



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	13.03.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/1552

Dato: 06.03.2018

- 1 Planbestemmelser
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Detaljplan - kart
- 4 ROS-analyse

PlanID 50542018001 Detaljregulering for Haltvollhaugen - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak:

Arealutvalget vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Haltvollhaugen ut til offentlig ettersyn samtidig som det sendes på høring.

Oppsummering:

Forslag til endring av reguleringsplan for Haltvollhaugen vurderes som tilstrekkelig utredet, og rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksutredning

Hensikten med planarbeidet er å erstatte gjeldende reguleringsplan for Haltvollhaugen 1624R05 – datert 15.04.2008, revidert 30.10.2008.

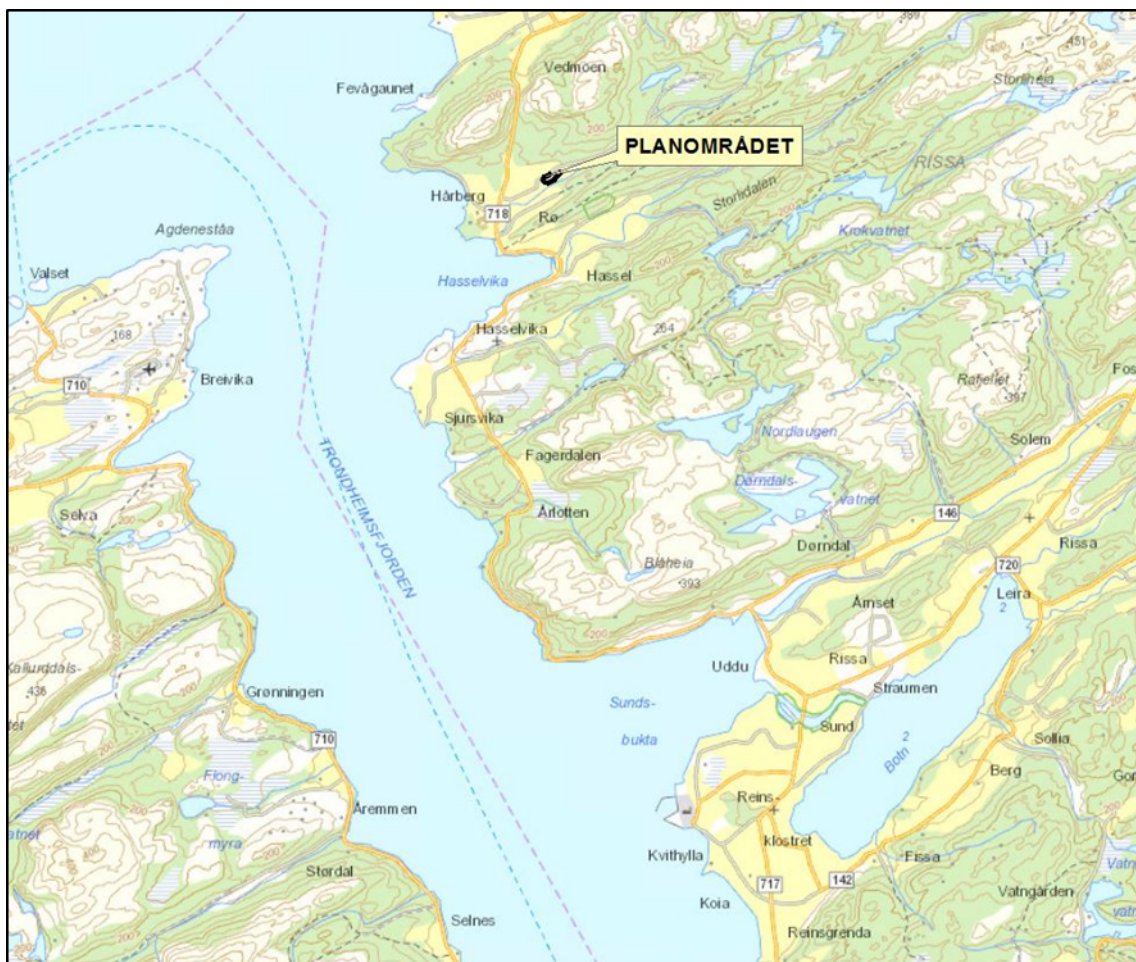
Dette feltet har i dag regulert 8 hyttetomter, tre er bebygde. Det er også etterspørsel etter boligtomter i området, og grunneier har et ønske å kunne tilby boligtomter til både dagens beboere i Indre Fosen kommune men også tilflyttere. Målet er at boligtomtene i Haltvollhaugen skal være et bidrag til å etablere ny bosetting og skape mer aktivitet i grenda. Markedet er derimot uforutsigbart og det er betydelige kostnader knyttet til opparbeiding av et bolig-hyttefelt. Grunneier ønsker derfor å legge til rette for både fritidsboliger og eneboliger i feltet. Tomtene skal ligge adskilt men kan benytte samme infrastruktur.

