



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		

Endring av reguleringsplan Damtjenna hyttegrend

Kommunedirektørens innstilling:

Jf. plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vedtar Det faste utvalg for plansaker endring av reguleringsplan Damtjønnna hyttegrend (planID 20070004_a). Følgende punkter legges til grunn for vedtaket:

1. Plankart datert 14.03.2023, med formål fritidsbebyggelse tilpasset regulerte tomter.
2. Bestemmelse 3.4.3 *Takvinkler og takform* endres slik at det kun er tillatt med saltak eller pulttak, men fortrinnsvis saltak.

Vedlegg

- 1 Plankart - Damtjønna hyttegrend_14.03.2023
- 2 Plankart Damtjønna hyttegrend_revidert 09.03.2023.pdf
- 3 Reguleringsbestemmelser Damtjønna hyttegrend 16.03.2023
- 4 Veiledende tomtedelingsplan_Damtjønna hyttegrend_revidert 09.03.2023.pdf
- 5 Høringsbrev - Nabovarsling - Ny varsling av endring av reguleringsplan Damtjønna hyttegrend
- 6 Bakken - Merknad til nabovarsel høst 2022 Damtjønna hyttegrend.pdf
- 7 Solem_Fremstad - Merknad nabovarsel_sept 2022.pdf
- 8 Lønvik_merknad nabovarsel_sept 2022.pdf
- 9 Pedersen_merknad til nabovarsling - Damtjønna hyttegrend

Bakgrunn for saken:

Forslaget til planendring for Damtjønna hyttegrend ble for første gang sendt på høring og nabovarsling juni 2021. Administrativt vedtak (28.01.2022) ble påklaget av hytteeiere i feltet, og Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak gjennom endelig klagebehandling 21.07.2022. I sitt vedtak skrev Statsforvalteren at virkningene av planendringen ikke kom tydelig nok fram i de dokumentene som ble sendt på høring og nabovarsling. På grunn av dette måtte nabovarsling gjennomføres på nytt. Dette ble gjort i september 2022.

Hensikten med planendringen er å fortette Damtjønna hyttegrend med 13 tomter, med tilhørende adkomstveg. I tillegg å oppgradere reguleringsbestemmelsene, med blant annet endret maksimal høyde på bebyggelsen og standard på veg.

Saksopplysninger:

Søker	Geotydal AS/Selbustrand Eiendom AS
Berørt gnr./bnr.	24/4, 24/6, 24/5 m.fl.
Reguleringsplan som endres	Damtjønna Hyttegrend (20070004)
Hensikt med endring	Regulering av 13 nye hyttetomter med tilhørende adkomstveg, endring av tillatt maksimal høyde på bebyggelse. Oppdatering av reguleringsbestemmelser
Reguleringsformål i gjeldende plan	I hovedsak fritidsbebyggelse

Reguleringsplan Damtjønna hyttegrend ligger nord for Stamnes i Selbu, og berører i hovedsak gnr/bnr 24/4, 24/6, 24/5 m.fl.



Figur 1 Kartutsnitt som viser plassering av Damtjønna hyttegrend

Klagebehandling av klager på tidligere vedtak i saken

Selbu kommune mottok tre klager på vedtak om planendring som ble vedtatt 28.01.2022 (vedtaksnr. 18/22 etter myndighet delegert til Virksomhetsleder Plan, areal og teknikk). Klagen ble behandlet i Det faste utvalg for plansaker 26.04.2022 (PS 22/22).

Utfallet av klagesaken var at tomt T59 ble tatt ut av reguleringsplanen, samt at adkomstveg til tomt T57 ble endret. Utfallet av klagesaken april 2022 er videreført i ny nabovarsling.

Se vedlagt saksframlegg for klagebehandlingen for mer informasjon om denne saken.

Nye høydebestemmelser

Endringene av reguleringsbestemmelsene medfører høyere maksimal tillatt høyde på fritidsboligene.

