

Detaljreguleringsplan for

SOMMERVOLL HYTTEGREN

Planbeskrivelse til privat planforslag, 15.10.2012





Forsidebilde: Tatt sentralt i planområdet, i et område foreslått avsatt til utoppholdsareal (U1) for lekeplass og sosial møteplass.

INNHold

1	INNLEDNING	4
2	PLANOMRÅDET	4
2.1	Beliggenhet og avgrensning	4
2.2	Landbruk, skog og landskap	5
2.3	Reindrift	6
2.4	Bebyggelse og anlegg	6
2.5	Kulturminner	7
2.6	Friluftsliv	7
2.7	Naturmangfold	7
3	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	8
3.1	Kommuneplanens arealdel	8
3.2	Reguleringsplaner	8
4	PLANPROSESSEN	9
4.1	Samråd og medvirkning	9
4.2	Oppstartsmøte med kommunen	9
4.3	Innspill	9
4.4	Møte med NMP-utvalget	10
5	PLANFORSLAGET	10
5.1	Arealbruk	11
5.2	Plankart	12
5.3	Fritidsbebyggelsen	13
5.4	Uteoppholdsareal, for lek- og sosial samlingsplass	13
5.5	Parkeringsplasser	13
5.6	Kjøreveier	13
5.7	Hensynssoner	13
5.8	Landbruk-, Natur- og Friluftsmål	14
6	KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK	14
6.1	Landbruk og reindrift	14
6.2	Naturmangfold	14
6.3	Kulturminner	14
6.4	Risiko- og sårbarhet	14

6.5	Vann og vassdrag.....	15
6.6	Folkehelse og friluftsliv	15
6.7	Vannforsyning, avløp og renovasjon	15
6.8	Barn og unge	16
6.9	Universell utforming	16

1 INNLEDNING

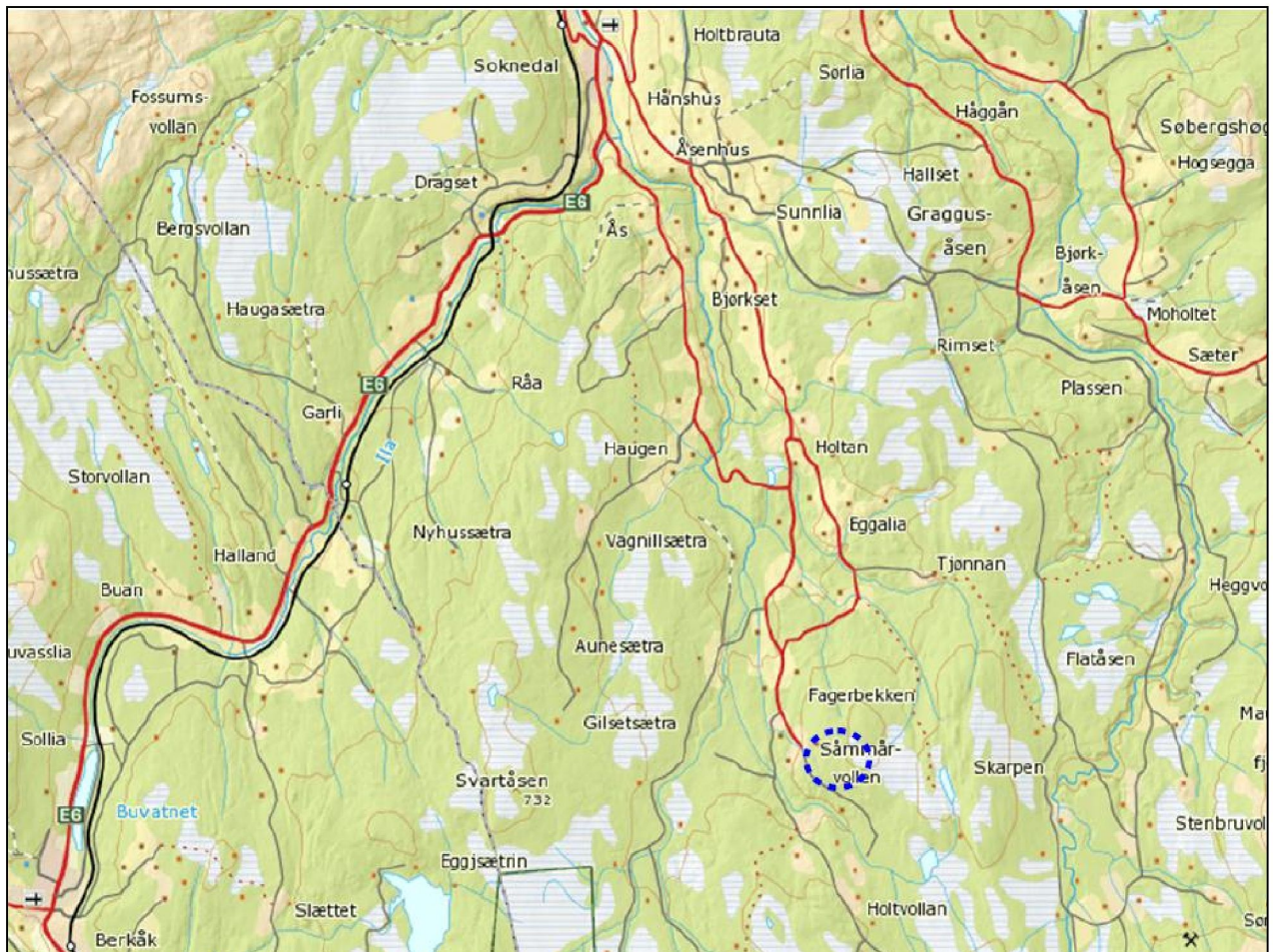
Forslag til reguleringsplan for Sommervoll hyttegrend omfatter deler av gnr./bnr. 109/2 og 110/2. Planforslaget er fremmet av grunneierne til de 2 eiendommene, Solfrid Fagerbekk (110/2) og Anders Moshaug (109/2). Formålet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planforslaget er laget av Plankontoret ved Jostein Kongsvik.

