

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan, detaljplan for Kårvatn hyttefelt, Surnadal kommune

Datert: 02.06.2016

Plan Id: 20150012

Medlemsorganisasjon for skogeiere i Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms

Adresse:
Ingvald Ystgaards veg 13A,
N-7047 Trondheim

Sentralbord: 815 59 980
Telefaks: 73 80 12 01
E-post: firmapost@nord.skog.no

Bankgiro: 8601.05.53735
Org.nr: 980 486 990
Internett: www.sn.no



Certificate no. XXX

INNHALDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN 3

- 1.1. Hensikt og mål med planen 3
- 1.2. Forslagsstiller 3

2. PLANOMRÅDET 3

- 2.1. Beliggenhet og områdebeskrivelse 3
- 2.2. Planstatus 4
- 2.3. Dagens bruk, landskap, topografi og grunnforhold 4

3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 5

- 3.1. Om planprosessen 5
- 3.2. Oppsummering av innspillene 5

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 7

- 4.1. Plankart 7
- 4.2. Planens dokumenter 7
- 4.3. Planavgrensning 8

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 9

- 5.1. Byggeskikk og estetikk 9
- 5.2. Trafikkforhold 10
- 5.3. Friluftsliv 10
- 5.4. Landbruk 10
- 5.5. Lokalklima 10
- 5.6. Biologisk mangfold, naturmangfoldloven 11
- 5.7. Teknisk infrastruktur 11
- 5.8. Verneverdier 11
- 5.9. Risiko- og sårbarhet 11

VEDLEGG 12

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikt og mål med planen

Planen omhandler utvidelse/fortetting av eksisterende reguleringsplan for Kårvatn fra 2009. Dette innebærer flytting av eksisterende hyttetomter, H1, H3, H5 og H6 vest for bekken, endret plassering av adkomstvegene i området og tilrettelegge for flere hyttetomter i vestre del av planområdet med 12 nye tomter.

Det er et mål at nye tomter skal fremstå som attraktive, ligge fint i terrenget og ikke forringe trivselskvalitetene til eksisterende hytter. Formspråk og utforming av ny bebyggelse skal være et resultat av områdets kvaliteter i forhold til sol, lys og utsikt. Alle bygg og nye veier skal ligge godt i terrenget og terrenginngrep skal holdes på et minimum.