Reguleringsbestemmelsene som ble vedtatt endret i 2020 sikrer at maksimal tillatt gesimshøyde er 290 cm (inkludert tillatt høyde på grunnmur/pillar på 50 cm) i flatt terreng. De sikrer maksimal gesimshøyde på 340 cm (inkludert tillatt høyde på grunnmur/pillar på 100 cm) i skrått terreng. Maksimal tillatt mønehøyde er 470 cm (inkludert tillatt høyde på grunnmur/pillar = 50 cm) i flatt terreng. De sikrer maksimal tillatt mønehøyde på 520 cm (inkludert tillatt høyde på grunnmur/pillar = maks 100 cm) i skrått terreng. Tidligere bestemmelse (2020) 1.1.5 har også åpnet for oppstuggu, der maks mønehøyde kunne tillates høyere enn 470/520 cm, uten nærmere konkretisering av høyde.

Reguleringsbestemmelsene som er omsøkt i endringen, som nå behandles er i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2024 sine bestemmelser om høyder på fritidsbebyggelse innenfor område HB (sone mellom bygdanær fritidsbebyggelse og reindrift). Damtjønna hyttegrend ligger innenfor sone HC (bygdanær fritidsbebyggelse), som tilsier at reguleringsbestemmelsene kan være romsligere enn kravene for sone HB. Nye bestemmelser sikrer at maksimal tillatt gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig eksisterende

terreng, er 4,1 meter. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,8 meter. Ved bygging med oppstuggu kan maksimal mønehøyde være 6,1 meter.

Forskjellen på tillatt høyde i reguleringsbestemmelsene fra 2020 og 2022/2023 er:

- 110 cm dersom bebyggelsen bygges i flatt terreng, 140 cm ved oppstuggu.
- 60 cm dersom bebyggelsen bygges i skrått terreng, 90 cm ved oppstuggu.

Virkningene av planendringen for eksisterende hytter i planområdet kan leses i vedlegg «Nabovarsling – Ny varsling av endring av reguleringsplan Damtjønna hyttegrend», datert 06.09.2022.

Høringsuttalelser

Uttalelse	Kommunens kommentar
<p>Turid Bakken og Roar Bakken (gnr/bnr 24/49) Mener at tomt T60 blir liggende for nært eiendom gnr/bnr 24/49, og at tomt T60 vil bli liggende foran hytte på gnr/bnr 24/49. Mener at målinger av avstand og kotehøyder ikke er tilstrekkelig gode nok. Hytte med høydereguleringer som det legges opp til i nye bestemmelser vil kunne fremstå som ruvende og prangende. Tomt T60 bør tas ut av reguleringsplanen.</p> <p>Dersom tomta ikke tas ut av plankartet bør bestemmelsene endres slik at gesims/mønehøyde blir nedjustert til de høydene som gjaldt i 2014, samt at tomta/hytta skyves sør/øst i terrenget for å sikre god nok avstand til gnr/bnr 24/49.</p>	<p>Det er en tilhørende tomtedelingsplan til planforslaget som skal være veiledende.</p> <p>For å hensynta merknadene i noe grad er det lagt inn konkrete reguleringsbestemmelser og gjort justeringer i tomtedelingsplanen som er knyttet spesielt til tomt T60:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bestemmelse 3.1 sikrer at tomta skal ha sin lengde langs Damtjønnevegen, slik at den ikke ligger foran mer enn halvparten av tomt gnr/bnr 24/49. Dette er også justert i tomtedelingsplanen.- Punkt seks i bestemmelse 3.1 sikrer at hovedbygningens møneretning skal som hovedregel følge terrengkotene. Bestemmelsen er lempe på når det gjelder tomt T60. Der møneretning med fordel kan være på tvers av eksisterende terrengkoter (i likhet med gnr/bnr 24/56).- Nest siste punkt i bestemmelse 3.4.2 sikrer at høyden på ferdig planert terreng ikke skal være mer enn maksimalt 0,5 meter over etablert avkjørsel til tomt T60 fra Damtjønnevegen (målt i vegkant til Damtjønnevegen). Ut fra kart og terrengsnitt ser det ut til at tomta da maksimalt kan være planert til en høyde på 448 moh.- Siste punkt i reguleringsbestemmelse 3.1 sikrer at bebyggelse på tomta skal plasseres lengst mulig mot øst.
<p>Roar Solem og Hanne Fremstad (gnr/bnr 24/53). Utdrag av kommentar, se vedlegg.</p>	<p>Kommunedirektøren har målt avstand på nytt i kommunens kartinnsyn fra fritidsbolig på gnr/bnr</p>

Endringene medfører betydelig endrede forutsetninger for eksisterende hytteeiere som har bygget hytter iht tidligere reguleringsbestemmelser som har vært strengere når det bla. gjelder byggehøyder.