Berkåk 15.10.2012

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ved sørenden av Fylkesvei 655, ca. 13 km sør for Soknedal sentrum. Planområdet omfatter ca. 322 dekar, og ligger omtrentlig mellom høydekote 605- og 705 m.o.h.



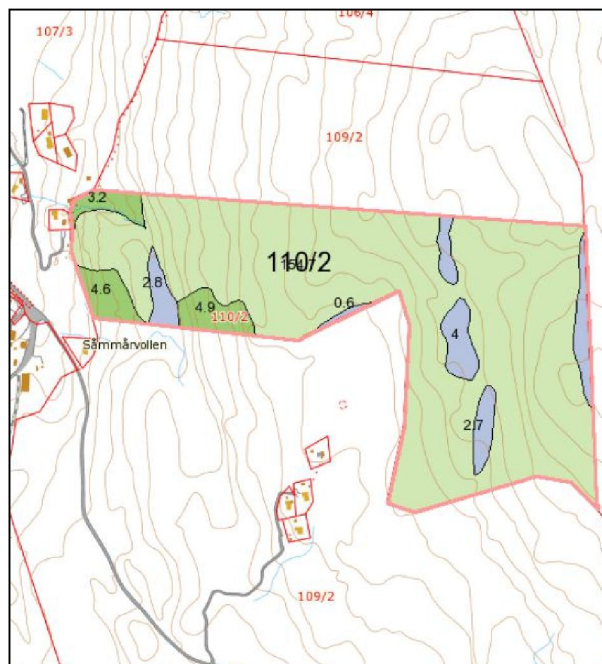
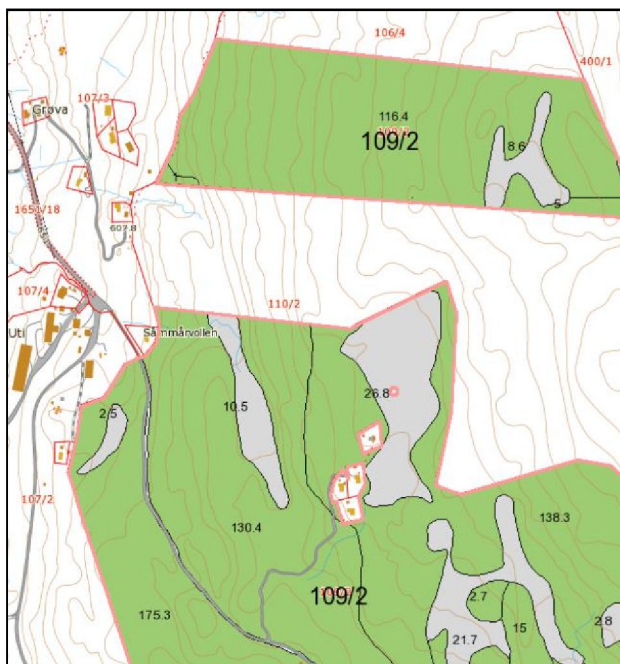
Planområdets omtrentlige beliggenhet er markert med blåstiplet sirkel på kartutsnittet over.



Planområdet er omtrentlig avgrenset med rød strek på ortofotoet over.