1.2. Forslagsstiller

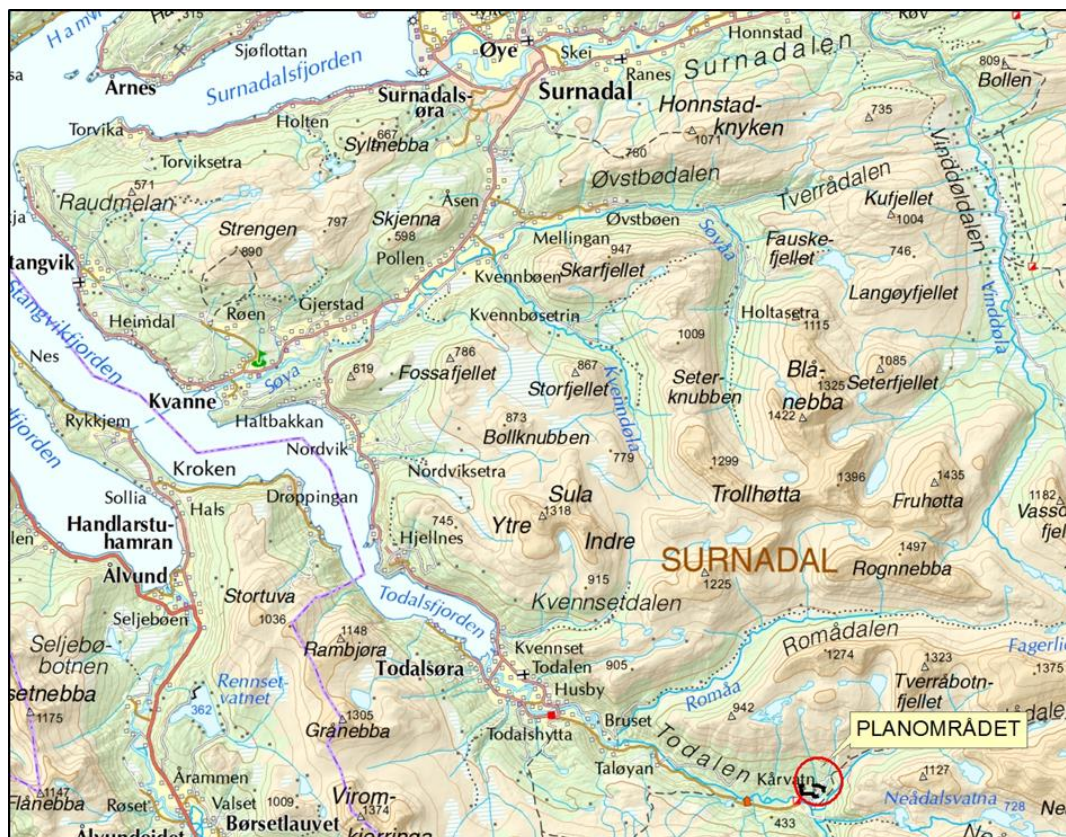
Tiltakshaver: Gudmund Kårvatn

Konsulent: Allskog, Ellen Kristin Moe, utdannet arealplanlegger fra UMB, Universitetet for miljø og biovitenskap

2. PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og områdebeskrivelse

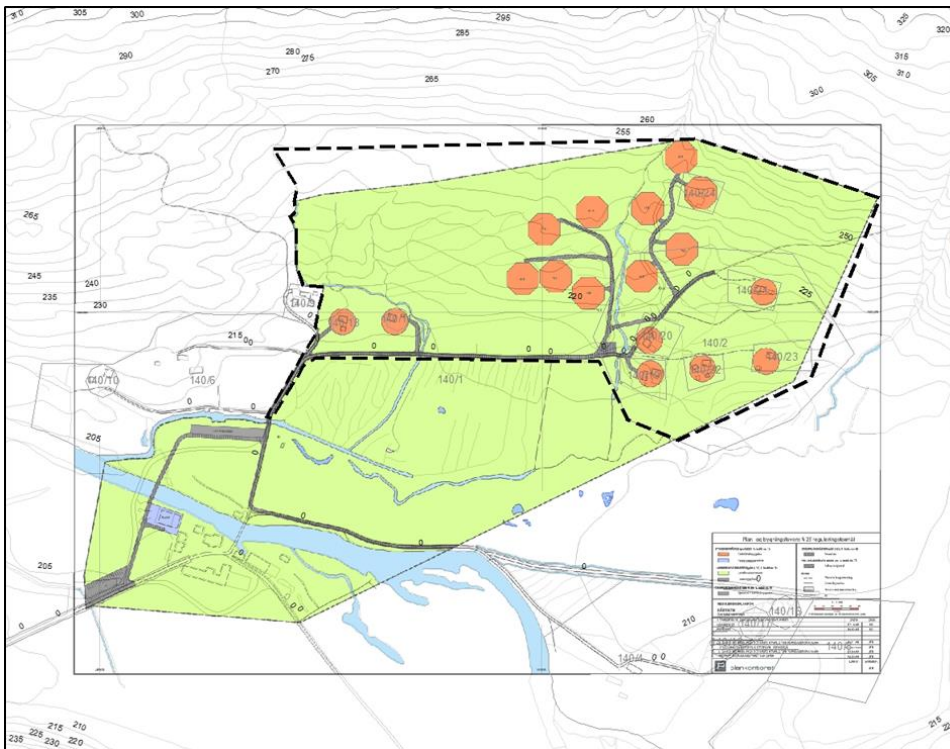
Området ligger i nord for gården Kårvatn innerst i Todalen, på andre siden av elva. Avstanden til Surnadal er 35 Km. Området er sørvendt, har gode solforhold og flott utsikt mot nærliggende fjellområder. Det er 8 hytter innenfor planområdet i dag.



