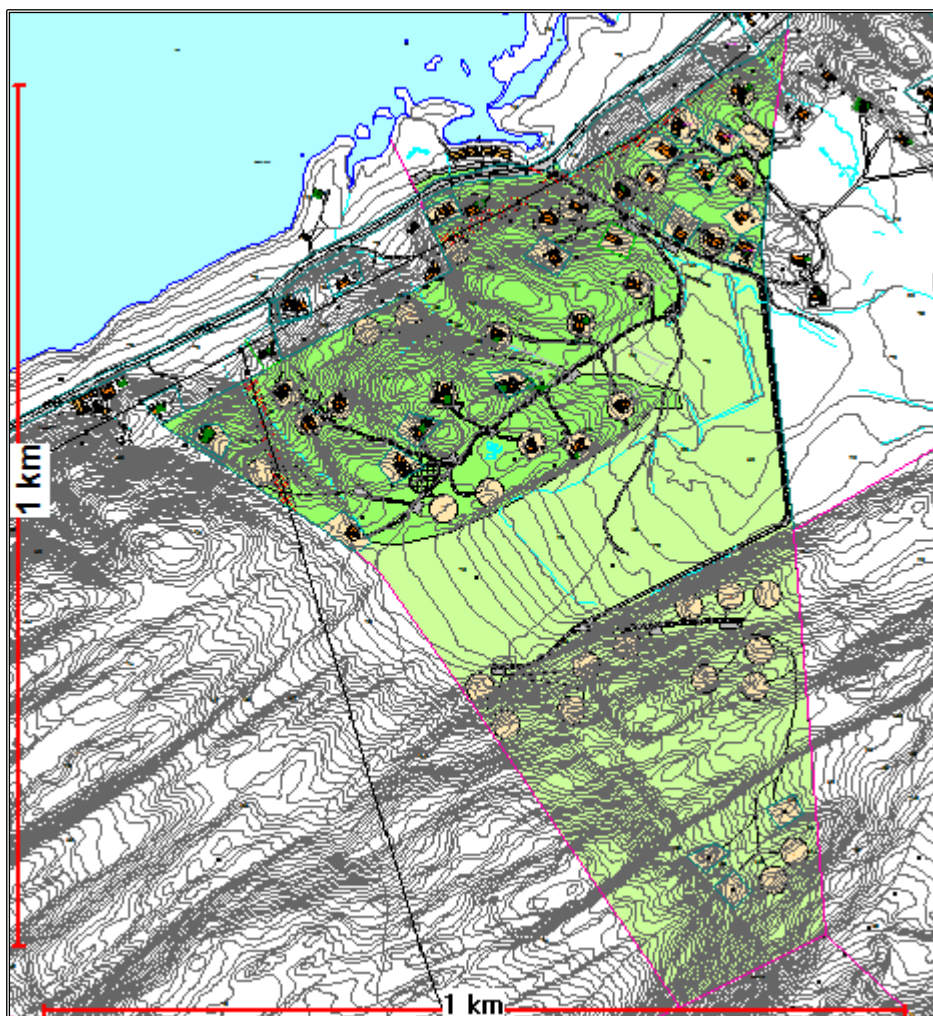


Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Raustein II - nye adkomstveger

Del av gnr. 11/1



Vedtatt av KST sak 62/16 den 19.10.2016

Plan-ID 16222016003

(Ark.sak. 15/570)