2.2 Landbruk, skog og landskap

Området er vestvendt og består av terrasser i nord-sørgående retning. Grunnen består av morene, små myrer og berg i dagen enkelte steder. Skogen er dominert av bjørk og furu. De viktigste landbruksinteressene i området er uttak av skog til brensel og sagtømmer samt beitevirksomhet. Furskogen er imidlertid glissen og har en form og kvistsetting som begrenser verdien som sagtømmer.



Teigforklaring (Area)	
	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog, særs høg bonitet
	Skog, høg bonitet
	Skog, middels bonitet
	Skog, lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Jorddekt fastmark
	Skrinn fastmark
	Restareal

Gårdskartene over de to teigene viser at skogen i planområdet er av lav og middels bonitet og at øvrige arealer er myr og skrinn, uproduktiv mark.

2.3 Reindrift

I følge Reindrifftsforvaltningens innspill 10.1.2011 ligger planområdet godt utenfor Trollheimen sijte sitt reinbeiteområde.

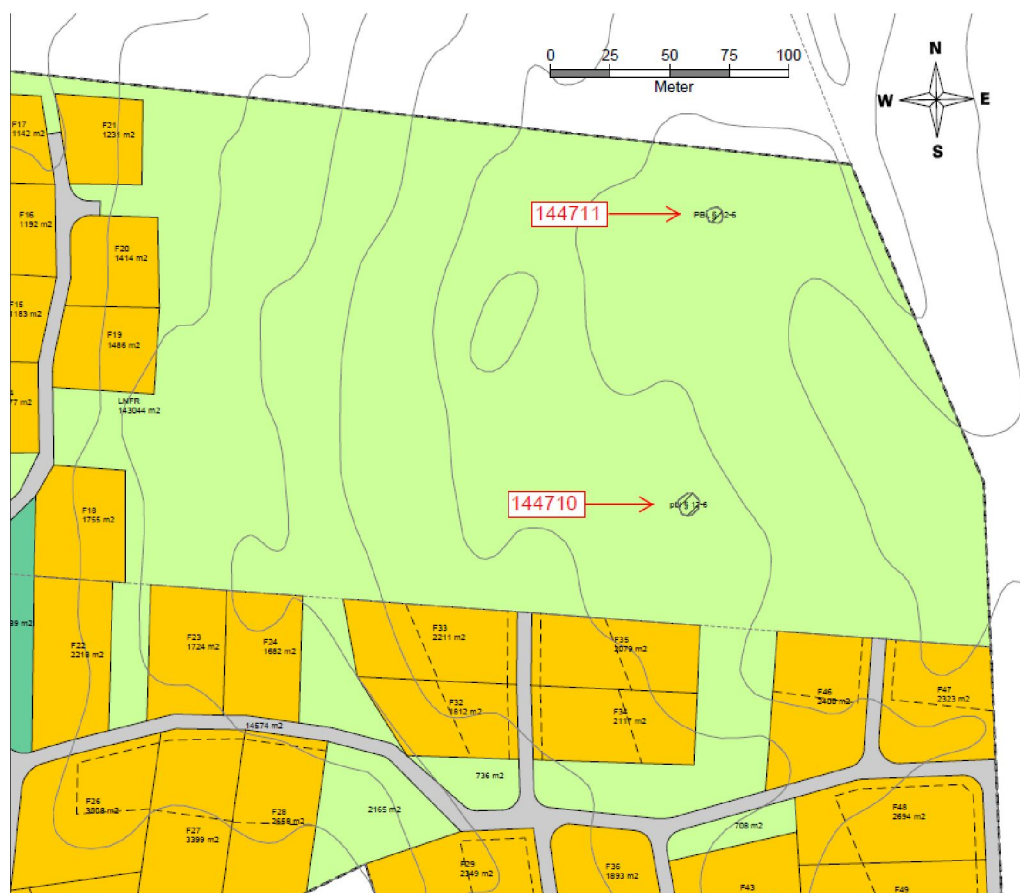
2.4 Bebyggelse og anlegg

Eksisterende bebyggelse og anlegg i området fremgår i hovedsak av ortofotoet på forrige side.

Atkomsten til planområdet skjer via Fv651 som videre går over til en privat vei. Derfra følges veien ca. 140 meter til en eksisterende fritidsbolig på venstre side. Fra denne eiendommen er det planlagt kjørevei videre innover planområdet. Lengst vest i planområdet er det på 110/2 et drikkevannsuttak som forsyner bebyggelsen ved Sommervoll like vest for planområdet.

2.5 Kulturminner

Fylkeskommunen har påvist 2 tjæremiler i myr innenfor planområdet, i det nordøstlige hjørnet. Avhengig av dateringen kan tjæremilene være automatisk fredet ihht. Kulturminneloven. For å verne milene mot inngrep har Fylkeskommunen foreslått hensynssoner over og rundt milene.



Kartet fra Fylkeskommunen viser påviste tjæremiler og med deres forslag til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø.

