



Dato: 07.09.2018
Referanse: 2018/808 - 8018/2018
Arkiv: L40
Vår saksbehandler: Camilla Anderson
Direkte tlf. 47458630

Midlertidig forbud mot tiltak - Sundfloen hyttegrend

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
18/27	Planutvalget	03.10.2018

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

1 Gjeldende reguleringsplan

Øvrige saksdokumenter:

Rådmannens forslag til vedtak:

Stor-Elvdal kommune vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 13-1 midlertidig forbud mot tiltak innenfor områdeavgrensningen for reguleringsplan for Sundfloen hyttegrend. Forbudet varer inntil to år eller til gjeldende plan er opphevet.

Behandling i Planutvalget - 03.10.2018:

Mona Thaulow (BL, H, Sp, FrP) stilte på grunn av eierinteresse spørsmål ved sin habilitet i saken. Thaulow ble enstemmig kjent **inhabil** av planutvalget og fratrådte under behandlingen av saken.

Votering: Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Vedtak i Planutvalget - 03.10.2018:

Stor-Elvdal kommune vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 13-1 midlertidig forbud mot tiltak innenfor områdeavgrensningen for reguleringsplan for Sundfloen hyttegrend. Forbudet varer inntil to år eller til gjeldende plan er opphevet.

Bakgrunn

Reguleringsplan for Sundfloen hyttegrend legger til rette for totalt 23 hyttetomter. 4 av tomtene er bebygd per i dag. De resterende er ikke bebygd og 16 av tomtene har ikke fått gjennomført fullstendig oppmålingsforretning og mangler målebrev.

Reguleringsplan for Sundfloen hyttegrend ble vedtatt i 14.12.2004, med noen mindre endringer av planen i 2007. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt har det kommet ny plan- og bygningslov (PBL) samt ny teknisk forskrift (TEK) som skjerper kravene til sikkerhet mot flom betydelig. Nyere regelverk overstyrer reguleringsplanen. Siden det i teknisk forskrift er krav til at hytter skal tåle 200-årsflom og vi vet at størstedelen av planområdet står under vann ved 200-årsflom (jf. NVEs flomkart) vil utbygging innenfor området by på store utfordringer både for utbygger og kommunen.

Det ble sendt ut varsel om midlertidig forbud mot tiltak til alle grunneier innenfor reguleringsplanen den 06.09.18, med frist for uttalelse den 21.09.18. Det har ikke kommet inn merknader.

Vurdering

Kommunens ansvar

Det framgår helt klart av plan- og bygningsloven at kommunen har ansvar for at ny bebyggelse plasseres sikkert når det gjelder flom- og skredfare, og utbyggere må utrede og dokumentere dette i plan- og byggesaksprosessen.

Endringer i værtye, nedbørmengder, flomintensitet og hyppighet gjør at kommunens krav til dokumentasjon om at det bygges på sikker grunn blir stadig viktigere.

Det følger av plan- og bygningsloven § 28-1 at utbygging forutsetter tilstrekkelig sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold.

Kommunen har plikt til aktivt å håndheve denne bestemmelsen, hvilket innebærer at kommunen kan bli ansvarlig for skade dersom kommunen ikke har opptrådt forsvarlig, for eksempel ved å ha gitt tillatelse til et tiltak i et område utsatt for flom.

Sundfloen hyttegrenn er lokalisert på en elveslette som er eksponert for flom. Adkomstvei og rømningsvei vil kunne bli oversvømt allerede ved 20-årsflom, slik at planområdet blir liggendesom som ei øy. Ved en 200-årsflom vil det aller meste av det regulerte arealet være oversvømt jf. NVEs flomkart (delprosjekt Koppang 9-2002).

Rådmannen anser at det er viktig å stanse en eventuell videre utbygging av dette området jf. vurderingen over.

Oppheving av reguleringsplan

En oppheving av en reguleringsplan kan løses på to måter, enten ved samme prosess som ved forslag til ny reguleringsplan eller ved at man opphever reguleringsplanen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

I dette tilfellet er kommunen inne i prosess med rullering av kommuneplanen og det anses derfor som den beste løsningen å foreta oppheving av reguleringsplan for Sundfloen hyttegrenn i denne prosessen.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at det i medhold av pbl § 13-1 gis midlertidig forbud mot tiltak innenfor områdeavgrensningen for reguleringsplan for Sundfloen hyttegrenn.