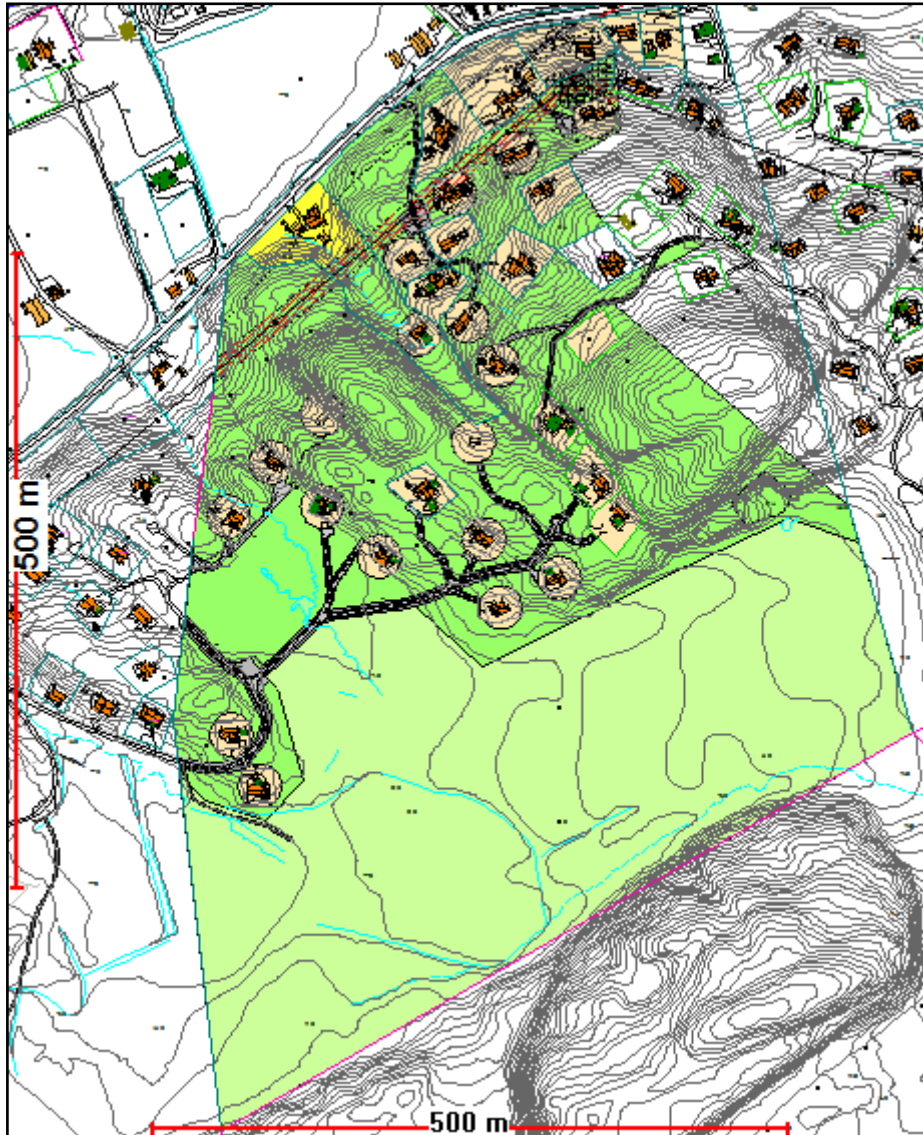


Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Hegg II, del av gnr. 9/5 og 9/14



Vedtatt av KST sak 63/16 den 19.10.2016

Plan-ID 16222016004

(Ark.sak 16/250)