2.6 Friluftsliv

Planområdets betydning for friluftsliv ansees å være knyttet til de som har hytter i og vest for planområdet.

2.7 Naturmangfold

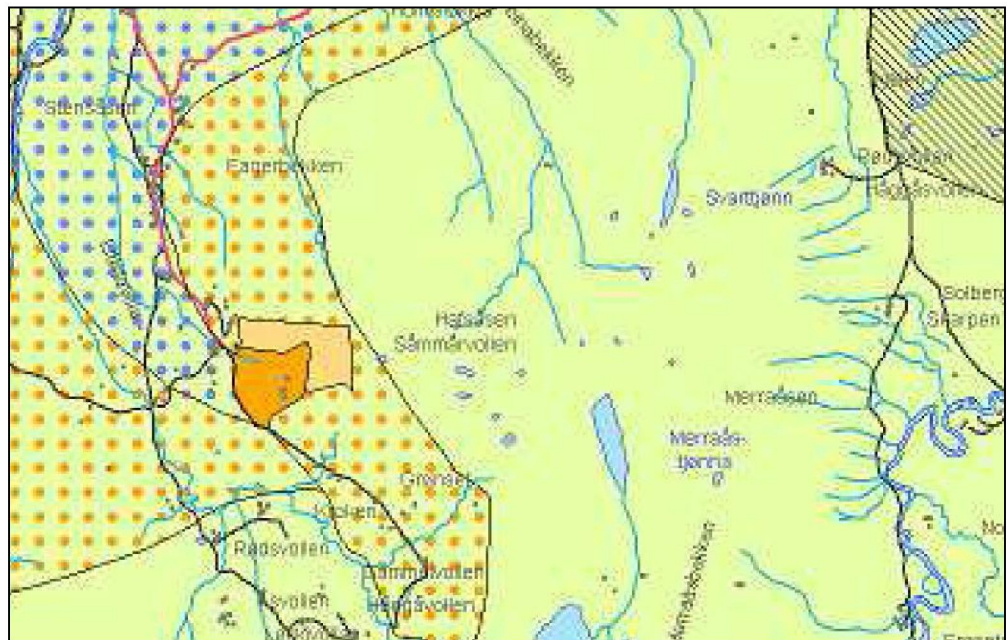
Artsdatabanken.no og Naturbasen (dirnat.no) angir ingen registreringer/interesser innenfor planområdet. Artsdatabanken har kartfestet artsobservasjoner. Naturbasen har i tillegg informasjon om verna og foreslåtte verneområder, prioritert naturtyper, viktige kulturlandskap, sikrede- og andre viktige friluftsområder.

3 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel ligger hele teigen på gnr/bnr 110/2 og 109/2 innenfor område for fremtidig fritidsbebyggelse og delvis innenfor område for nåværende fritidsbebyggelse. Den nordligste teigen på gnr/bnr 109/2 ligger innenfor LNF-område 2U der det kan tillates inntil 25 nye spredte hyttetomter i planperioden fra 2010-2022.

Utnytt fra kommuneplanens arealdel. Området som omfattes av reguleringsarbeidet ligger innenfor den røde firkanten.



3.2 Reguleringsplaner

Planområdet inngår delvis i eksisterende reguleringsplan for den eksisterende fritidsbebyggelsen i området på eiendommen gbnr 109/2. Denne berøres i nordvestre hjørne for å etablere en tilførselsvei inn til planområdet.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Samråd og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Trønderbladet 5.1.2011 med frist for innspill 7.2.2011. Samtidig ble oppstartsvarsel sendt berørte naboer og sektormyndigheter med samme frist for innspill.

4.2 Oppstartsmøte med kommunen

Den 15.10.2010 ble det gjennomført et oppstartsmøte for reguleringsarbeidet. Med på møte var Solfrid Fagerbekk og Leif Fagerbekk fra grunneierne, Øyvind Aundal fra kommunen og Ragnhild Grefstad fra Plankontoret. Her er et utdrag av det som ble gjennomgått og påpekt i møte:

- Områdets status i kommuneplan
- Behovet for en regulering som inkluderer gnr/bnr. 110/2 og felles atkomst over denne eiendommen
- Krav om en rekkefølgebestemmelse for en trinnvis utbygging av området
- Avløpsløsninger og hensyn til eksisterende drikkevannsuttak nederst/lengst vest i området
- Avklaring av rettigheter og bruk av den private veien inn forbi feltet i vest. Dette i forhold til ny avkjørsel, brøyting og vedlikehold
- Det skal legges inn friområder for lek og korridorer som fører til skiløyper som går i overkant av planområdet.

