

**Saksframlegg**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
18/2020	Samfunnsutval	12.10.2020
68/2020	Formannskap	10.11.2020

**Planendring etter forenkla prosess; reguleringsplan for Ulstad**

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan for Ulstad, plankart datert 02.04.2020 med korrigering 05.10.2020
- 2 Reguleringsplan for Ulstad, planføresegner med endringar 02.10.2020

**Innstilling frå administrasjonssjefen:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Lom kommune endring av reguleringsplan for Ulstad, planID 5140059, vedteken 20.02.2014, i samsvar med plankart datert 02.04.2020 og planføresegner datert 02.10.2020.

Planendringa vil ikkje vere i konflikt med hovudtrekka i gjeldande reguleringsplan.

**Saksprotokoll i Samfunnsutval - 12.10.2020**

**Innstilling frå samfunnsuttvalet**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Lom kommune endring av reguleringsplan for Ulstad, planID 5140059, vedteken 20.02.2014, i samsvar med plankart datert 02.04.2020 og planføresegner datert 02.10.2020.

Planendringa ikkje vil vere i konflikt med hovudtrekka i gjeldande reguleringsplan.

Samrøystes

**Saksprotokoll i Formannskap - 10.11.2020**

**Vedtak**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 andre og tredje ledd godkjenner Lom kommune endring av reguleringsplan for Ulstad, planID 5140059, vedteken 20.02.2014, i samsvar med plankart datert 02.04.2020 og planføresegner datert 02.10.2020.

Planendringa ikkje vil vere i konflikt med hovudtrekka i gjeldande reguleringsplan.

Samrøystes

## Samandrag

Endringane i reguleringsplanen for Ulstad omfattar i hovudsak nødvendige justeringar for at planen skal vere i samsvar med sikringstiltaka slik dei er ferdigstilt. Den største endringa samanlikna med planen frå 2014 er at faresona for skred no er delt i to: ei faresone for området som ikkje er dekkja av skredsikringvoll og -nett, og ei faresone for området som blir dekkja av sikringstiltaka, men som ikkje oppfyller kravet til årleg sannsyn for skred maks 1/1000.

Ingen av dei berørte grunneigarane/ festarane har kome med merknader til planendringa.

Ved høyring av planendringa hadde NVE motsegn til endringsforslaget, med krav om at planen i større grad må sikre at det ikkje blir gjort hogst/ inngrep i skogen over sikringstiltaka som kan auke skredfaren. NVE har trekt motsegna etter at det er teke inn ei rekkefølgeføresegn for heile planområdet, det det vert sett krav om at det blir lagt fram bindande avtale for å sikre skogen før det kan førast opp nybygg i sikkerheitsklasse S2 (eller S3), altså nye bustader/ fritidsbustader.

## Saksutgreiing

Reguleringsplan for Ulstad vart vedteken av Lom kommunestyre 20.02.2014. Planen erstatta deler av reguleringsplan for Ulstad-Øy frå 1985, formålet med planen var å legge til rette for oppføring av sikringstiltak mot skred for bustadene i Øvre Ulstad veg. Arbeidet med sikringsanlegget vart starta opp i august 2018 i regi av NVE, og vart ferdigstilt ved årsskiftet 2019/2020.

Under detaljprosjektering og oppføring av sikringstiltaket viste det seg nødvendig med nokre endringar. Mellom anna vart flomløp for overvatn endra, lina for vestre ende av sikringsvollen vart litt justert, og sikringsgjerde mot steinsprang lenger vest vart plassert noko lenger ned i lia enn først planlagt.

Plasseringa av dei ferdigbygde sikringstiltaka er derfor ikkje fullt ut i samsvar med reguleringsplanen frå 2014. Det vart derfor administrativt bestemt at Lom kommune i samarbeid med NVE skal gjennomføre endring av reguleringsplanen. Dei viktigaste endringane er:

- Justering av formålsgranse mellom bustadområde og område for sikringstiltak i vestre ende av sikringsvollen
- Justering av formålsgranse mellom bustadområde og område for sikringstiltak ved sikringsgjerde for steinsprang lengst vest i planområdet
- Endring av faresone for skred, slik at den er i samsvar med situasjonen etter ferdigstilt sikringstiltak. Faresona er no delt i to: ei faresone H310\_2 for området som ikkje er dekkja av sikringstiltaka, der det i utgangspunktet ikkje er tillate med nye bygningar, og ei faresone H310\_2 for området som blir dekkja av sikringstiltaka, men likevel ikkje oppfyller kravet til sikkerheitsklasse S2 i TEK17 (årleg sannsyn for skred maks 1/1000). To ubebygde tomter 70/102 og 70/104 er tekne ut av faresona, sidan det ved prosjektering av sikringstiltaka er lagt til grunn at desse skal sikrast tilsvarande sikkerheitsklasse S2.
- Alle mellombels rigg- og anleggsområde er fjerna frå plankart og føresegner, sidan tiltaket no er ferdigstilt og desse mellombels områda ikkje har nokon funksjon lenger.

