

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	25.09.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/246

Dato: 11.09.2018

- 1 2017003_BESKRIVELSE RAMSVIKHAUGEN
- 2 2017003_PLANKART Ramsvikhaugen _A3_1500
- 3 2017003_BESTEMMELSER RAMSVIKHAUGEN-
- 4 VEDLEGG 1-ROS_ RAMSVIK m analyseskjema
- 5 VEDLEGG 2-NVEs forvaltningsområde
- 6 VEDLEGG 4_ Arkeologisk rapport fra 2006

PlanID 16242017003 Reguleringsplan - Ramsvikhaugen hytteområde - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Oppsummering:

Kystplan AS har laget forslag til reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde for tiltakshaver Våres eiendom Fosen AS ved Kristian og Hjørdis Stamnes. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for tomter til fritidsbebyggelse innenfor gnr. 162 bnr. 33. I planforslaget foreslås det 15 hyttetomter. Avkjørsel samordnes med avkjørsel til eksisterende hytteområde og småbåthavn v/Ramsviksjøen. Planen viser gangsti fra byggeområdene ned til sjøen med område for bøyehavn. Det er tilstrekkelig småbåthavnkapasitet i Sørfjorden Marina som ligger på motsatt side av Sørfjorden.

Planforslaget vurderes som tilstrekkelig utredet og rådmannen anbefaler at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksutredning og vurderinger

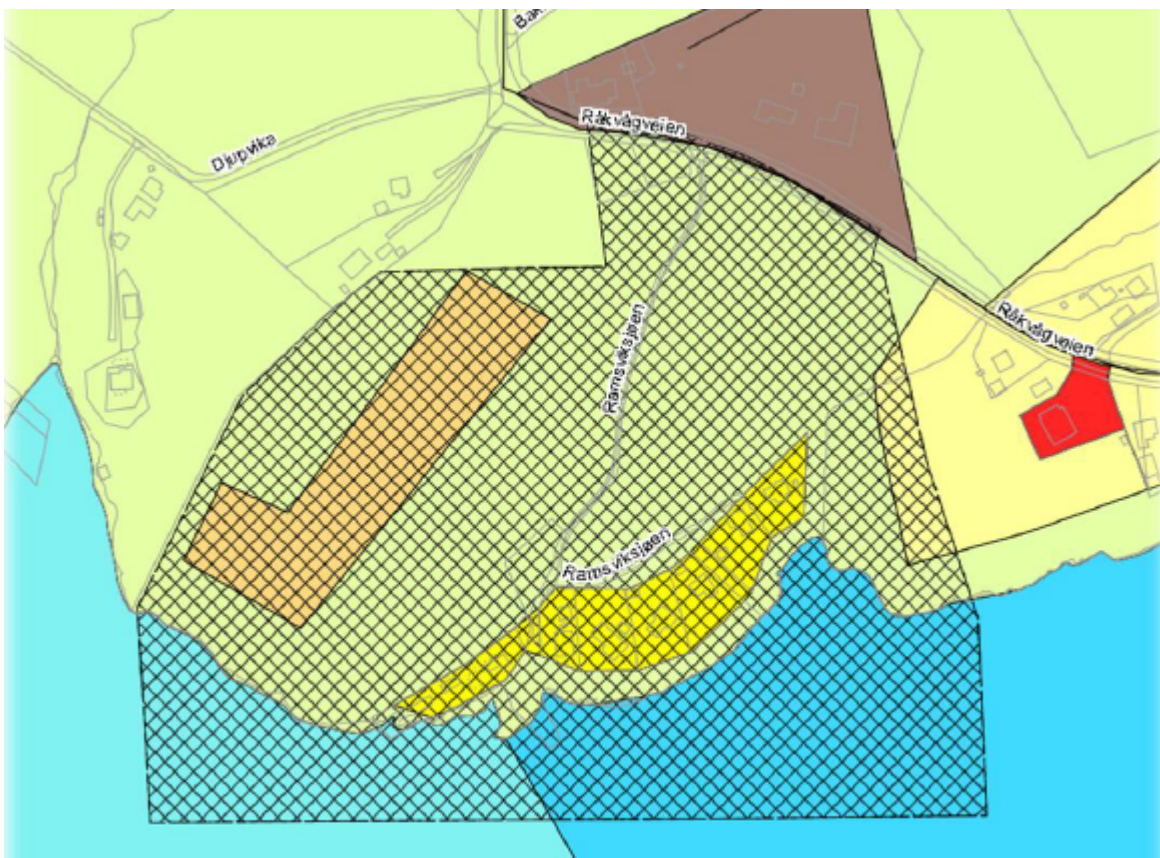
Planområdet Ramsvikhaugen ligger ved Sørfjorden, ca. 2 km fra Råkvåg sentrum. Til kommunesenteret Rissa sentrum er det ca. 40 minutter med bil, til Brekstad ca. 45 minutter.



