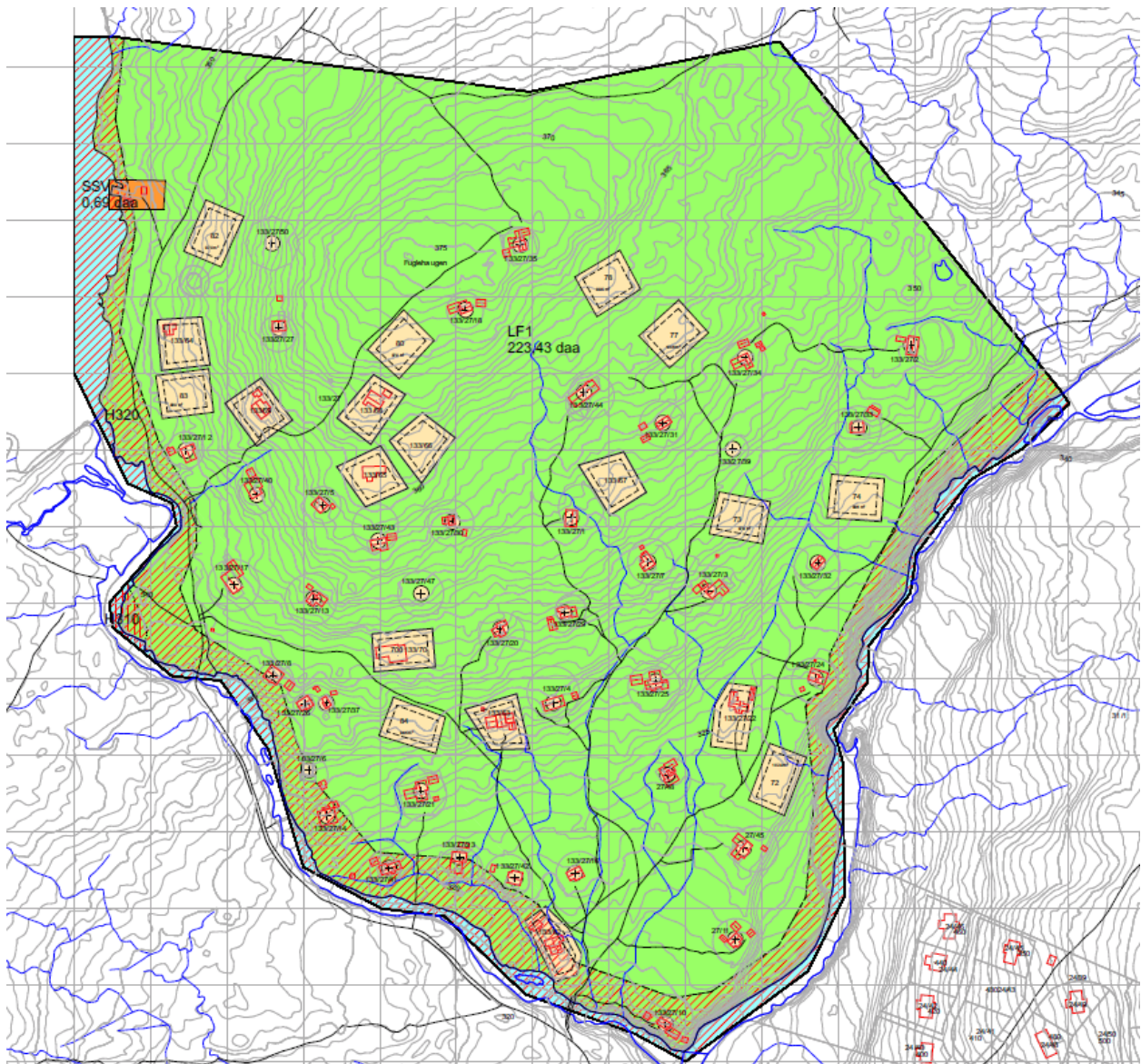
Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Fuglehaugen hyttefelt godkjent med følgende dokumenter; plankart datert 21.01.2025, planbestemmelser datert 22.01.2025 og planbeskrivelse datert 23.01.2025.