Tomt T56, 55 og 57 må fjernes fra planen. Tomtene er plassert på de høyeste kollene i dette området og vil medføre enorme terrenginngrep da de er plassert på koller med svært mye skog og det er bratt og ulent fra adkomstveg (Sandbekkvegen). I tillegg vil tomtene ødelegge/forringe vår utsikt og nærområde.

Det er 50 meter fra tomtegrensen til det høyeste punktet på kollen der hvor T56 er plassert. T56 er regulert på kote 422 moh.

Plassering av nye tomter i reguleringsplanen er i strid med kommuneplanens arealdel når det gjelder at fritidsbebyggelses skal tilpasses terrenget.

Uenig i at man skal kunne bygge hovedbygning på høyere enn 5,8 meter dersom man bygger med oppstuggu, pga høyde og volum.

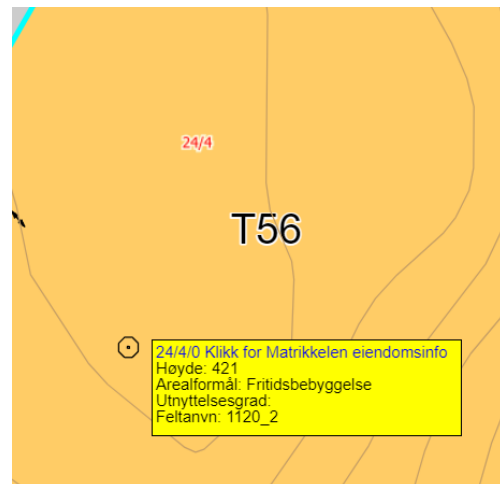
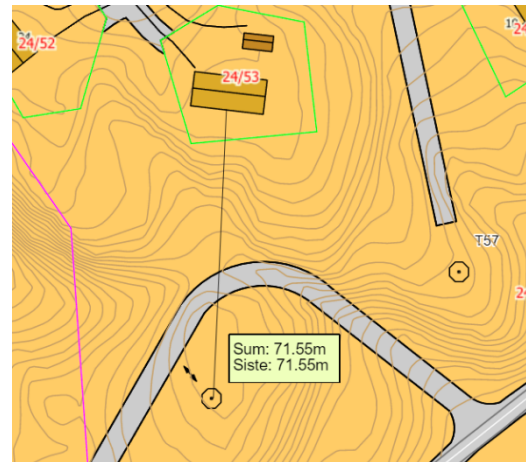
Nye bestemmelser åpner for flere takformer. Tidligere har det kun vært tillatt med saltak. Negativ til at man skal kunne bygge med maksimal gesimshøyde på 5,8 meter ved valg av pulttak.

Det er ingen minimums takvinkel i bestemmelsene, som betyr at man kan bygge hytte med flatt tak med møne på 5,8 meter.

Mener at kommunen kun har vurdert plassering av nye hytter ut fra høyde i terrenget, og ikke tatt hensyn til eksisterende vegetasjon. Adkomstveg til tomt T55, 56 og 57 reguleres i et dalsøkk med fuktig myrdrag, noe som vil kreve avskoging og vesentlig endring i eksisterende vegetasjon og terreng.

Stiller spørsmål ved at det er påbegynt bygging av adkomstveg til 6 tomter foreslått i planendring fra 2021. Vegen er foreslått i reguleringsendringen, men ikke godkjent.

24/53, og måler fortsatt over 70 meter. Det er også kotehøyde 421 som vises i vårt kartinnsyn. Se kartutsnitt under.



De reviderte bestemmelsene for reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel for sone HB. Damtjønna ligger innenfor sone HC (bygdanær fritidsbebyggelse), som tilsier at reguleringsbestemmelsene kan være romsligere enn kravene for sone HB.