I tillegg er det gjort nokre mindre endringar/ tillegg i planføresegnene for å sikre tilkomst til sikringstiltaka for nødvendig vedlikehald. Vidare er planføresegne justert noko når det gjeld ferdsel i området for sikringsvollen, sidan planen om turstig oppå sjølve vollen er lagt bort.

Endringane i reguleringsplanen blir gjennomført som "planendring etter forenkla prosess", jfr plan- og bygningslova §12-14 andre og tredje ledd. Dette medfører at planendringa ikkje er kunngjort ved avisannonse og på kommunens heimeside, men blir sendt direkte som elektronisk

post til dei som er partar i saka, og til regionale planmyndigheiter. Det har heller ikkje vore politisk behandling i forkant av at endringane vart sendt ut på høyring.

Kommunen si grunngjeving for å nytte forenkla planprosess er at planendringa i hovudsak omfattar nødvendige justeringar for at planen skal vere i samsvar med sikringstiltaka slik dei no er ferdigstilt. Mange av endringane er først og fremst av planteknisk art.

Framlegg til planendringar vart sendt ut til regionale planmyndigheiter 03.04.2020 og til alle heimelshavarar/ festar av eigedomar i Øvre Ulstad veg + eigedomar i nedre Ulstad veg som kjem i berøring med faresone for skred den 20.04.2020, med uttalefrist 18.05.2020.

Ingen av grunneigarane/ festarane i Ulstad har kome med merknader til planendringa.

Statens vegvesen har i brev 07.05.2020 kome med følgjande merknader til planen:

- byggegrense langs fv. 55 er 50 meter (frå vegen si midtline), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplanen. Det må gå fram enten av føresegnene eller plankartet.
- områda inntil fv. 55 ligg i gul støysone. Aktuelle tiltak her går fram av Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T 1442 (2016.)
- i føresegnene er det vist til handboka 'Veg og gateutforming', som nå er revidert og har nr 100.

Vegvesenet sine merknader er imøtekomne ved at byggegrense og gul støysone mot fv. 55 Sognefjellsvegen er lagt inn i plankartet. Byggegrensa mangla også i planen frå 2014, den er no lagt inn 15 frå midtline for regulert gang- og sykkelveg langs fv. 55, dvs. omtrent i samsvar med byggegrensa i den gamle Ulstad – Øy planen.

Innlandet fylkeskommune har ingen merknader til planen (e-post 12.05.2020)

Fylkesmannen i Innlandet har i brev 18.05.2020 følgjande merknad:

- Det er oppgitt at turveg på toppen av vollen ikkje er aktuell lenger. Fylkesmannen ser det som viktig at det då blir sikra tilkomst til turområdene ovanfor planområdet på ein annan måte. Vi saknar at det ikkje er kommentert i planmaterialet.

Saksbehandlar sin kommentar: tilkomst til turområda er sikra gjennom §6 a. i planføresegnene: *Området skal etter at sikringsanlegga er etablert, vere opne for fri ferdsel og ha status som utmark. Driftsveg kan nyttast som turveg med tilknytning til eksisterande stignett i området.*

NVE har i brev 12.05.2020 kome med **motsegn** til forslaget til planføresegner.

Frå NVE si grunngjeving for motsegna:

*Under §5 b. må det tas inn tilsvarende tekst som i a. angående områder som er dekket av faresone ras- og skredfare, og at en eventuell utbygging her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare før oppføring av nye bygg kan tillates.*

*Under §12 c. er viktigheten av verneskog ovenfor tiltaket omtalt. Dette er også beskrevet i rapport 20091194 utarbeidet av NGI. Dette punktet var tilnærmet likt når reguleringsplanen ble utarbeidet i 2014, men økt kunnskap og fokus på skog som verneskog mot skred de senere årene, har resultert i at dette må formaliseres ved utarbeiding av en reguleringsplan. Det er derfor behov for å kunne dokumentere utbredelsen av skredfareområdene og gjeldende sikkerhetsnivå uten skog, eller sikre at skogen over tiltaket opprettholder sin funksjon i forhold til skredfare. Et vern av skogen kan for eksempel gjennomføres med tinglyst grunneieravtale og en skjøtselsplan som ivaretar funksjonen. Dette må tas inn som en rekkefølgebestemmelse i planen.*

Vidare har NVE merknader knytt til nemninga på eit av felta i plankartet, og om at dokumentasjon av sikkerheitsnivå for dei to tomtene i øvre Ulstad som ikkje er omfatta av faresone for skred bør gå klarare fram av planføresegnene.