Saksopplysninger

Forslag til detaljregulering for Fuglehaugen hyttefelt ble behandlet av utvalg for plan og forvaltning i møte 05.09.2024, saksnr 55/24. Planforslaget ble deretter lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 26.09.2024 – 10.11.2024.

Det kom inn 14 merknader fra privatpersoner, foreninger, Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, Mattilsynet og NVE. Alle merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.



Vurdering

Flom- og skredfare

I opprinnelig planforslag åpnet bestemmelsene for at det kunne tillates tiltak innafør flom- og skredsonene dersom nødvendige sikringstiltak ble gjennomført. Både Statsforvalter og NVE hadde merknad til dette, og de presiserte at kommunen ikke har anledning til å utsette utredning av flom- og skredfare til byggesaksnivå. Bestemmelsene til hensynssonene har på bakgrunn av dette blitt endret. Det er 7-8 eksisterende tomter som blir helt eller delvis berørt av hensynssonen for flom, og det vil ikke være tillatt med tiltak på de delene av disse tomtene som ligger innafør sonen.

Byggegrense mot vassdrag

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Skorgedalen har en generell byggegrense på 50 meter langs vassdrag. Både Statsforvalter og NVE har stilt spørsmål om hvorfor kommunen velger å avvike fra denne byggegrensa. Fuglehaugen er et hyttefelt som har eksistert i lang tid, og mange av hyttene ble bygd på 1980-tallet. Den gang ble hyttene bygget spredt over hele feltet, og flere av hyttene ble bygget langs vassdragene. 4-5 av de nye tomtene som er foreslått ligger innafør 50-meters grensa

mot vassdragene, men ingen av de ligger nærmere enn de tilgrensende og eksisterende nabohyttene. Byggegrensen blir foreslått lagt slik at den samsvarer med hensynssone for flom. Det vil fortsatt være god avstand mellom de nye hyttene og vassdragene, og enkelte steder er det til dels ufremkommelig mellom bebyggelse og vassdragene. Vi vurderer en innskrenket byggegrense til å ha svært små virkninger og konsekvenser for vassdragsmiljøet.

VA-løsninger

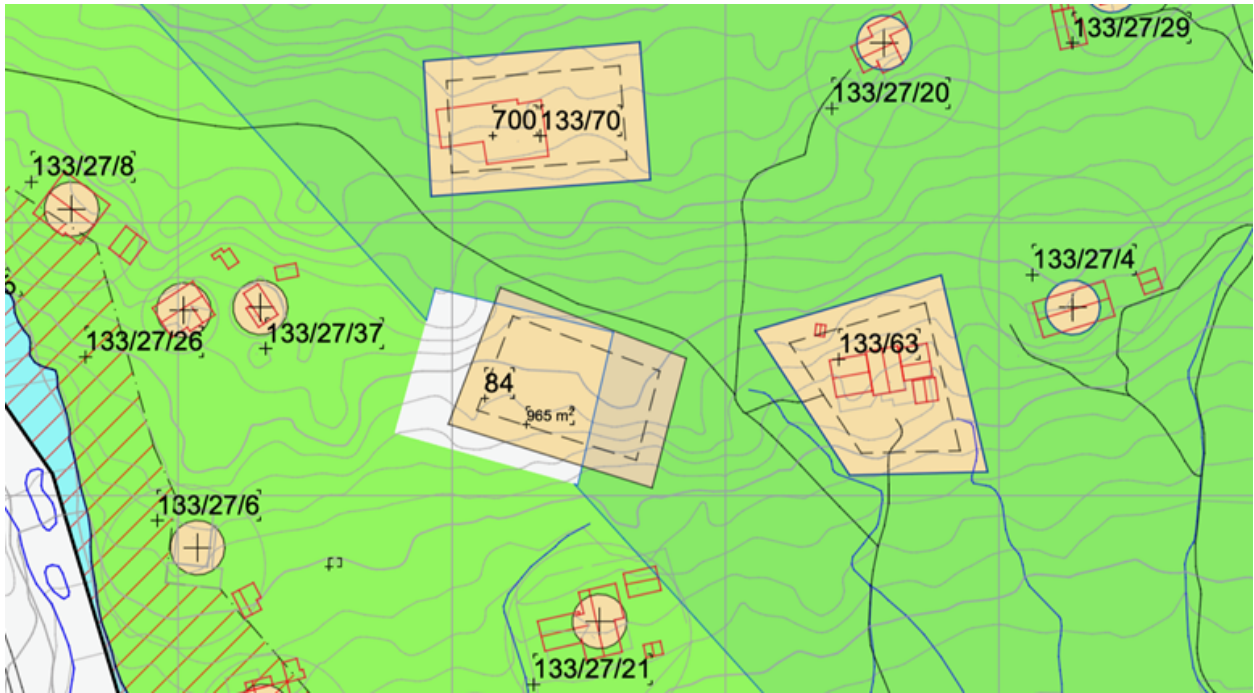
I dag finnes det flere ulike løsninger når det gjelder vann og avløp på Fuglehaugen. Det har aldri vært noen felles løsning for hele feltet, og tiltakshaver ønsker heller ikke at det legges til rette for dette. En felles løsning ville trolig kunne gjort at en unngår eventuelle uheldige utslipp til naturen, men samtidig vil det være krevende å få gjennomført, og vil medføre store naturinngrep. Planforslaget legger opp til toalettløsninger uten bruk av vannspyling eller kjemikalier, og at vann må transporteres inn til hytta manuelt. Dette vil være en videreføring av dagens situasjon på Fuglehaugen, noe som også er intensjonen til grunneierne.