Reguleringsbestemmelse 3.4.3 er endret slik at den sier at fritidsbebyggelse fortrinnsvis skal ha saltak, men kan ha valmtak, flate tak eller pulttak. Bestemmelse 3.3 er endret slik at den sikrer at orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialitet på fritidsboligen skal harmonere med nærliggende fritidsboliger. Årsaken til dette er å sikre et helhetlig inntrykk blant hyttene som ligger sammen i feltet. Tidligere bestemmelse (2020) 1.1.5 har også åpnet for oppstuggu, der maks mønehøyde kunne tillates høyere enn 470/520 cm. Derfor videreføres ny bestemmelse om oppstuggu.

Flate tak har ingen møne høyde, og må derfor forholde seg til maksimalt tillatt gesimshøyde i

	<p>reguleringsbestemmelsene. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at minimum takvinkel på pulttak er 10 grader.</p> <p>Kommunen har vært i dialog med forslagsstiller om adkomst til tomtene T55-57. Den foreslåtte adkomstvegen er vurdert som det beste alternativet for adkomst til disse tomtene fra forslagsstillers side.</p> <p>Adkomstvegen som er påbegynt sør i planområdet er i en del av planområdet som ikke har blitt kommentert gjennom merknader eller høringsuttalelser i planendringen. Kommunen har godkjent oppstart av arbeidet med veggen før klagebehandlingen til Statsforvalteren ble vedtatt.</p>
<p>Stian Lønvik og Camilla Nøstvold Lønvik (gnr/bnr 24/52)</p> <p>Endringene medfører betydelig endrede forutsetninger for eksisterende hytteeiere som har bygget hytter iht tidligere reguleringsbestemmelser som har vært strengere når det bla. gjelder byggehøyder.</p> <p>Tomt T56, 55 og 57 må fjernes fra planen.</p> <p>Merknaden tar opp samme problematikk som merknaden fra Solem/Fremstad, se i tabellen over hva merknadene gjelder og kommunedirektørens vurdering. Merknaden er vedlagt i sin helhet.</p>	<p>Se svar til merknad fra Solem/Fremstad.</p>
<p>Iver Espen Pedersen</p> <p>Ved å endre fra veiklasse 4 til veiklasse 7 tillates betydelig økt stigning på vei. Konsekvens av dette er at det tillates bygging på tomter som ikke tidligere har vært aktuelle å bygge på. Dette berører spesielt tomt 24/53. En bratt tilkomstvei tillater tilkomst og bygging på tomtene T55 og T56. For tomt 24/53 påvirkes ikke lysforhold, men innsyn og utsikt forringes betydelig. Stiller spørsmål ved om stigning på vei til tomtene T55, T56 og T57 er innenfor krav og om naturinngrep for å etablere vei er akseptable.</p>	<p>Forslaget fra forslagsstiller til nye reguleringsbestemmelser sikret at <u>kurvatur</u> på veg minimum skal tilsvare landbruksveg klasse 7.</p> <p>Gjeldende reguleringsbestemmelse sikrer at adkomstveger skal bygges for ti tonns akseltrykk, tilsvarende skogsbilveg klasse 4.</p> <p>I revidert bestemmelse 4.1 er det nå sikret følgende:</p> <p>Nye adkomstveger etableres med kjørebane på minimum 3,5 meter. Dimensjonerende aksellast: for 10 tonn på veg, og 13 tonn på bru. Stigningsprosent kan normalt ikke overstige 12%, men det tillates maks 15 % over korte strekk (mas 60 meter). Kurvatur på hovedveger i feltet bygges etter kravene til landbruksveg vegklasse 4, stikkveger etter kravene til vegklasse 7. Stigningsforhold på adkomstveg skal vises i byggesøknad.</p>

Endringer i planforslaget etter nabovarsling

Endringene som er gjort i planforslaget etter ny nabovarsling høsten 2022 er oppsummert i høyre kolonne i tabellen over. **Endringene er også markert med gult i dokumentet med reguleringsbestemmelser.**

I hovedsak dreier endringene seg om justering av reguleringsbestemmelser.