Planområdets beliggenhet

2.2 Planstatus

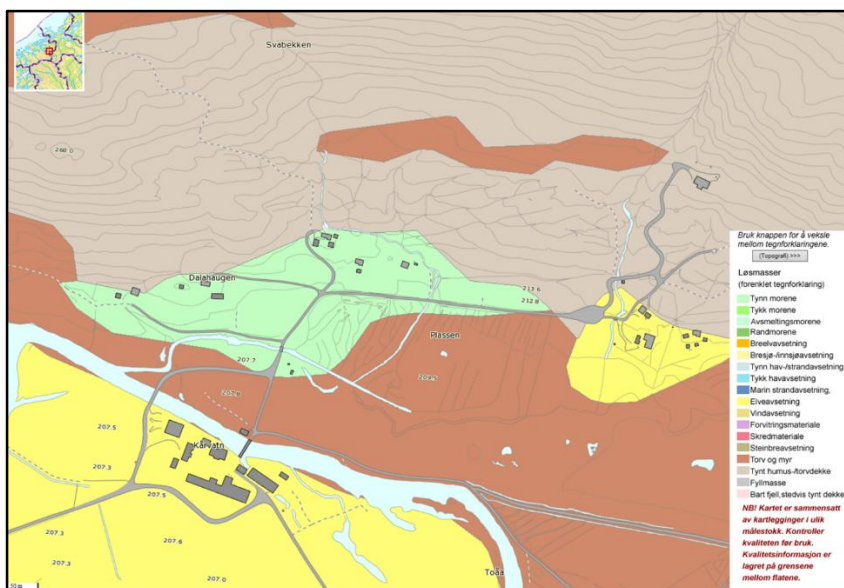
Planene blir en fortetting/utvidelse av eksisterende reguleringsplan for Kårvatn fra 2009 med endringer av reguleringsbestemmelsene i 2011. Utvidelsen inngår i område avsatt til landbruk i eksisterende plan. Området i nord som utvides er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.



Eksisterende reguleringsplan med plangrense for ny plan

2.3 Dagens bruk, landskap, topografi og grunnforhold

Området ligger i ei sørvendt li, hvor det er til dels kupert. Terrenget har derimot flate partier som godt egnet for lokalisering av hytter. Området er bevoskt med furuskog og til dels granskog med noe myr. Et mindre område mellom vegen og hyttefeltet er benyttet til grasproduksjon. Det er et lite plantefelt av gran innenfor planområdet men det har vært drevet lite hogst og det er lav bonitet i på skogen. I NGU's løsmassekart står det at grunnforholdene består av et tynt humus/torvdekke. Se kart under.



I NVE's kartbase ligger deler av området innenfor område aktsomhetsområde for flom – jordskred. I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan fra -98 ble området kartlagt i forhold til skred og det ble vurdert til ikke å være skredutsatt.



3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

3.1. Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartmøte mellom Surnadal kommune, grunneier Gudmund Kårvatn og Allskog den 15.10.2015. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Tidens krav og informasjon om oppstart av planarbeidet ble lagt ut på Surnadal kommune sin hjemmeside i ukene 44-47 i 2015. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker.