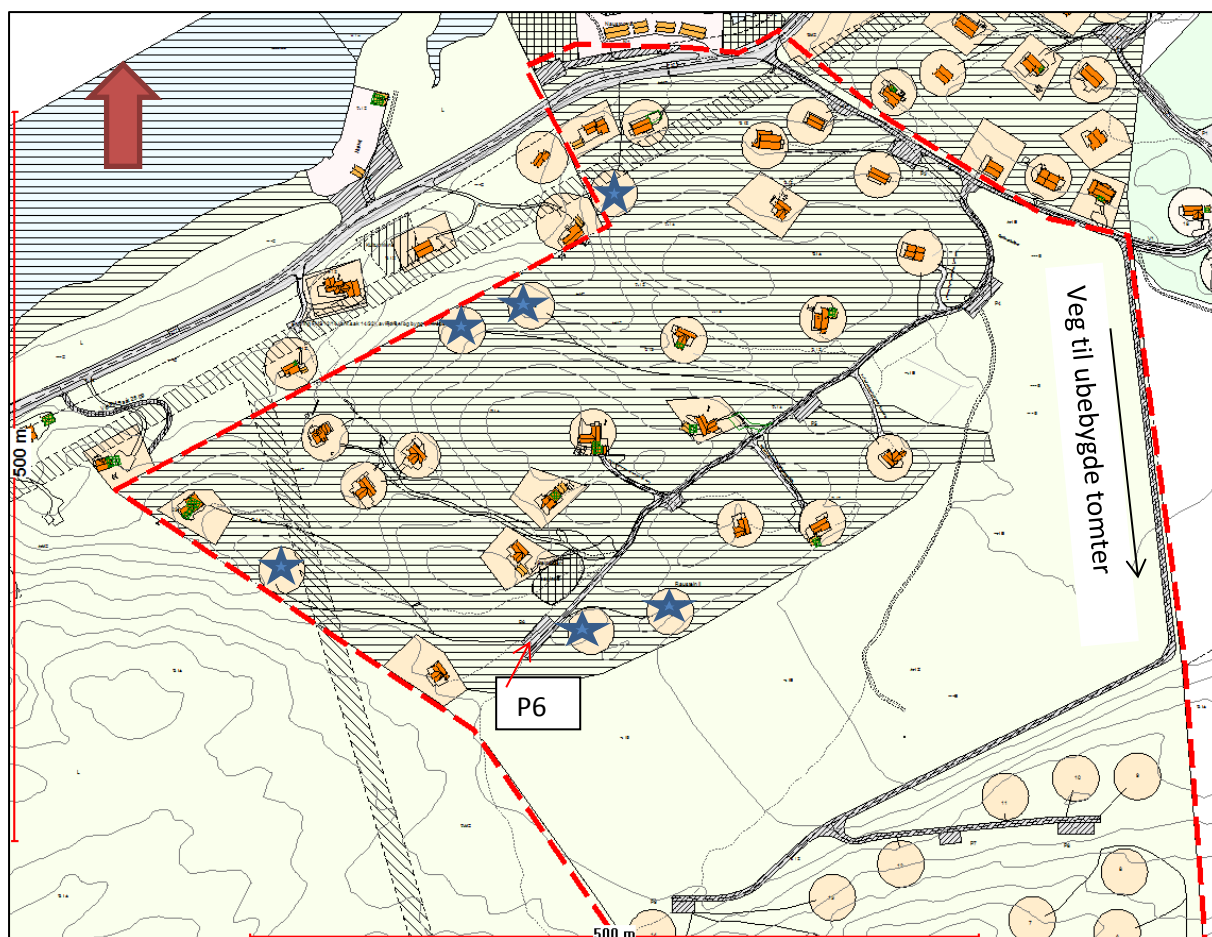
Planbeskrivelse Raustein II – nye adkomstveger

del av eiendommen gnr.11 bnr.1

Bakgrunn

Planområdet omfatter et areal på ca. 440 daa og består av to tidligere reguleringsplanområder; Raustein II, vedtatt 09.02.1999 og Del av Raustein II, vedtatt 13.12.2006. Raustein II fra 1999 omfattet opprinnelig hele planområdet. «Del av Raustein II» ble utarbeidet av TRECO AS for å regulere inn vegadkomst til tomtene lengst sør i planområdet.

Planen fra 2006 viste adkomstveg langs Grøthaugbekken med en avstikker mot vest for eksisterende hytter og endte ved parkeringsplass P6. Traseen til de sørligste tomtene fortsatte videre langs bekken for så å krysse et myrområde og svinge mot vest.