Reguleringsplanen foreslår også en fortetting av feltet med i alt 6 nye tomter for å bidra til økonomi i prosjektet. Det reguleres i alt 4 nye tomter for fritidsbebyggelse og 7 tomter for boligbebyggelse. Planen justerer også lokalisering av tidligere foreslåtte tomter og vegføring.

Planen skal etablere et hytte- og boligfelt tilpasset det miljø og terreng det vil inngå i, og med løsninger som ivaretar områdets kvaliteter med tanke på utsikt, lys og solforhold. Planen skal sikre gode lekeområder og møteplasser for beboerne i området. Tiltakshaver er grunneier Trond Wean. Plankonsulent er Allskog SA v/Ellen Kristin Moe.

Planoppstart ble kunngjort uke 46 i 2017. Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

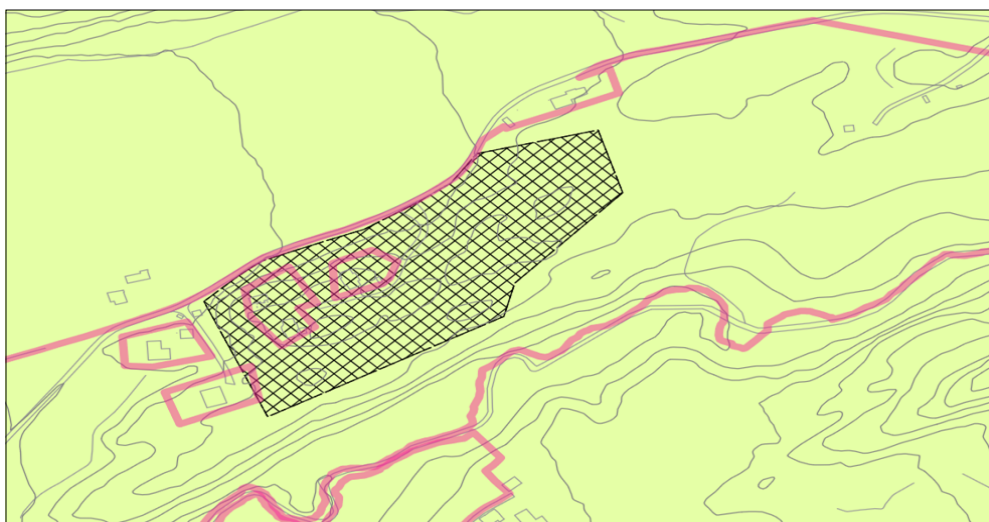
Planområdet ligger i Hasselvika 18km fra Rissa sentrum og 57 km fra Trondheim. Området ligger på et høydedrag mellom Haltvollvegen og Hårbergselva.



Planområdet er på ca 30 daa og plangrensen følger eksisterende plan fra 2007.

Eksisterende planer

Planområdet inngår som eksisterende planområde i kommuneplanens arealdel.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Hele planområdet inngår i eksisterende reguleringsplan *Reguleringsplan for Haltvollhaugen 1624R05 – datert 15.04.2008, revidert 30.10.2008.*



Plangrense

Uttalelse fra andre utvalg

Ungdomsrådet

Eldrerådet

JA/NEI

Nei

Nei

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Andre råd eller utvalg

Nei
Nei

Vurdering/alternative løsninger

ROS-analyse

Det er utført ROS-analyse som ligger vedlagt. Analysen har ikke avdekket forhold som krever spesielle tiltak eller ved gjennomføring av planen krever tiltak for å redusere/hindre uønskede hendelser.

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har tidligere befart planområdet. Det ble ved befaringen ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor området.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området benyttes ikke som friluftsområde i dag. Det går en bilveg fra feltet og videre 3 km inn til en flott om mye brukt friluftsområde. Vegen er ikke brøytet om vinteren, men har oppkjørt skiløype. På sommeren og er området fint for fotturer med mulighet for bading på sommeren. Det er også en Gapahuk ved badeplassen med mulighet for grilling. Det er 3 småbåthavner innen 4 – 5 km avstand fra feltet.