3.2. Oppsummering av innspillene

Alle innspill er vedlagt planen. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som ble adressert:

Fylkesmannen brev datert 20.11.2015:

Natur og Miljøvern:

- *Kjenner ikke til naturfaglige registreringer innenfor planområder. Ber om at hytteområder blir etablert med buffersone mot vassdrag og at eksisterende kantvegetasjon blir opprettholdt. Planen bør også fokusere på å minimere terrenginngrep i forbindelse med ny vegbygging.*

Samfunnstrygghet:

- *Det må gjennomføres ei ROS-analyse som del av saksforberedelsen. Ber om at det særlig vurderes eventuell skredfare i området da store deler av planområder er registrert som potensielt fareområde for jord- og flomskred i NVE-Atlas.*

Kommentar: Det skal ikke bygges nærmere vassdrag enn 50m. Terrenginngrep i forbindelse med vegbygging skal holdes på et minimum og vegtrase er lokalisert i terrenget der dette lar seg gjennomføre. Området er skredvurdert tidligere og det er ikke vurdert som skredutsatt. ROS-analyse følger planen.

Møre- og Romsdal fylkeskommune brev datert 30.11.2015

- *Planbestemmelsene bør sikre god landskapstilpasning.*

Kommentar: Landskapstilpasning ivaretas i planbestemmelsene blant annet gjennom høyde på hytter, fargebruk og utforming.

Statens vegvesen brev datert 04.11.2015

- *Ingen merknader*

NVE brev datert 02.11.2015

Skred: Området vurderes å ikke være spesielt skredutsatt. Dette er forhold som må beskrives nærmere i ROS-analysen til planforslaget.

Flom: Ut fra planmaterialet vurderes det slik at et par vassdrag drenerer gjennom området. Om hytter plasseres opp mot disse må flomfare utredes. 200-årsflom er dimensjonerende for denne type tiltak.

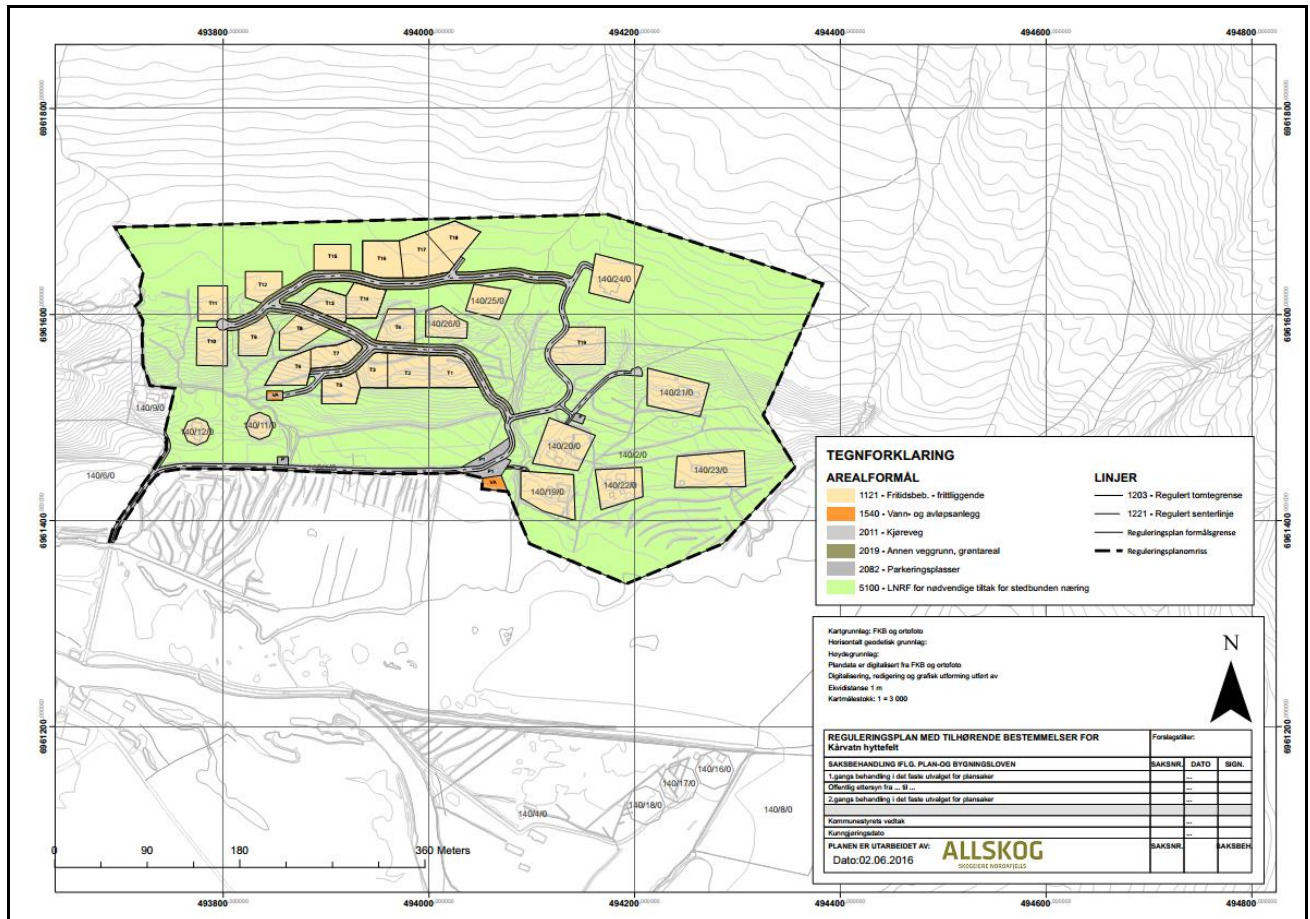
Allmenne interesser i vassdrag: Må ivaretas bla gjennom ivaretagelse av kantsoner langs vassdragene.