Administrasjonen har i etterkant av høyringa hatt ein dialog med NVE som har resultert i at det er gjort følgjande endringar i planføresegnene:

Nytt punkt under § 2 – felles føresegner:

a. *Rekkefølgekrav for byggeområda BF01-13, BK01-02 og FT01: Før det kan tillatast nye byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3 (jf. TEK17 §7-3) må det ligge føre juridisk bindande avtale med grunneigar som sikrar skogen sin funksjon som vern mot skred i framtida.*

Nytt tillegg til § 5 b. i planføresegnene: *For areal som er omfatta av faresone for skredfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot ras- og skred før ein tillèt byggetiltak i sikkerheitsklasse S2 eller S3 (jf. TEK17 §7-3), jf. § 11.*

Som følge av desse endringane har NVE i brev datert 02.09.2020 trekt attende motsegna.

Planføresegnene er elles justert i samsvar med dei andre merknadene frå NVE.

## **Vurdering**

Planendringa omfattar i hovudsak nødvendige justeringar for at planen skal vere i samsvar med sikringstiltaka slik dei er bygd. Fleire av endringane er først og fremst av planteknisk art.

Den største endringa samanlikna med planen frå 2014 er at faresona for skred no er delt i to: Ei faresone for området som ikkje er dekkja av skredsikringvoll og -nett, der det i utgangspunktet ikkje er tillate med nye bygningar, og ei faresone for området som blir dekkja av sikringstiltaka, men som ikkje oppfyller kravet til årleg sannsyn for skred maks 1/1000. Her vil det ikkje vere tillate med nye bygningar i sikkerheitsklasse S2 (eller S3), dvs. bustader og fritidsbustader. Årsaka er at skredsikringstiltaka er prosjektert og bygd for å sikre eksisterande bygningar etter eit krav om maks 1/333 årleg sannsyn for skred. For dei to ubebygde tomtene i Øvre Ulstad veg nr. 3 og 4 er skredvullen dimensjonert etter eit krav om maks 1/1000 årleg sannsyn for skred, her kan del altså førast opp bustader.

NVE si motsegn til høyringsforslaget for planendringa kom på bakgrunn av eit krav om at planen i større grad måtte sikre at det ikkje blir gjort hogst/ inngrep i skogen over sikringstiltaka som kan auke skredfaren. Dette gjeld innanfor faresonene for skred, men inngrep i skogen vil i tillegg kunne påverke størrelse og avgrensing av faresonene. Resultatet av dialogen med NVE i etterkant av motsegna vart at det måtte skrivast inn ei rekkefølgeføresegn for heile planområdet, det det vert sett krav om juridisk bindande avtale for å sikre skogen før det kan førast opp nybygg i sikkerheitsklasse S2 (eller S3), altså nye bustader/ fritidsbustader. Ei slik rekkefølgeføresegn for heile planområdet kan medføre ei vesentleg innskrenking for vidare utvikling av området, men er etter administrasjonssjefen si vurdering likevel handterbar for denne reguleringsplanen, fordi den med unntak av eit par ubebygde tomter gjeld eit eldre, ferdig utbygd bustadfelt.

Det er naturleg at det vil bli reist spørsmål om kven sitt ansvar det vil vere å få i stand slike avtaler. Etter administrasjonssjefen sitt syn vil det vere den enkelte søkjar/ tiltakshavar sitt ansvar å legge fram slike avtaler når det blir søkt om byggeløyve for aktuelle tiltak.

NVE har tilbydd bistand med å få avgrensa/ kartfesta kva for skogareal som har verknad for sikkerheita mot skred inn mot planområdet. Kommunen har bedt om slik bistand frå NVE.

Vurdering etter naturmangfaldlova §8 – 12 er ikkje relevant, da planendringa ikkje medfører at nye område blir regulert til utbyggingsformål.