Skisse som viser vegsystemet i vedtatt reguleringsplan «Del av Raustein II» fra 2006. Veg til tomtene i sør ble lagt slik for ikke å skape mer trafikk i det eksisterende hyttefeltet. Ubebygde og ikke fradelte tomter i eksisterende hytteområde er markert med stjerne (tomtene 17, 18, 19, 22, 26 og 27).

Hytter og hyttetomter i planområdet

De eksisterende hyttene er i hovedsak bygd på begynnelsen av 1980-tallet, er oppført på pilarer og er i en etasje.

Planen omfatter ingen nye hyttetomter i forhold til planene fra 1999 og 2006. Tomtene 1-16 lengst sør i planområdet, er ikke bebygd. Dette er utfordrende tomter med tanke på vegadkomst. I tillegg er det 6 regulerte tomter (17, 18, 19, 22, 26 og 27) som verken er fradelt eller bebygd, og disse tomtene har kun adkomst via gangsti.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel vil kommunen vurdere om hyttefelt som ikke er utbygd, og som ikke har veg, bør utgå eller om det vil bli krav om ny reguleringsplan før utbygging kan ta til.

Veger og parkering

Etter hvert har det vært flere søknader om å anlegge stikkveg inn til enkelttomter, og noen er behandlet som reguleringsendringer. I tillegg har det blitt etablert kjøreveger og parkeringsplasser uten at disse er omsøkt. Behandling av enkeltsøknader er dårlig planlegging og lite hensiktsmessig med tanke på å planlegge fellestraseer. Ulovlig bygging er forhold som kan bøtelegges, og tiltakene kan kreves fjernet. Kommunen har, etter å ha kontaktet hytteeiere og grunneier, valgt å fremme et planforslag som omfatter veg til de fleste bebygde hyttetomtene i planområdet. Kommunen finner at forholdene ligger til rette for at det kan etableres kjøreveger i henhold til planforslaget, og vil på denne måten forsøke å få forholdene i orden.

Det framgikk tidligere av reguleringsbestemmelsene hvem som skulle benytte hvilke parkeringsplasser, men dette er nå tatt ut av bestemmelsene. Dersom planforslaget vedtas, vil de fleste kunne parkere på egen tomt. Siden alle veger ikke er bygd, er eksisterende parkeringsplasser opprettholdt, og vil kunne tjene som gjesteparkering.

Reguleringsplanen fastsetter kun bruk av arealer, og tar ikke stilling til privatrettslige forhold, f.eks. hvem som er ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold. Det er naturlig at den som benytter en veg og parkeringsplass, må bidra til opparbeidelse og drift. Dette kan styres gjennom egne avtaler om drift og vedlikehold mellom hytteeiere og ev. hytteforening / vegforening.

Bygging av regulerte veger – og parkeringsplasser er søknadspliktig på lik linje med hytter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

Vann- og avløp, renovasjon

Det er opparbeidet vann- og avløpsanlegg for området med vann fra offentlig ledning langs fylkesvegen, via privat sprednett og privat, felles avløpsanlegg.

Alle hytter i planområdet omfattes av offentlig renovasjon som utføres i regi av det interkommunale renovasjonsselskapet HAMOS.

Friluftsområder og landbruk

I den utbygde delen av planområdet er arealet mellom hyttene regulert til friluftsmål og det framgår av bestemmelsene at det ikke er tillatt med arealbruk som vanskeliggjør fri ferdsel i terrenget.

Det store myrarealet mellom eksisterende hytter og planlagte tomter, er regulert til landbruksformål der jordlovens bestemmelser gjelder.

Faresone - høyspentlinje

Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse under markert sone for høyspentlinje innenfor planområdet. Uthus kan tillates, men plassering må avklares med linjeeier som er TrønderEnergi Nett.

Kulturminne / Fornminne

Innenfor planområdet er det registrert et bosettings- aktivitetsområde fra steinalderen, ID-nummer 111358 i kulturminnebasen «Askeladden». Det er funnet avslag av kvartsitt. Prøvestikk i nærområdet er utført, men det er ikke gjort flere funn. Lokaliteten har i følge registreringene i «Askeladden» en uavklart vernestatus.