I forbindelse med høring av planforslaget kom det flere merknader med ønsker om muligheter for andre løsninger, og eventuelt også utbygging av felles løsninger for både vann og avløp.

Fuglehaugen har alltid vært et hyttefelt med begrensa hyttestørrelser, og uten omfattende infrastruktur med veger og anlegg for vann og avløp. Strøm ble først lagt inn til de hyttene som ønsket det rundt 2014. Kommunedirektøren mener området fortsatt bør framstå på denne måten, og at det derfor ikke bør legges opp til en omfattende utbygging av vann- og avløpsanlegg. Ved bygging av nye hytter på området vil det være krav om at det blir etablert tilfredsstillende og godkjent løsning for avløp. Etter dagens regelverk er det lov å ha samletank for vann på inntil 25 liter.

Tomt 84

Under høringa kom det innspill om at den nye tomte nr.84 kunne komme i arealmessig konflikt med en eventuell innløsning av festetomtene 26 og 37. Alle eierne av festetomter på Fuglehaugen har de siste årene fått tilbud om å løse inn festetomtene, og opprette inntil 1 daa store eiendomstomter. De to nevnte tomtene 26 og 37 ligger i utgangspunktet veldig nærme hverandre, og det er små muligheter til å opprette noen eiendomstomt vestover. Dette må derfor i hovedsak skje østover, i retning mot tomt 84. For å unngå at disse blir liggende for nærme hverandre, har tomt 84 blitt flytta noe østover. Dette er en begrensa endring av planen, og vi vurderer det til å være av et såpass begrenset omfang at det ikke vil være nødvendig med nytt offentlig ettersyn. Derimot har eierne av tomt 63 fått nytt forslag oversendt, siden det er disse som eventuelt kan bli berørt av endringa. Eierne har skriftlig bekreftet at de ikke har noen innvendinger mot det nye forslaget.



Utbedring av kryss mot Fv.64

Fylkeskommunen satte ved varsel om oppstart av planarbeid krav om at før ny utbygging på Fuglehaugen kunne skje så måtte krysset mot Fv.64 utbedres. Dette kravet har de senere justert i brev datert 13.06.2024, der de går med på at inntil to tomter kan opparbeides før kravet om utbedring av krysset slår inn. Dette var begrunnet med at 1-2 tomter ikke ville ha like stor negativ påvirkning på trafikkmengden i krysset som 9-10 tomter ville hatt. Tiltakshaver valgte etter dette å foreslå rekkefølgekrav om utbedring av krysset ved salg av tomt nummer tre.