4.3 Innspill

Det kom følgende skriftlige innspill til oppstart av planarbeidet:

Avsender, sammendrag	Planlegger sine kommentarer
Sør-Trøndelag Fylkeskommune , brev 20.6.2011: Har gjennomført arkeologisk befarings og påvist 7 myrmiler som, avhengig av datering, kan være automatisk fredede kulturminner. Som krav for egengodkjenning av plan forutsetter Fylkeskommunen at det avsettes hensynssoner over og rundt myrmilene med vernebestemmelser.	Tatt til etterretning.
Reindriftsforvaltningen , brev 10.1.2011: Planområdet ligger godt utenfor Trollheimen sijte sitt reinbeiteområde. Reindriftsforvaltningen har ingen merknader i saken.	Tas til orientering.
Fylkesmannen , brev 2.2.2011: <u>Landbruk og bygdeutvikling:</u> Påpeker viktigheten av å ivareta eksisterende interesser i området, herunder kulturlandskapet	Området brukes i liten grad til beite av husdyr. Området omfattes ikke av kulturlandskap med

<p>og beiteinteresser.</p> <p><u>Miljøvern:</u></p> <p>Påpeker at planområdet er stort og viktigheten av ivaretagelse av biologisk mangfold og landskapet i området. Anbefaler bruk av Miljøverndepartementets veileder <i>T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse</i> hvor det går frem at det er et nasjonalt mål at fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Det er også viktig å ta hensyn til eksisterende stier og tråkk, slik at ny bebyggelse ikke ødelegger muligheten for det etablerte friluftslivet i området.</p>	<p>særlig verdi eller interesse, så langt vi har kjennskap til.</p> <p>Det er heller ikke registrert eller dokumentert at det finnes biologisk mangfold som bør vies spesielle hensyn til.</p> <p>I plassering og bestemmelser for tomter og veier er det lagt vekt på at nye tiltak ikke skal bli for fremtredende i landskapet. Tiltak er ikke planlagt i kantsoner mot myr. Det er avsatt ferdselskorridorer, lekeplass og friarealer rundt tomtene. Bl.a. er det tatt hensyn til områder med grove og karakteristiske furutrær, jamfør forsidebilde.</p>
---	--

4.4 Møte med NMP-utvalget

Etter at planforslaget først ble fremmet til behandling i januar 2012 har det vært dialog mellom kommunen og forslagstiller/planlegger, spesielt om tomtestørrelser og utnyttelsen av tomtene. Den 23.4.12 var forslagstillerne og planlegger og presenterte planforslaget for kommunens utvalg for næring, plan og miljø. Etter dette møte ble planforslaget endret, bl.a. ved at det ble lagt inn byggegrenser på en del av tomtene før planforslaget ble fremmet til behandling i kommunen.

4.5 Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 04.03.2013-15.04.2013. Merknadsbehandlingen avdekket at det eksisterte en reguleringsplan for fritidsbebyggelsen på gbnr 109/2. Dette førte til vesentlige endringer på høringsforslaget. Området som berørte eksisterende reguleringsplan ble tatt ut, noe som innebærte fjerning av eksisterende fritidsbebyggelse, to nye hyttetomter (F6 og F7), tilførselsveier og parkeringsplasser, samt 5 kulturminner.

Det gjenværende planområdet ble revidert. Ny tilførselsvei ble opparbeidet og resterende veinett tilpasset. Nye parkeringsplasser ble etablert. Friareal U1 ble tilpasset ny veiløsning. En hyttetomt (F11) ble fjernet pga ny veiløsning.

Ny tilførselsvei gjør at den eksisterende reguleringsplanen fortsatt blir berørt, men ikke i vesentlig grad.

5 PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av et plankart med tilhørende bestemmelser. Plankartet er utarbeidet i henholdt til SOSI-standard, versjon 4.3. Veier og eiendommer innenfor planområdet er digitalisert fra basiskartet. Forslag om områder for ny bebyggelse og samferdselsanlegg er digitalisert med utgangspunkt i feltregistreringer med håndholdt GPS. Planforslaget er utarbeidet innenfor rammene av kommuneplanens arealdel.