I reguleringsplanen er lokaliteten vist som hensynssoneområde – areal som er båndlagt etter kulturminneloven. Kulturminnemyndigheten har vært på befaring i området, og det framgår i brev datert 22.10.07 (vedlegg) at det ikke må foretas noen for inngrep i bakken innenfor området regulert til bevaring. Det står videre at det ved behov kan tilføres overflategrus til vedlikehold av parkeringsplass og etablerte stier. Andre nødvendige mindre tiltak innenfor området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen).

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i planområdet

Hendelse/situasjon	Aktuelt ?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Grunnforhold og Risiko for ras	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller 1	Ubetydelig	1	Planområdet er grunnlendt med berg i dagen. Området er småkuppert, det er ikke rasfare i eller inntil området.
Flom	Ja	Mindre sannsynlig / kjenner tilfeller	Mindre alvorlig/ en viss fare	4	Grøthaugbekken kan i perioder gå over sine bredder. Bekkeløpet renskes jevnlig, en avkjøring er lagt om pga. ødeleggelse ved flom.
Støy fra vegtrafikk, flytrafikk	Ja	Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	Mindre alvorlig / en viss fare	8	Ingen støysone fra vegtrafikk på fv 277. Støysonekart for Ørland hovedflystasjon 17.11.15 viser framtidig gul sone, og hele planområdet vil være utsatt for støy over 52 dB.
Brann	Ja	Sannsynlig / Flere enkelttilfeller	Minde alvorlig/ en viss fare	6	Brannstasjon ligger ca 3,5 km fra planområdet. Vegadkomster øker tilgjengeligheten for brannbil.

Hele planområdet ligger åpen fastmark med tynt dekke av løsmasser. Etter hvert har det kommet opp en del lauvskog og lyng, særlig langs Grøthaugbekken. Grøthaugbekken kan flomme over i perioder med mye nedbør. Avkjøring til adkomstvegen mot vest er lagt om pga. at den ble tatt av flom. Ny avkjøring er etablert lenger nord (ned), jf. nytt planforslag. Ved ev. flomhindrende tiltak skal det tas hensyn til bekkens økologiske funksjon, bl.a. slik at vannlevende organismer sikres frie vandringsveier.

Etter vedtak om å bygge militær hovedflyplass på Ørlandet, er det utarbeidet støysonekart for flytrafikken på flystasjonen i forhold til planlagt aktivitet og med aktuelle flytyper. Dette viser at store deler av området Hegg-Raustein vil ligge innenfor gul sone, dvs. at det i

perioder kan være utsatt for støy over 52 dB. Det er ikke planlagt tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse i planområdet. Ved oppføring av nye fritidsboliger kan det bli stilt krav om avbøtende tiltak slik at grenseverdiene for støy gitt i retningslinjer for støy T-1442 tilfredsstilles.



Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser for Raustein II – nye adkomstveger, del av gnr.11 /1

Plan-ID 16222016003

1. gangs behandling FMS sak 21/16 01.06.16
 2. gangs behandling FMS sak 41/16 14.09.16
- Vedtatt av kommunestyret sak 62/16 19.10.16**

BESTEMMELSENES VIRKEOMRÅDE

§1 Det regulerte området, som på planen er vist med reguleringsgrense, omfatter deler av eiendommen Raustein gnr.11 bnr.1 i Agdenes. Innenfor den angitte plangrensen skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på planen.

BEBYGGELESE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr.1)