Bestemmelsene sikrer nå at orientering, formgivning, fargevalg, takvinkel og materialitet på fritidsboliger skal harmonere med nærliggende fritidsboliger. Dette skal vurderes etter kommunens skjønn i byggesak. Det er sikret at bygningene fortrinnsvis skal utformes med saltak, men kan ha valmtak, flate tak eller pulttak. Fritidsboligen må ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene sikrer at minimum vinkel på pulttak er 10 grader. Det er sikret en byggegrense mot hovedveger i planområdet på 7 meter mot senterlinje veg.

Reguleringsbestemmelse 4.1 for fellesområde veg er justert slik at den sikrer maksimalt stigningsforhold på adkomstveger i feltet. Den sikrer nå at maksimal stigning er 12%, men at det tillates med 15% på kortere strekninger. «Kortere strekninger» er vil si inntil 60 meter. Kurvatur på hovedveger skal tilsvare landbruksveg vegklasse 4, og vegklasse 7 for stikkveger/adkomstveg til hytter fra hovedveg. Endringen er tilpasset ønskede adkomstveger, særlig tomt T55, T56 og T57. Bestemmelsen sikrer at stigningsforhold på adkomstveg skal vises i byggesøknad.

Bestemmelsene sikrer at tomt T60 skal fradeles slik at den har lengde langs Damtjønnevegen, og at tomte ikke skal ligge mer enn halvparten foran tomt gnr/bnr 24/49. Tomtestørrelsen er begrenset til maksimalt 1,5 dekar. Videre kan fritidsbolig på tomt T60 med fordel plasseres på tvers av terrengkotene, bebyggelsen skal plasseres så langt mot øst som mulig. Ferdig planert terreng skal ikke oversige 0,5 meter målt fra avkjørsel på Damtjønnevegen (målt der avkjørsel går av fra Damtjønnevegen). Dette innebærer at tomte kan planeres på ca. kote 448 moh. Dette konkretiseres i byggesak.

LNFR-formål/formål for fritidsbebyggelse

I tidligere vedtatte plankart har hele den nordligste delen av planområdet, der hyttene er regulert, vært regulert til formål fritidsbebyggelse. Formålet er nå justert slik at det er tilpasset de områdene der tomtene er regulert. De øvrige arealene har fått LNFR-formål.

Drøfting:

Etter nabovarsling høst 2022 har kommunen vært på befaring i feltet for å se nærmere på de konkrete punktene som er omtalt i merknadene fra naboene.

Tomt T55 ligger over 100 meter sør for gnr/bnr 24/52 og 24/53, 11-13 meter lavere i terrenget. Kommunedirektøren vurderer at tomt T55 reguleres slik at den ikke har direkte innvirkning på de to nevnte eiendommene med eksisterende fritidsboliger.

Tomt T56 ligger 70 meter sør for gnr/bnr 24/53, og ca. 95 meter sør for gnr/bnr 24/52, 8-7 meter lavere i terrenget. Det er sikret i reguleringsbestemmelse 3.4.2 at tomt T56 ikke skal ha ferdig planert terreng som overstiger kote 420. Dette er for å sikre at terrenget på tomte ikke heves over det som er eksisterende høyeste terrengnivå på tomte, som er kote 421. Ved planering må terrenget senkes. Kommunedirektøren vurderer at tomt T56 reguleres slik at den ikke har direkte innvirkning på de to nevnte eiendommene med eksisterende fritidsboliger.

Tomt T57 ligger ca. 62 meter sør for gnr/bnr 24/53, og ca. 115 meter sør for gnr/bnr 24/53, 11-13 meter lavere i terrenget. Kommunedirektøren vurderer at tomt T57 reguleres slik at den ikke har direkte innvirkning på de to nevnte eiendommene med eksisterende fritidsboliger.

Tomt T60 ligger ca 31 meter fra fritidsbolig på gnr/bnr 24/49. Kommunedirektøren vurderer at etter de endringene som er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, er tomt T60 reguleres slik at den ikke har direkte innvirkning på de to nevnte eiendommene med eksisterende fritidsboliger.