Kommentar: Det ble foretatt en skredvurdering i forbindelse med forrige regplan for området og området ble vurdert å ikke være skredutsatt. Det etableres ingen tomter nærmere 50m mot større vassdrag.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Plankart

Det reguleres inn 12 nye tomter for fritidsboliger i feltet. Tomtestørrelsen er på +/- 1daa.



Detaljplankart for Kårvatn hyttefelt

Det reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

1121 - Fritidsbeb. - frilliggende

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 - Kjøreveg

2019 - Annen veggrunn – grøntareal

2082 – Parkeringsplasser

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL – SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr. 3):

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

4.2. Planens dokumenter

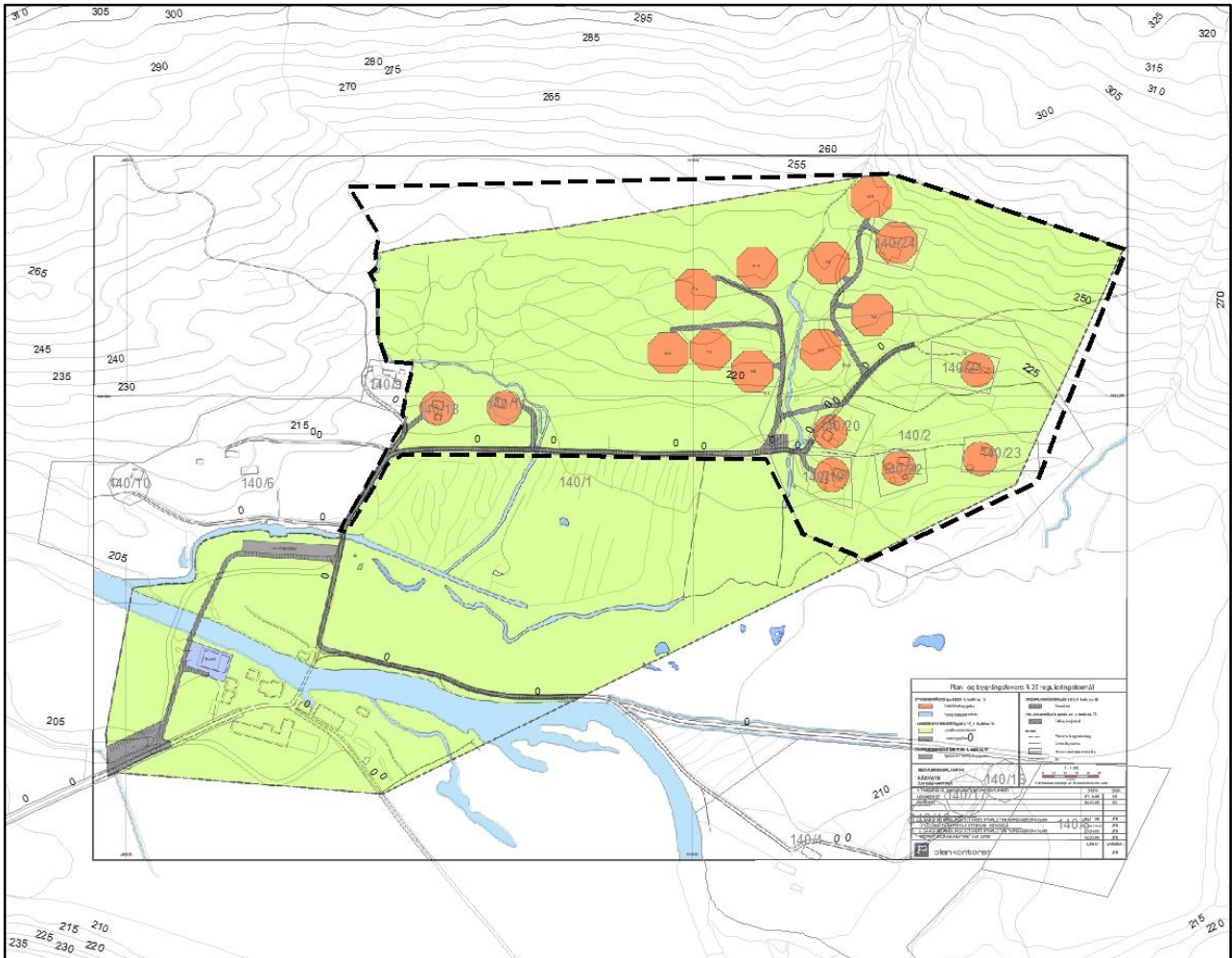
- Plankart m /tegnforklaring
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser

- Vedlegg

1. Innspill
2. ROS-analyse

4.3. Planavgrensning

Plangrensen følger eksisterende veg inn i dagens felt og inkluderer tomter i øst fra gjeldende plan. Plangrensen er videre trukket litt nord for gjeldende plan og følger så gjeldene plangrensen sørover. Hele planområdet er på ca 170 daa.