Fritidsbebyggelse

- §2 Hyttene skal plasseres i samsvar med plankartet, men med mulighet for bygningsmyndigheten til å foreta mindre justeringer i forbindelse med utstikking av byggetomtene. Justeringen av plasseringsstedet (nummerpælen) skal ikke overskride 6 meter regnet i en sirkel fra nummerpælens plasseringspunkt.
- §3 Hver hytte skal ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier. Nærarealet strekker seg ut fra hyttens midtpunkt i en sirkel med $R=17$ meter. For noen av hyttene brytes nærarealets sirkel av tilstøtende naboforhold.
- §4 Frittstående uthus eller anneks kan ikke ha større bebygd areal (BYA) enn 25 m². Dersom det ønskes flere uthus/anneks, kan samlet BYA ikke overskride 25 m².
- §5 Alle hytter skal fortrinnsvis bygges med saltak, men bygningsmyndigheten kan, når særskilte forhold taler for det, tillate at hytte oppføres med annen takkonstruksjon.
- §6 Bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god utforming og mest mulig underordne seg omgivelsene på oppføringsstedet.
- §7 Bygninger og tilbygg som skal oppføres må være godkjent av bygningsmyndigheten og utstikking av plasseringssted må være foretatt før byggearbeidet igangsettes.
- §8 Før vann tillates innlagt i hyttene skal godkjent avløpsordning foreligge.

- §9 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T- 1442 vil bli lagt til grunn ved utbygging av tomter som søkes bebygd etter at denne reguleringsplanen er vedtatt.

SAMFERDSELESANELGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

Kjøreveg

- §10 Samtlige fritidseiendommer innenfor reguleringsgrensen har felles avkjørsel til fylkesveg fra kryss Grøthaugbekken og benytter vei V1.
- § 11 Ved utbedring av kjøreveg langs Grøthaugbekken skal dette gjøres mest mulig hensynsfullt og slik at Grøthaugbakkens økologiske funksjon ivaretas. Det skal ikke foretas tiltak som hindrer vannlevende organismers frie vandring i bekken. Kulvert / rør må ha god kapasitet med hensyn på stor vassmengder.
- §12 Avkjørsel fra fylkesvegen skal ha nødvendig fri sikt i begge retninger og skal fra påkoblingen med fylkesvegen ligge i samme planum som denne i minst en billengde.
- §13 De eksisterende adkomstvegene inn i planområdet skal ha et vedlikehold som sikrer en god standard og tilstrekkelig bredde for kjøring med bil.
- §14 Opparbeidelse av nye veier skal foregå innenfor beliggenheten av det areal som plankartet viser. Veiene skal holde normal standard for kjøring med bil. Nødvendige møteplasser skal anlegges som en del av vegen.

Parkeringsplasser

- §15 Det kan anlegges parkeringsplasser der dette er vist i reguleringsplankartet. Plassene skal tilpasses terrenget best mulig.

Veiledning: Planen åpner for bygging av adkomstveger til flere hytter, og behovet for p-plasser blir mindre. Det er imidlertid ikke plikt til å bygge veg. Eksisterende p-plasser beholdes derfor, og vil også kunne fungere som gjesteparkering. Det følger av plankartet hvilke hytter som naturlig sogner til den enkelte p-plass.

Gangsti

- §16 For tomter uten adkomstveg kan ryddes, planeres og gruses gangsti i en bredde av inntil 1.0 meter.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5.NR.5)

Friluftsområder

- §17 Arealene mellom bebyggelsen, med unntak av hyttenes nærareal, er friluftsområder med fri ferdsel for alle. Område må ikke brukes på en slik måte at det vil vanskeliggjøre fri ferdsel i terrenget.

Landbruksområder

§18 Arealet lengst sør i planområdet er regulert til landbruksområde hvor jordlovens bestemmelser gjelder.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Fareområde - høyspent

§19 I det regulerte området som omfatter den høyspente kraftlinjen er det ikke tillatt å oppføre byggverk.

Restriksjonsområde - fornminner

§20 Gravrøysen og steinalderboplassen er fredet i henhold til Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringssone i et belte på 5 meters bredde rundt boplassen og gravrøysen. Fredningsområdet er vist med formålsgrense.

§21 Innen bevaringsområdene for fornminnene må det ikke foretas noen form for nye inngrep. Eventuelle nødvendige tiltak innen bevaringsområdet må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

FELLESBESTEMMELSER

§22 Byggearbeider og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde eller utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Innen det til friluftsmål regulerte området må det ikke foretas uttak av løsmasser eller stein.

§23 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndigheten innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til samme.

§24 Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot ovennevnte bestemmelser