Vegstandard, beredskap og plassering av tomt T55, T56 og T57:

Reguleringsbestemmelsene åpner for en maksimal stigning på inntil 12% generelt, men inntil 15% stigning på kortere strekninger (60 meter). Dette er i utgangspunktet ikke i tråd med retningslinjer fra Værnesregionen brann- og redningstjeneste (VRBRT). Retningslinjene sier at maksimal stigning på adkomstveg skal være 12,5%. Det vil si at man risikerer at brannvesenet ikke kommer fram til fritidsbebyggelse der vegstandard ikke er iht deres retningslinjer. På bakgrunn av dette er kommunedirektøren kritisk til plasseringen av tomtene T55, T56 og T57. Dette har ikke vært tema for regulering av tomter tidligere i Damtjønna hyttegrend (2020, og tidligere). Derfor gjelder denne problematikken potensielt også eksisterende hytter og andre regulerte tomter i feltet.

VRBRT har uttalt, i forbindelse med tomt T55, T56 og T57, at det er tilstrekkelig for utrykningskjøretøy (brann) å stå på Sandbekkvegen, som er i relativ nærhet til de nevnte tomtene. På grunn av dette, og at Damtjønna hyttegrend er regulert med relativt spredte tomter, kan dette godkjennes i dette tilfellet. I utgangspunktet ønsker ikke VRBRT at adkomstveger skal være brattere enn 12,5%.

Bestemmelsen om stigningsprosent gjelder både hovedveger og stikkveger. Det er lempet noe på kravet til kurvatur på stikkveger. Med stikkveger menes adkomstveger som går ut fra vegene anmerket med vegnavn i plankartet.

Estetisk uttrykk i hyttefeltet

Reguleringsbestemmelsene fra 2020 åpnet for at bebyggelsen skulle ha saltak med vinkel mellom 18 og 30 grader. Reguleringsbestemmelse 3.4.3 som nå er foreslått åpner for både saltak, flatt tak, valmtak og pulttak. Kommunedirektøren har lagt inn i bestemmelsen at fritidsbebyggelsen fortrinnsvis skal utformes med saltak. Kommunedirektøren mener likevel at reguleringsbestemmelse 3.4.3 burde sikre at fritidsbebyggelsen skal ha enten saltak eller pulttak, og at det ikke åpnes for valmtak og flatt tak. Dette for å sikre et helhetlig og godt estetisk uttrykk i hyttefeltet. Bebyggelsen som er i feltet i dag har saltak, i tråd med bestemmelsene fra 2020 og tidligere versjoner.

LNFR-formål/formål for fritidsbebyggelse i plankartet

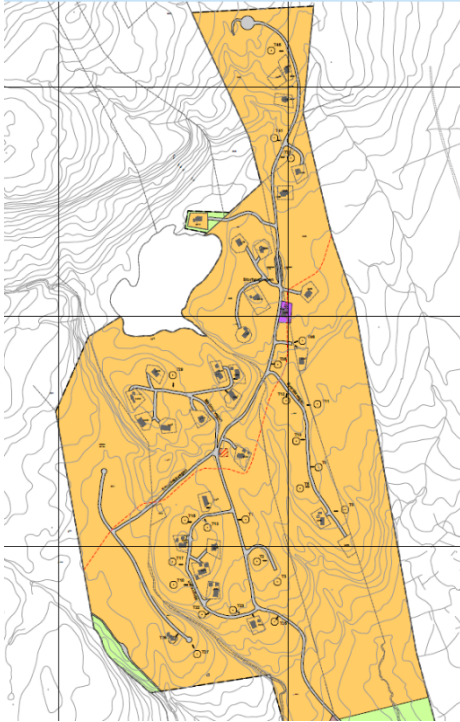
Flere av kommunens reguleringsplaner består av store områder/flater regulert til formål fritidsbebyggelse, uten at det nødvendigvis er regulert tomter i hele plankartet. Dette er uheldig for flere ting, blant annet skogbruket (dersom hyttefeltet reguleres i områder med skog) og naturområder som ikke skal berøres. For å sikre drift av skog, og at naturområder som ikke skal berøres av planlagte tiltak i reguleringsplanen, er formål fritidsbebyggelse tilpasset plasseringen av tomtene og de resterende arealer fått LNFR-formål.