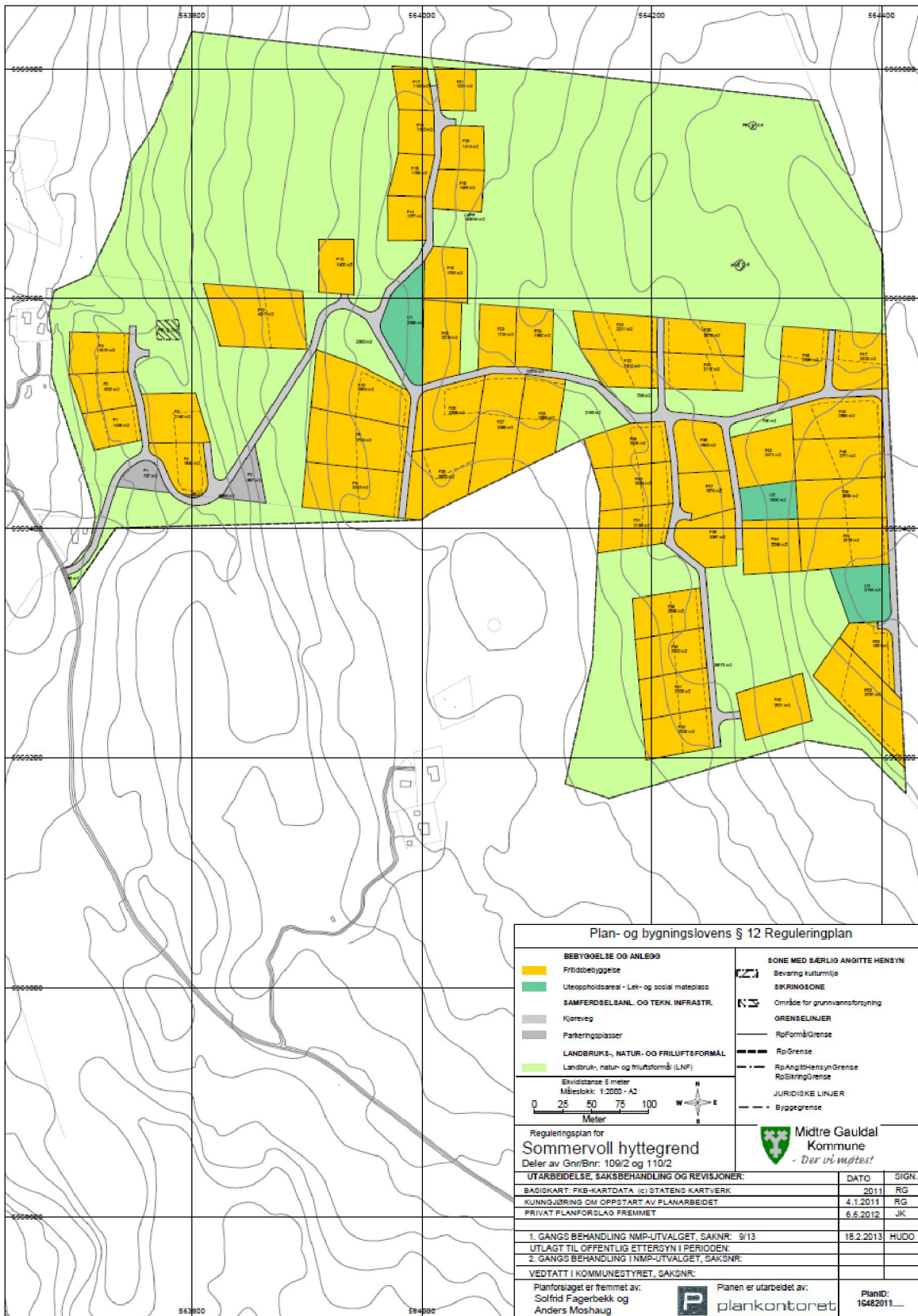
5.1 Arealbruk

Kode*	Reguleringsformål	Areal
1121	Fritidsbebyggelse	111 159 m ²
1600	Uteoppholdsareal (for lek og sosial møteplass)	6 245 m ²
2011	Kjøreveger	14 643 m ²
2082	Parkeringsplasser	1 774 m ²
5001	Landbruk, Natur og Friluftsliv	186 544 m ²
Totalt		365 m ²

Kode*	Hensynssoner	Areal
120	Sikringssone for grunnvannsforsyning	341 m ²
570	Særlige angitte hensyn - Bevaring av kulturmiljø	100 m ²

**Koder og reguleringsformål i henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan til kart- og planforskriften*

5.2 Plankart



5.3 Fritidsbebyggelsen

Planforslaget omfatter 50 nye tomter for fritidsbebyggelse, F1 – F53, med tomtestørrelser fra drøyt 1 dekar til drøyt 4 dekar. Tomtene er arrondert slik at de grenser til veiareal for å gi hjemmel til direkte atkomst inn på tomtene. Utnyttelsesgraden for hver tomt er satt til maksimalt 25 % bebygd areal (BYA), med en øvre grense på 300 m² pr. tomt.

Det er satt byggegrenser på 28 av tomtene. Dette er gjort for at bebyggelsen ikke skal bli liggende for fremtredende i landskapet. Byggegrensene vil også ivareta mulighetene for allmennhetens ferdsel over de ubebygde delene av tomtene. I tillegg er det foreslått en bestemmelse om at et inntun på maksimalt 500 m² rundt bebyggelsen kan inngjerdes.