5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1. Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Hyttene i feltet er bygd i tidsperioden tidlig på -70 tallet og frem til ca 2013. Standarden vedrørende tilrettelegging varierer fra utedo til innlagt VA. Størrelsene på hyttene varierer. I hovedsak er hyttene godt tilpasset terrenget.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er et mål at hyttefeltet får en fin helhet med en utforming som ikke skaper «visuell uro» i dalen da feltet blir synlig fra Kårvatn gård og omegn. Dette innebærer lokalisering av tomter der terrenginngrep vil kunne holdes på et minimum og valg av hyttetyper skjer ut fra tomtens beskaffenhet. Det er videre viktig at hyttene har et dempet uttrykk. Hyttene skal ha ubehandlet kledning eller beis i mørke naturfarger. Takteking skal være av torv eller ha mørkt materiale. Elementer som bidrar til synlighet aksepteres ikke. Dett er for eksempel tak-arker/utstikk, lyse kontrastfarger og forstøtningsmurer. Under vises en hyttemodell fra Rindals hytter – Lysthus, som vil være godt egnet i området.



Det er også viktig at hyttene har planløsninger som ivaretar feltets kvaliteter med tanke på sol – og utsikt. Det er derfor naturlig å velge en planløsning der kjøkken og stue vender mot sør og vest. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 25 % av tomta. Hovedhytta tillates oppført med inntil 150 m² bruksareal (BRA).