Planbeskrivelse til reguleringsplan for Hegg II, del av gnr./bnr. 9/5 og 9/14

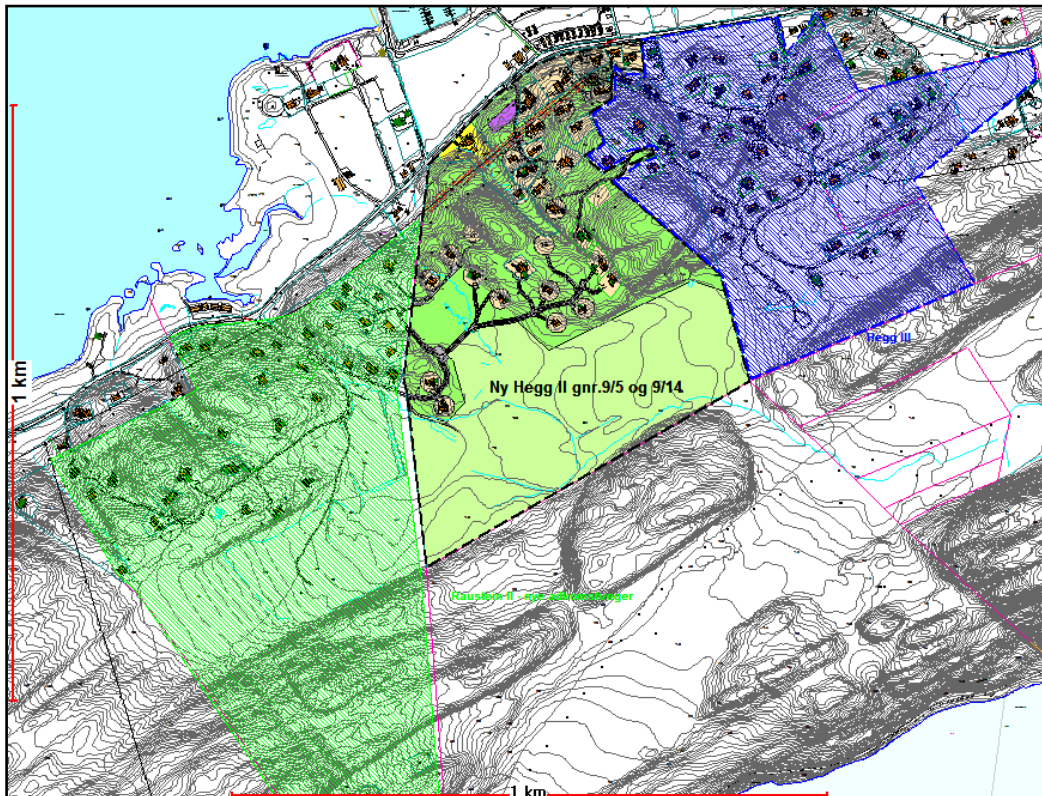
Planområdet

Planområdet ligger ca 1,5 – 2 km fra Hegg bru og gardstunet på eiendommen Hegg gnr.9/5 i Mølnebukta og på sørsida av fylkesveg 277. Eiendommen gnr.9/14 ligger som en kile inn i eiendommen Hegg, fra ca. midt i planområdet og omfatter ei hyttetomt i tillegg til bolig. Den vestligste del av hyttefeltet har innkjøring ved Grøthaugbekken og adkomstveg som ligger på naboeiendommen Raustein gnr.11/1 og omfattes av reguleringsplanen «Raustein II». Den sør-østligste delen av planområdet har adkomst via eiendommen Nordgjerdet gnr.9/6 som omfattes av reguleringsplanen «Hegg III».

Planområdet omfatter ca. 301 daa og er omfattet følgende tre reguleringsplaner:

- Hegg gnr.9/5 og 9/14» vedtatt 1985
- Hegg II gnr.9/5 vedtatt 07.07.1998
- Del av Hegg II vedtatt 15.05.2013

Det er totalt 30 eksisterende hytter og 2 ubebygde tomter innenfor planområdet. I eksisterende, godkjente planer er områdene regulert til fritidsbebyggelse, friluftsområde, landbruk og veg/parkering, og vil forbli uendret. Arealet mellom hyttene er regulert til friluftsmål, og det vil ikke være tillatt å foreta tiltak som privatiserer området. Ev. rydding av vegetasjon må avtales med grunneier.



Illustrasjon av planområdet med tilgrensende planer. Reguleringsplanen består av tre tidligere planer; «Hegg gnr.9/5 og 9/14» vedtatt 1985, Hegg II, gnr.9/5 vedtatt 07.07.1998 og Del av Hegg II vedtatt 15.05.2013. Vest for Ny Hegg II ligger Raustein II (grønn skravur), og øst for området ligger Hegg III (blå skravur).