Avhengig av tomtenes beliggenhet og eksponering er det foreslått ulike grenser for mønehøyde, henholdsvis på maks 5,0 og 7,5 meter, målt fra gjennomsnittelig planert terreng rundt bygning.

5.4 Uteoppholdsareal, for lek- og sosial samlingsplass

Det er foreslått tre områder til disse formålene, U1, U2 og U3. Område U1 ligger sentralt blant tomtene i den midtre delen av planområdet. Områdene U2 og U3 ligger i den nedre/østre delen av planområdet, hvor konsentrasjon av tomter er størst. Innenfor U1 og U2 står det flere grove og omfangsrike furutrær (klatretrær). U3, lengst øst, ligger på den høyest delen av planområdet og er et fint utkikspunkt mot vest og sørvest. De to arealene er felles for alle tomtene i planområdet og kan opparbeides med enkle bebyggelse og installasjoner i tråd med formålet.

5.5 Parkeringsplasser

Lengst vest i planområdet er det foreslått to arealer for felles parkeringsplasser. Parkeringsplassene er lagt inntil den eksisterende atkomstveien over Gnr\Bnr.109/2. Parkeringsplassene er plassert på et areal som i dag består av skog av låg bonitet. Til sammen er det plass til minimum 75 biler (tilvarende ca.1,5 biler pr. tomt). Parkeringsplassene er avsatt for vinterparkering og gjesteparkering og er felles for alle grunneiere innenfor planområdet.

5.6 Kjøreveier

Fra fylkesveien (Fv655) skjer atkomsten til planområdet ca. 140 meter langs den private Grønsetveien fram til en eksisterende fritidsbolig på venstre side. Derifra etableres et veikryss med ny atkomstvei inn til den planlagte fritidsbebyggelsen. Medieierne har gitt skriftlig samtykke 2.11.2011 til den utvidede bruken av Grønsetveien som planforslaget innebærer.

Veitraseene er avsatt med sikte på å gi best mulig framkommelighet med svak stigning. Det bratteste partiet vil bli i starten fra Grønsetveien og opp til planlagt parkeringsplass (P1). I enden av hver vei er det planlagt sнопlasser. Veitraseene er avsatt med 6 meters bredde og med svingradius (8,5 m) for lastebiler (Vegvesenets vegnormaler). Det er i bestemmelsene forutsatt at kjøreveiene kan benyttes til landbruksformål av grunneierne til Gnr/Bnr. 109/2 og 110/2.

5.7 Hensynssoner

Rundt eksisterende drikkevannsuttak, vest i planområdet, er det avsatt en sikringssone på ca. 20 x 20 meter. Innenfor sikringssonen er kun tiltak som er forenelig med formålet tillat.

Rundt de 2 myrmilene (bilde side 7) som Fylkeskommunen har påvist innenfor planområdet, er det avsatt hensynssoner for bevring av kulturmiljø. Det legges en hensynssone rundt hver av de 2 milene nordøst i planområdet. Fra grensene for hensynssonene er det minimum 5 meter til ytterkanten av milene. Innenfor disse hensynssonene skal det ikke foretas noen inngrep eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på tjæremilene.

5.8 Landbruk-, Natur- og Friluftsmål

Arealene som ikke er avsatt til utbyggingsformål er foreslått avsatt til Landbruk, Natur og Friluftsmål. Dette innebærer at dagens arealbruk blir videreført innenfor disse områdene.

6 KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK

6.1 Landbruk og reindrift

Det foregår ikke reindrift i nærliggende områder til planområdet.

Det foregår husdyrbeite innenfor planområdet. Dette blir bevart med at arealet som ikke blir avsatt til hyttetomter, forblir LNF-område. Det er også lagt inn LNF-område mellom hyttetomter som grenser til dyrka mark for at framtidig drift ikke skal komme i konflikt med fritidsbebyggelsen.

For landbruket er uttak av skog til ved og sagtømmer en av de viktigste interessene. Det vil være både i grunneiernes og fremtidige hytteeieres interesse at noe skog blir stående av landskapsmessige hensyn og som skjerm mot vær og vind.

6.2 Naturmangfold

Det er ikke påvist viktige naturverdier innenfor planområdet. Det er lagt vekt på landskapsmessige hensyn i utformingen av plan, slik at bebyggelsen ikke skal bli for dominerende i landskapet. I kantsonene rundt myr er det ikke planlagt tiltak.