Barns interesser

Det er ikke etablert lekeområde innenfor planområdet i dag. Nærmeste lekeplass/ballplass er 4- 5 km unna feltet.

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via privat veg, Haltvollvegen i nord. Det er ca 1 km til fylkesvei 718, hvor det går skolebuss/ rutebuss. Haltvollvegen har et veilag som ordner vedlikehold, brøyting etc.

Sosial infrastruktur

Det er 4 km til barneskole og 15 km til ungdomsskole. Det er god kapasitet på skolene som feltet sokner til. Det er 4 km til nærmeste barnehage, hvor det også er god kapasitet.

Universell tilgjengelighet

Området har tilgjengelighet for alle brukergrupper i dag.

Teknisk infrastruktur

I forbindelse med reguleringsplanen fra 2008 ble det utarbeidet en VA-plan for feltet. VA-planen er realisert, infrastruktur er etablert og fungerer godt. Vannforsyning fra offentlig vannkum ca 150 meter nord-øst for gården Haltvollen. Ved innkjøringen til feltet er det plassert en større vannkum for uttak av mulig brannvann. Til tomtene føres vann i 32 mm. PE-rør, trykkklasse PN10. Ved hver tomt plasseres stoppekran. Det er etablert felles rense/sandfilteranlegg på dyrkamarka ca 150 meter nord-øst for gården Haltvollen. Felles

avløpsledning med 110 mm. PVC-U-rør, med trykklasse SN8 – svart/gråvann infiltreres med avløp i sandholdig masse – grunn.

Grunnforhold, ras og skred

Området består av fast fjell. Se kart under.



Løsmassekart hentet fra NGU's database

Området er ikke kartlagt som akstsomhetsområde for skred, flom eller skred i henhold til NVE's kartbase. Det er kartlagt kvikkleireområde sør for Hårbergseiva.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området er ikke utsatt for - eller tiltaket vil ikke medføre risiko for ras/skred/flom eller andre forhold som stiller krav spesielle tiltak i forbindelse med realiseringen av prosjektet.

Gjeldende reguleringsplan:

- Regulert inn område for lek
- Grønnstruktur erstatter areal for fliluftsmål

Boligbebyggelse

Det reguleres i alt 7 boligtomter. Størrelse på tomtene er fra 0,8daa til +1,7 daa.

Tillatt tomteutnyttelse = 30% BRA. Øvre grense på tillatt T-BRA = 250 m². Det kan etableres 2 bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfellet ikke være større enn 50 m² BRA, og plasseres ikke mer enn 4,0 meters avstand fra hovedbygning. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overdekket terrasse. Takvinkel skal være mellom 18 og 34 grader.

Valg av hustyper skal skje ut fra tomtens beskaffenhet med mål om at terrenginngrep skal holdes på et minimum og samtidig tilpasses hver enkelt tomts topografi, utsikts- og lysforhold. For å redusere eksponering fra feltet skal farger skal holdes i mørke naturfarger og taktekking skal være mørk uten reflekterende materialer.

Parkering på egen tomt og det skal beregnes 2 biloppstillingsplasser pr tomt.

Fritidsbebyggelse

Det reguleres i alt 7 tomter for fritidsbebyggelse. Størrelse på tomtene er fra 1,1daa til +1,8 daa.

Det stilles samme krav i reguleringsbestemmelsene til utforming som for boligbebyggelsen.

Lekeplass

Det skal etableres en lekeplass i området. Lekeplassen er på ca 1daa og skal funger som nærlekeplass opparbeidet for de minste barna med fast dekke, husker, sandkasse og klatrestativ. Området skal ha sittegrupper – gjerne med takoverbygg/gapahuk som også bidrar til å gjøre området attraktivt som sosial møteplass hele året.

Kjøreveg

Pr i dag f_SKV_1 bygd og deler av f_SKV2. Vegene vil ligge godt i terrenget og ha maks kjørebredde 5m. I tillegg avsettes areal på 2,5m på hver side til skjæring/fylling samt teknisk grøft.

For dagens avkjørsel mot Haltvollvegen skal frisiktkrav på 100m skal være oppfylt. I frisiktsonen skal det ikke etableres installasjoner eller iverksettes tiltak som hindrer sikten i dette området. Vegetasjon skal fjernes etter hvert som dette vokser opp.