Planens intensjoner

Planforslaget omfatter del av tidligere vedtatt plan for 9/5, Hegg II egengodkjent 07.07.1998 samt Hegg gnr.9/5 og 9/14 vedtatt 1985 og Del av Hegg II vedtatt 15.05.2013.

Hovedformålet med planendringen er å «rydde» i plansituasjonen slik at det blir en plan og med felles bestemmelser for hyttene i området. I tillegg er det foreslått å regulere inn kjøreveg fram til eksisterende hyttetomter, der man finner at dette er tilrådelig i forhold til terrenginngrep og hensyn til eksisterende bebyggelse.

Søknad om reguleringsendring – nytt byggeområde uthus/garasje

Kommunen mottok våren 2016 søknad om å regulere inn et byggeområde for uthus/garasje. Forslaget ble lagt inn i høringsforslaget, men ble tatt ut igjen på bakgrunn av en totalvurdering, inkludert innkomne merknader. Endringer i bestemmelsene om maks tillatt bebygd areal pr. tomt istedenfor maks størrelse på uthus, gir større frihet (se under).

Søknad om dispensasjon fra BYA 25 m² for uthus/anneks

Det ble også mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av en garasje på 31 m². Før vedtatt planendring var maks størrelse på uthus og anneks satt til 25 m². Tidligere bestemmelser sa også at anneks og uthus til sammen ikke skulle være større enn 25 m². Bestemmelsene sa ikke noe om hvor store hyttene kunne være eller om det var tillatt å bygge i flere etasjer. Reguleringsbestemmelsene er nå endret slik at det satt en begrensning på hvor mange m² som kan bebygges pr. tomt, BYA (bebygd areal). Man må da fordele disse m² – mellom hytte, uthus og veranda. Maks mønehøyde er satt til 3,8 meter, dette av hensyn til helheten i feltet. Alle eksisterende hytter er i 1 etasje, og har en mønehøyde rundt 3,5 – 3,8 meter over topp pilar.

Grunnforhold

Området består for det meste av fastmark og delvis bart fjell og større områder med myrlendt jordsmonn. En del lausvask har vokst opp de seinere åra, og pga. lite / ingen beitedyr er det mer vegetasjon nå enn tidligere. Alle hytter ligger på fast fjell.

Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har befart området tidligere, og kulturminneområder med bevaringssoner er vist i plankartet. Innenfor disse områdene er det ikke tillatt å foreta noen form for tiltak uten at kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen) har gitt godkjenning.

Hyttetomter

Tomter der det er foretatt oppmåling, dvs. at tomtene har eget bruksnummer (bnr), er i sin helhet regulert til byggeområde for fritidsbolig. For festetomter er det regulert et sirkelformet byggeområde for fritidsbolig, og sirkelen har en radius på ca. 17 m, dvs. et areal på ca. 907 m² som disponeres av tomta. Bebyggelse må imidlertid plasseres innenfor regulert byggeområde (oransje sirkel).

I de eldre reguleringsplanene for Hegg var hver tomt koordinatfestet. Disse koordinatene er tatt ut fordi kommunen har gått over til et nytt koordinatsystem. Det er kun to tomter som ikke er bebygd, av disse er det bare ei tomt som ikke er fradelt pr. dato. Koordinatene for denne tomten vil bli hentet ut fra midtpunktet i regulert sirkel for tomten.

Hyttens lengderetning skal som hovedregel følge terrenget, men bygningsmyndigheten kan godkjenne annen plassering. Den enkelte hytte bør ha en utforming og bruk av materialer som harmonerer med omgivelsene. Takkonstruksjonen skal som hovedregel være saltak med møne i hytta sin lengderetning. Uthus bør tilstrebes plassert nærmest mulig hytta.