6.3 Kulturminner

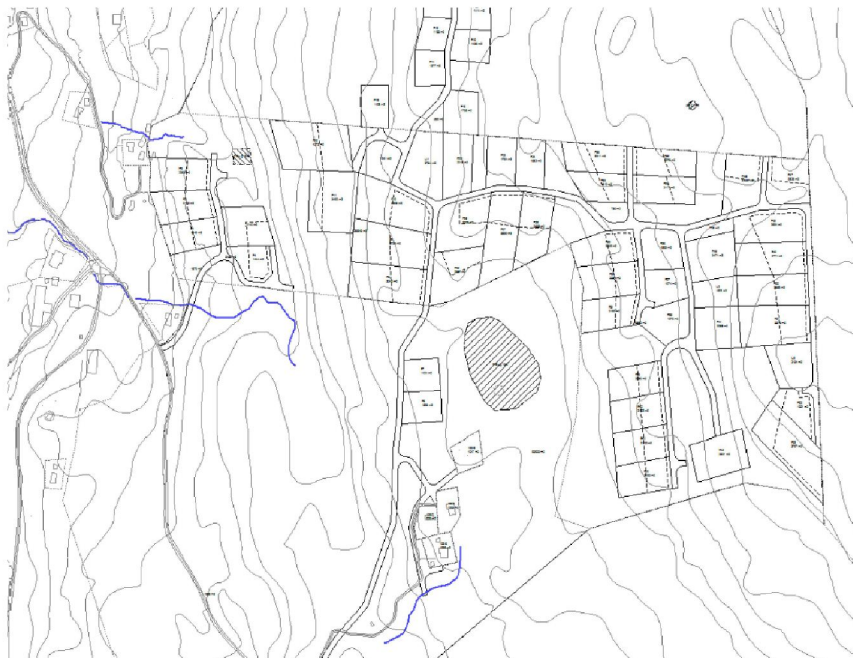
Tjæremilene som Fylkeskommunen har påvist og som kan være automatisk fredet, er ivaretatt i planforslaget med Hensynssoner slik Fylkeskommunen har krevd.

6.4 Risiko- og sårbarhet

Grunnforholdene og topografien i området tilsier at planforslaget ikke er utsatt for fare som følge av flom, jordskred eller snøras. Det foreligger heller ingen opplysninger om slik risiko på skrednett (ngu.no). Så langt vi kan se innebærer ikke planforslaget andre forhold som medfører spesiell risiko for alvorlige hendelser.

6.5 Vann og vassdrag

Det er ikke observert bekker i området med helårs vannføring. Det er imidlertid bekker i området som ikke har helårs vannføring, men som likevel er verdt å ta hensyn til. Disse er markert på kartet med blå strek. Kun én vil bli berørt av planlagt tilførselsvei, men denne sikres bevart med at den legges i rør under veien og at det benyttes miljøforsvarlige driftsteknikker under anleggsperioden.



6.6 Folkehelse og friluftsliv

Det er avsatt turdrag for ferdsel gjennom planområdet og ut til omkringliggende utmarksområder.

Hytteområdet er et godt utgangspunkt for friluftsliv hele året og legger til rette for at flere kommer til å bruke området til rekreasjon. At flere får anledning til å ha hytte i området vil sannsynligvis bety at de blir mer fysisk aktive, noe som er positivt for folks helse. Den planlagte bebyggelsen vil ikke vesentlig redusere allmennhetens muligheter til ferdsel og friluftsliv. Sikringssonen rundt det eksisterende drikkevannsuttaget skal bidra til å sikre mot forurensning av vannkilden inntil denne evt. avløses av ny drikkevannsforsyning som etableres for planområdet.

6.7 Vannforsyning, avløp og renovasjon

I bestemmelsenes punkt 1.2 er det åpnet for at vann- og avløpsanlegg kan legges i grunnen innenfor hele planområdet, med unntak innenfor hensynssonen for det eksisterende drikkevannsuttaget vest i planområdet.

Etablering og bruk av vann- og avløpsanlegg forutsetter også tillatelser etter annet regelverk enn plan- og bygningsloven. Tillatelser utover de fysiske inngrep som slike anlegg innebærer kan derfor ikke avklares gjennom reguleringsplanen.

Innlegging av vann og avløp etterspørres for de fleste fritidsboliger som oppføres i dag. Vannforsyning må løses med grunnvannsboring. Innlegging av vann forutsetter utslippstillatelse. Ettersom det oppstår etterspørsel etter avløpsløsninger må det vurderes utbygging av hensiktsmessige renseanlegg gruppevis

eller separat. Inntil planområdet evt. innlemmes i renovasjonsordning er hver enkelt hytteeier ansvarlig for å ta eget avfall ut fra området og håndtere det innenfor etablerte renovasjonsordninger.

6.8 Barn og unge

Ingen negative konsekvenser.

6.9 Universell utforming

Krav om universell utforming blir vanligvis ikke stilt til fritidsbebyggelse.