Fylkeskommunen fremmet likevel innsigelse mot planforslaget, da rekkefølgekravet var uklart formulert. Dette har nå blitt justert i henhold til Fylkeskommunens forslag til rekkefølgekrav, og innsigelsen er dermed imøtekommet.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget kom det noen innspill om at Fuglehaugen burde få samme kravet som Prestsetra, altså utbedring av krysset ved salg av tomt nr.1.

Det er fylkeskommunen som er vegmyndighet, og som setter krav og føringer vedrørende fylkesveger. I dette tilfellet valgte de å sette kravet til å gjelde fra og med hytte nummer tre, og kommunen forholder seg til vegmyndighetens krav.

Stier og løyper

Adkomst til de enkelte hyttene er tenkt via stier, slik situasjonen også er i dag. Dette er en løsning som er ønskelig fra grunneierne, og som fungerer godt i dag. Det er likevel nødvendig med en viss oppgradering av disse stiene, og det er tatt inn bestemmelser som sikrer dette. Det skiller der på allment tilgjengelige stier og stier som går bort til de enkelte hyttene, der kun de førstnevnte kan oppgruses.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det merknader om at stiene og løypene bør få en juridisk sikring ved at de blir tegnet inn i plankartet og får tilhørende bestemmelser. Dette kan i flere tilfeller være en fordel, men samtidig låser en seg til en bestemt løsning. Det er i alles interesser at det blir opprettholdt og eventuelt etablert nye stier, men hvor disse skal ligge kan med fordel bestemmes senere.

Naturmangfold

Nordøst for planområdet er det registrert ei lokalt viktig rikmyr, men denne vil ikke bli påvirket av planforslaget. Innafor planområdet er det ikke gjort spesielle registreringer av myr i naturbasen, men på kartet ser en likevel at området består delvis av myr. De ni nye tomtene er stort sett plassert utenfor disse myrområda, men det er opplyst at tre av tomtene er tenkt plassert innafor myrområder. I bestemmelsene er det presisert at masseutskiftninger ikke er tillatt, og at nye bygg skal plasseres på punktfundament/søyler. Denne metoden å bygge på vil medføre begrensede inngrep i myra, og det vurderes som en akseptabel løsning. De nye tomtene er lagt mest mulig langs eksisterende stier, slik at det ikke blir nødvendig å opparbeide nye stier.

Det er ellers gjort enkelte observasjoner av nært trua fuglearter innafor planområdet, men det antas at den begrensede fortettinga ikke vil ha spesielt negative konsekvenser for disse. Kunnskapsgrunnlaget for området er vurdert som tilstrekkelig, og det er ikke nødvendig å ta i bruk føre-var-prinsippet. Omfanget av planforslaget er vurdert til å være beskjedent, og for naturmangfoldet er det samla sett en fordel at eksisterende hyttefelt blir fortetta fremfor at det blir tatt i bruk nye og urørte områder. Det er ikke lagt opp til veger og kjøreadkomst til de enkelte hyttene, og dette vil spare naturen ytterligere. I forbindelse med etablering og renovering av stier er det tillatt med oppgrusing og forsterking av gangbane/steinheller. Dette blir vurdert til å være gode løsninger, og en kan dermed unngå at stiene brer seg utover i bredden, og at de ikke blir barrierer for beitedyr og anna vilt.

Under offentlig ettersyn ble det påpekt feil i planens utredninger vedrørende fuglelivet innafor planområdet, og det ble hevdet at deler av området er et produktivt nøkkelområde for småfugler. Vi vurderer likevel omfanget av den planlagte fortettinga som såpass begrenset, og det konkluderes med at planforslaget ikke vil medføre spesielt store negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Konklusjon

Planforslaget har blitt noe justert etter offentlig ettersyn. Dette er mindre justeringer som har blitt gjort på bakgrunn av innkomne merknader. Planforslaget kan etter dette endelig godkjennes.

Vedlegg

2500121_Fuglehaugen_Planbestemmelser_rev 240925 i hht vedtak
Merknader - samla
250121_Fuglehaugen_Plankart_rev
Merknadsbehandling
240624_Fuglehaugen_Planbeskrivelse_rev 250123