Forslagsstiller har tilpasset formålet til en viss grad, med argumentasjon om at det skal være rom for regulering av tomter i framtiden. Se plankart datert 09.03.2023. Ved ytterligere fortetting i feltet ser kommunedirektøren at det er nødvendig å vurdere behovet for å kjøre full planprosess. Grunnlaget for en reguleringsplan er kommuneplanens arealdel, der hele den nordligste delen av planområdet for Damtjønna hyttegrend har formål fritidsbebyggelse. Ny plan vil derfor kunne utarbeides i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel.

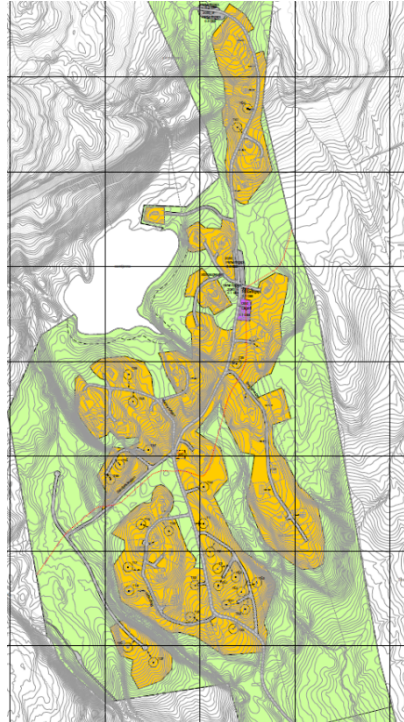
Kommunedirektøren legger fram et alternativt plankart der formålet er tilpasset de områdene der tomtene faktisk er regulert, i større grad enn hva forslagsstiller har foreslått. Det er fremdeles rom for å søke om utvidelse av enkelttomter innenfor formålet, uten å søke om dispensasjon fra LNFR-formålet. Så lenge størrelsen er i tråd med reguleringsbestemmelsene. Ser man til andre kommuner er det normal standard at tomter legges inn i plankart med tomtegrenser, og med LNFR-formål

mellom tomtene (dersom de ikke reguleres grense mot grense). Det vil være uheldig at arealer skal «sikres» til mulig framtidig fortetting i feltene. Dette må skje gjennom framtidig ny plan eller endring av plan. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at det er plankart datert 14.03.2023 som vedtas.

Se forskjell på gjeldende plankart 2020 og forslag fra kommunedirektøren:



Figur 3 Gjeldende plankart fra 2020



Figur 2 Forslag fra KD 2023

Dette vil også bli normal praksis i reguleringsplaner framover.

I kart som viser veiledende tomtegrenser er ikke formålet justert i likhet med plankart datert 14.03.2023 fremmet av KD. Kartet med veiledende tomtegrenser (datert 09.03.2023, med røde stiplede streker som viser tomter) anses som kun veiledende, og ikke juridisk bindende.

Kommunedirektørens konklusjon:

På bakgrunn av de vurderingene som er gjort tidligere i forbindelse med denne planendringen (viser til naturmangfoldvurdering i administrativt vedtak 28.01.22, vedtaksnr. 18/22), og de endringene som er gjort gjennom ny behandling av endringsforslaget, løfter kommunedirektøren plansaken til politisk behandling med alternativt plankart.

Utfall fra tidligere klagebehandling er videreført i planforslaget før det ble sendt på ny nabovarsling. Merknader fra naboer som er mottatt gjennom ny nabovarsling er vurdert, og det er lagt inn nye reguleringsbestemmelser som hensyntar en del av merknadene. Samtidig som at forslagsstillers plassering av tomtene videreføres.

Ved å vedta plankart der formålet er tilpasset de faktisk planlagte tiltakene og plasseringen av tomtene, vil reguleringsplanen gi en riktig framstilling av bruken av området. Det er også positivt at naturområder som ikke skal berøres av tiltak reguleres til LNFR-formål.

Kommunedirektøren anbefaler å vedta reguleringsplanen med plankart datert 14.03.2023.