Annen veg-grunn grøntareal

Arealet er ment å gi en buffer mellom veg og tomter – for å sikre snørydding og for å sikre nødvendig areal til skjæring/fylling – arealet skal tilplantes ved inngrep med stedegen vegetasjon. Stikkveger inn til hyttene kan legges over dette arealet – lokalisering av avkjørsel bestemmes ut fra hvor dette er mest hensiktsmessig med tanke på å minimalisere terrenginngrep, ivareta stigningsforholdene og hvor hytte/ inngangsparti lokaliseres.

Grønnstruktur

For areal avsatt til grønnstruktur skal vegetasjon ivaretas der dette er hensiktsmessig. Dette for å ivareta skjerming mellom tomter – redusere innsyn og som bidrag til å skjerme feltets fjernvirkning.

Vann og avløp

Det er kapasitet nok i dag på VA og strøm. Ledningsnettet forlenges samtidig som veier/stikkveier ordnes. Strøm føres ut fra transformator som står i innkjørselen til feltet. Transformator ble etablert under utbyggingen av feltet.

Renovasjon

Hytterrenovasjon med container ligger i Hasselvika sentrum for fritidsboliger. Ved boligbygging blir det vanlig tømning ved hver tomt for de andre langs Haltvollveien, slik Fosen renovasjon gjør i dag.

Folkehelse

Mange unge som flytter ut av bygda for bl.a. å ta utdanning, kommer tilbake og ønsker å bosette seg gjerne i nærhet av områder de har vokst opp og/eller i kommunens rurale områder. Mindre boligfelt som ligger utenfor kommunens tettsted kan da fremstå som attraktivt. På et overordnet nivå antas det at slike boligfelt vil ha en positiv innvirkning på folkehelsen. Dette da manges motiv for å bosette seg i distriktet ofte er knyttet til nærhet til natur og enkel tilgang til et aktivt friluftsliv. Det forventes også at det i rurale områder kan oppstå tettere sosiale relasjoner hvor folk tar vare på hverandre. Dette er et viktig og positivt bidrag til folkehelsen.

I området er det foreslått regulert en lekeplass som også vil fungere som en sosial møteplass for beboerne i feltet. Det legges til rette for bruk for de minste barna samt at alle aldersgrupper kan ha glede av å benytte området som en sosial arena. Det skal etableres bord/benker/bålplass og sittegrupper, også med takoverbygg (for eksempel gapahuk), som oppmuntrer til bruk hele året.

Det er 1 km til nærmeste busstopp med leskur ved fylkesvei 718. Det er lite trafikk langs Haltvollveien som går ned til busstoppen. Det forventes derfor ikke at en etablering av nye boliger i feltet vil bidra til trafikksikkerheten for nye myke trafikanter.

Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

§8.Kunnskapsgrunnlaget

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

§ 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.

Planen foreslår fire nye tomter, BFF_4,5 og 6 og BFS_7, som ligger nærmere Hårbergelva enn dagen bebyggelse. De foreslås da planområdet har begrenset areal som er egnet til fortetting. Fortetting vurderes som nødvendig for å oppnå akseptable positiv økonomi i prosjektet. Tomtene ligger fint til og vil fremstå som attraktive.

BFF_4 ligger 70m fra elva og BFS_7 66m fra elva. Fra BFF_5 og 6 er det 40 og 30m fra tomtengrense til elva i luftlinje. Det er lagt inn byggegrense på 6m mot tomtengrensen som skal sikre ytterligere avstand til elva. Terrenget ned mot elva er bratt og vegetasjon mellom elva og feltet skal ivaretas. Feltet ligger på fjell, noe som medfører at en utbygging ikke vil kunne medføre sig/ras ol som får innvirkning på elva.

§ 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

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Tiltaket er vurdert å ikke være berørt av forhold som krever spesielle tiltak eller som ved gjennomføring vil kreve tiltak for å redusere/forhindrer evt uønskede hendelser.

Siktkrav mot Haltvollvegen innarbeides i reguleringsplanen gjennom regulerte siktlinjer samt planbestemmelser.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Både Fylkesmannen og Statens vegvesen går i mot planendringen og henviser til at denne planen vil føre til spredt utbygging og økt bilbruk. Kommuneplanens samfunnsdel har som mål å legge til rette for ny bosetting også i grendene. Planretningslinjen sier følgende: I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster. Kommunen vurderer at Hasselvika-Fevåg er et område med svært lite utbyggingspress.

Kommunikasjonstiltak

Høringen annonseres i én lokalavis samt på kommunens hjemmeside. Dette er iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.