Det legges opp et høystandardfelt da dette etterspørres i dag. Forskning viser også at høy standard legger til rette for hyppigere bruk hele året enn lavstandardhytter (uten strøm/veg og vann).

5.2. Trafikkforhold

Eksisterende:

Det er i dag bygd veg inn i feltet på bakgrunn av eksisterende plan. Deler av denne vegen er derimot for bratt om vinteren. Det er et ønske fra dagens hytteeiere at det etableres en vegløsning som sikrer helårs bruk.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er foreslått en vegtrase som gir mulighet for en rundkjøring på sommeren. På vinteren blir dette adkomstveg til 140/24. Vegbredde er maks 5m inkl veggrøft. For å sikre fleksibilitet i utforming av vegene er det satt av et grøntareal på 3m på hver side av vegene. Dette arealet kan også benyttes til areal for ledningstrase.

5.3 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Feltet grenser til Trollheimen landskapsvernområde, med bl.a. tilgang på stinett og turistforeningshytter. Mulighetene for friluftsliv er derfor flotte hele året. Det er heller ikke langt til Sjøen og Todalsfjorden.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget får ingen konsekvens for eksisterende friluftstilbud annet enn at de kan benyttes av flere gjennom etablering av boligfeltet.

5.4 Landbruk

Eksisterende forhold:

Innenfor planområdet er det et lite areal avsatt til grasproduksjon. Arealet er ellers lite egnet til skogproduksjon da det er lav bonitet. Det er derimot god furuskog som hugges til eget bruk.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget får i liten grad konsekvenser for landbruket. Dyrkajord vil inngå som LNF- område og det gjelder også arealet mellom tomtene. Eksisterende skog vil i hovedsak bestå, der det ikke plasseres hytter. Deler av eksisterende plantefelt berøres. Skogen er ikke hogstmoden men vil uansett fjernes der det etableres nye tomter. Boniteten er derimot lav om området er i mindre grad egnet til skogsdrift.

5.5 Lokalklima

Sol – og vindforhold:

Eksisterende forhold:

Området ligger vendt mot sør og er solrikt. Området er lite vindutsatt og det er et godt lokalklima.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er viktig at det legges opp til lune uteplasser som skjermer mot vær og vind.

5.6 Biologisk mangfold, naturmangfoldloven

Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven:

§8. Kunnskapsgrunnlaget

Reguleringsområdet og tilstøtende områder er også sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven §8. I **Naturbasen og Artskart** er det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet.

Sør for planområdet er det registrert naturtype, kroksjø, med flomm dammer og meandreende elveparti. Dette er registrert som en viktig naturtype. Nord og øst ligger Trollheimen.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Planforslaget innebærer ikke tiltak som vurderes å kunne gi irreversibel eller alvorlig skade på naturmangfoldet verken innenfor planområdet eller tilgrensede området.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Det vurderes ikke slik at tiltaket vil få en samlet negativ konsekvens for naturmangfoldet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Ikke relevant

5.7 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

Vann: Det er en borebrønn i feltet i dag og det er lagt vann frem til 12 hytter innenfor planområdet.

Avløp: Det er etablert en felles septik for eksisterende. Det er kun ei tomt som er tilknyttet, men flere skal koble seg på.

Strøm: Det er strøm inn i feltet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Vann: Blir etablert en ny borebrønn for nye hytter. Det er nødvendig med pumpestasjon for enkelte av tomtene.

Avløp: Det blir etablert en ny septiktank for feltet.

Renovasjon: I dag tas søppel med hjem dette forventes også å bli fremtidig løsning.

5.8 Verneverdier

Kulturminner:

Det ble foretatt kulturminneregistrering i forbindelse med planen i 2009 og det ble ikke registrert automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet.

5.9 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Konklusjonen er at planen er vurdert å ikke være berørt av potensielle hendelser eller medføre risiko/sårbarhet som krever iverksetteing av spesielle tiltak.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Innspill

Vedlegg 5: ROS-analyse