Vann og avløp

Det er private sprednett for vann- og avløp inn i hytteområdet. Drikkevann tas fra kommunalt vannverk og kommunal ledning som går langs fylkesveg (Fv) 277. Avløpsledninger går til septiktanker som er lokalisert langs fylkesvegen og vann føres deretter ut i sjø i henhold til godkjente utslippstillatelser. Alle som legger inn vann plikter å koble seg til godkjent avløpsløsning. Innlegging av vann er et søknadspliktig tiltak, jf. plan- og bygningsloven. De fleste hyttene i planområdet har innlagt vann.

Hytter som ikke har innlagt vann og hytter som ev. benytter annen type toalett enn wc må grave ned avfallet på egen tomt på forsvarlig måte og slik at det ikke medfører sjenanse for naboer eller grunneier. Det må heller ikke graves ned slik at det oppstår fare for at vannårer eller vannsig utsettes for forurensning.

Planprosessen

Brev og utkast til denne reguleringsendringen ble oversendt grunneiere og hytteeiere innenfor planområdet «Hegg II» egengodkjent 07.07.1998, i brev datert 14.03.16. Siden formålet med reguleringa i hovedsak er å slå sammen planer og få en helhetlig vurdering av adkomstveger i planområdet, er det ikke varslet planoppstart gjennom kunngjøring i avisen. Det er ikke lagt ut nye byggeområder for hytter.

Planforslaget ble oversendt sektormyndigheter, tilgrensende grunneiere, grunneier og hytteeiere innenfor planområdet, og offentlig ettersyn er kunngjort gjennom annonse i avis, på kommunens hjemmeside og oppslagsstedene i kommunen.

Biologisk mangfold, natur og friluftsliv

I henhold til Direktoratet for naturforvaltnings database er det ikke registrert viktige naturtyper eller arter innenfor området. Områdene er tidligere vurdert da alt areal inngår i gjeldende reguleringsplaner.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Hendelse/situasjon	Aktuelt ?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
Grunnforhold og risiko for ras	Nei	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig	1	Alle tomter ligger på åpen fastmark, noe lavuskog og lyng. Myrreal som buffer mellom brattere fjell i sør og bebyggelsen. Sørlig del av planområdet har løsmasser med marine avsetninger og derav fare for kvikkleire. Ingen tomter i disse områdene.
Flom	Ja	Lite sannsynlig/ Ingen tilfeller	Ubetydelig	1	Inge større bekk/vassdrag. Grøthaugbekken er en flombekk og kan berøre adkomstveg som ligger utenfor planområdet (omfattes av reg.plan Raustein II).
Støy fra vegtrafikk, flytrafikk	Ja	Meget sannsynlig/ periodevis lengre varighet	Mindre alvorlig/en viss fare	8	4 hytter innenfor gul sone – vegtrafikk. Støysonekart for Ørland hovedflystasjon 17.11.15 viser framtidig gul sone som omfatter hele planområdet. Dvs. at området vil være utsatt for støy over 52 dB.
Brann	Ja	Sannsynlig/ Flere tilfeller	Mindre alvorlig / en viss fare	6	Brannstasjon ligger ca 4,5 km fra planområdet. Veger øker tilgjengeligheten for brannbil.
Radon	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig / en viss fare	6	Ingen kjente målinger, men på kart fra NGU er området markert med høy aktsomhet for radon.



Plan-ID 16222016004

Reguleringsbestemmelser for Hegg II, del av gnr./bnr. 9/5 og /14

Vedtatt av KST sak 63/16 den 10.10.2016

§ 1 Bebyggelse og anlegg

§ 1.1. Hyttene skal plasseres i samsvar med plankartet, men med mulighet for bygningsmyndigheten til å foreta mindre justeringer i forbindelse godkjenning av byggesøknad. Hytter med tilhørende uthus / anneks kan kun oppføres innenfor regulert byggeområde – fritidsbebyggelse.

§ 1.2. Hver hytte skal ha et nærareal som utelukkende disponeres av den enkelte hytteeier, og som er sammenfallende med regulert byggeområde-fritidsbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) pr tomt er 130 m². Parkeringsplass uten overbygg skal ikke medregnes i BYA i denne planen.

Veiledning: BYA er summen av bebygd areal for alle bygninger på tomten. Beregnes med å finne summen av arealet en bygning opptar av terrenget (utvendige mål). Åpent, overbygd areal, utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5 meter og konstruksjoner og bygningsdeler (f.eks. veranda) som stikker mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå, medregnes i BYA.

§ 1.4 Alle hytter skal fortrinnsvis bygges med saltak, men bygningsmyndighetene kan tillate at hytte oppføres med annen takkonstruksjon. Maks mønehøyde settes til 3,8 meter.

Veiledning: Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.

§ 1.5 Bygningsmyndigheten skal påse at bebyggelsen får en god utforming og mest mulig underordner seg omgivelsene på oppføringsstedet

§ 1.6 Før oppføring av ny bebyggelse på gnr.9 bnr.50 og gnr.9 bnr.51, må det foreligge godkjenning fra kulturminnemyndigheten.

§ 1.7 Byggearbeider og tomtegraving skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og eventuell vegetasjon. Utgravde og utsprengte masser skal henlegges på steder der det ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

§ 1.9 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.

§ 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 2.1 Innenfor planområdet er det tillatt å bygge kjøreveger for biltrafikk der veg er vist i plankartet. Samleveg kan bygges med kjørebanebredde inntil 4,0 m. Stikkveger fra samleveg til den enkelte hytte kan bygges med en kjørebanebredde på inntil 3,0 m. I tillegg kommer annet vegareal som grøfter/fyllinger/skjæringer.

Ved opparbeidelse av vegger skal naturinngrep gjøres minst mulig og terrenget utenfor vegbanen skal tilbakeføres med naturlig vegetasjon snarest mulig etter at anleggsperioden er over.

Vegbygging skal utføres slik at eksisterende bekker og vassdrag ikke blir ødelagt, og slik at vassdragets økologiske funksjon blir ivarettatt.

Kulverter / stikkledninger må ha god kapasitet med tanke på klimatilpassing.

Veiledning: Bygging av vegger er søknadspliktig på samme måte som hytter.

Reguleringsplanen regulerer kun arealbruk, ikke kostnader til bygging og vedlikehold som anbefales styrt gjennom skriftlige avtaler mellom brukerne. Regulert veg åpner for bygging av veg etter regulert trase, men det er ingen plikt til å bygge veg.

§ 2.2 Adkomstvegene V1, V2, V3, V4, V5 og V6 er felles for de hytter som ligger langs vegene og har naturlig adkomst fra disse.

V1 og V2 har adkomst fra regulert veg V6 gjennom planområde « Raustein II».

V5 har adkomst fra regulert veg gjennom planområde « Hegg III».

§ 2.3 Parkeringsplass P1 benyttes av hytter med adkomst fra veg V1 og besøkende til disse.

Parkeringsplass P2 benyttes av hytter med adkomst fra veg V3 og besøkende til disse.

Parkeringsplass P3 benyttes av hytter med adkomst fra veg V4 og besøkende til disse.

§ 2.4 Stiene fra parkeringsplassene frem til hyttene kan ryddes, planeres og gruses i en bredde inntil 1.0 meter. Asfaltering av stiene er ikke tillatt.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

§ 3.1 Arealet mellom bebyggelsen, unntatt hyttenes nærareal, er friluftsområde med fri ferdsel for alle. Området må ikke brukes på en slik måte at det vil vanskeliggjøre fri ferdsel i terrenget. Uttak av lausmasser og stein er ikke tillatt.

§ 4 Hensyssoner

§ 4.1 Gravrøysen er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme gjelder tilfellet med en sikringsone i et 5 meter bredt belte fra gravrøysens ytterkant jf. kulturminnelovens § 6.

§ 4.2 Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen form for nye inngrep. Eventuelle nødvendige tiltak innen bevaringsområdet må godkjennes av kulturmyndighetene.

§ 4.3 Frisiktsonene skal holdes fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon o.l. i en høyde over 0.5 meter over tilstøtende vegs planum.

§ 4.5 I fareområde- høyspentledning er det ikke tillatt å oppføre bygg til beboelse. Uthus kan eventuelt oppføres dersom det foreligger godkjenning fra linje eier.