Figur 1: Planområdet beliggenhet markert med sirkel

Planstatus

Planområdet ligger delvis innenfor en eksisterende reguleringsplan for Ramsvik hytteområde planid: 19966090. Dette er en gammel reguleringsplan vedtatt i 1996. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel for Rissa i 2010, ble det avsatt et nytt område for fritidsboliger. Se oransje farge i kartet nedenfor. Foreliggende forslag til ny reguleringsplan vil derfor delvis erstatte reguleringsplanen fra 1996.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Område med gjeldende reguleringsplan vises som skravert område. Område avsatt til ny fritidsbebyggelse vises med lys oransje farge under skravert område. Område som allerede er bygd ut med hytter, vises med skarp, gul farge under skravuren.

Planforslaget



Figur 3: Forslag til reguleringsplan for Ramsvikhaugen hytteområde

Planforslaget består av 15 hytter og ligger i nær tilknytning til Ramsvik hytteområde – planid 19966090 som også inneholder en eksisterende småbåthavn ved Ramsviksjøen. I tillegg er det tilgang til en småbåthavn på andre siden av fjorden – Sørfjorden Marina, som har stor kapasitet. Planforslaget foreslår derfor å regulere et bøychavnområde slik at man på korttidsbasis kan legge båt ifra seg på svai, i gangavstand fra hytteområdet. Turdragene skal ivareta tilgangen til sjø og sjørelaterte fasiliteter og muligheter for å gå runder i terrenget. Planområdet er i kommuneplanen i hovedsak lagt ut til fritidsboliger. Avgrensningen i kommuneplanen forutsetter at alle fritidsboligene plasseres på toppen av Ramsvikhaugen, omtrent på samme kotehøyde. Plaregger og tiltakshaver ønsker å utnytte høydeforskjellene i området, slik at noen fritidsboligene kan legges lavere i terrenget, og til dels følge terrenget. Dette begrunnes med ønske om å oppnå høyest mulig kvalitet på utsikt, sol og lys for alle fritidsboligene, samt minimalisere silhuett og ulemper med innsyn/gjenboerskap.

Planavgrensningen for planforslaget følger i hovedsak eiendomsgrensen til gnr. 162 bnr. 33, men med unntak av:

- sjøområdet som man ønsker tilgjengelighet til
- parkeringsplassen P 1 som Vei 1 går langs med
- arealet for Fv. 6362, for å vise ny felles avkjørsel og frisiktsone
- litt areal på østsiden langs vei ned til Veg 2 for å få med hele veien i planen (eiendomsgrensen går midt i vei)

Dagens arealbruk og landskap. Virkninger av planforslaget

Folkehelserelaterte tema

Eksisterende forhold:

Det er ikke noen kjente forurensing-, støy-, støv- eller elektromagnetiske kilder i området. Slik området ligger i dag er det heller ikke brukt til friluftsområde eller rekreasjon, fordi det er relativt utilgjengelig. Det går et tråkk igjennom området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen ivaretar det tråkket som i dag brukes sporadisk, Veg 1 og T2 – samt at det legges til rette for at det skal kunne etableres stier som gjør tilgjengeligheten lettere til fjære og småbåthavn T5, T1 og T3. Dette vil også skape en mulighet for allmennheten å gå tur i og bruke området på en måte det ikke har vært mulig før.

Barns interesser

Eksisterende forhold:

Området inneholder i dag ingen bebyggelse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ved etablering av 15 nye fritidsboliger kan det periodevis være en del barn og unge tilknyttet området. Det er for friområdet gitt mulighet i bestemmelsene til å etablere reversible leke- og ballplass installasjoner. Det er også foreslått et sti-nett som tilgjengeliggjør området til badeplasser og fjære for beboerne i området.

Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Området brukes ikke i dag til friluftsliv fordi det er lite tilgjengelig og bratt ned til sjøen.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Allmennheten får mulighet til å bruke området når det blir et hyttefelt og turdragene tilrettelegges. Det er lagt til rette for parkering for allmennheten.

Landbruksinteresser

Eksisterende forhold:

Det er i AR5 registrert 1.9 da fulldyrka jord innenfor planområdet. Området har ikke vært driftet på årtier og er derfor ikke egnet til dette formålet. Området ellers har blitt drevet med vedhogst.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen vil ikke få konsekvenser for landbruket. Fulldyrka areal som ligger øst for planen blir ikke belastet, da det ikke foreslåtte tomtene langs den eksisterende vegen.

Landskapsbilde

Eksisterende forhold:

Eiendommen 162 / 33 - Ramsvikhaugen er i dag ikke bebygget. Det høyeste punktet på Ramsvikhaugen i dag er kote 44. Umiddelbart bak Ramsvikhaugen ligger Litjurdshaia på kote 180.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Bebyggelsen vil jo nødvendigvis bli synlig, men bebyggelsen vil ikke komme i silhuett på grunn av Litjurdshaia. Bebyggelsen er lagt relativt lavt i terrenget, og mønehøydene styres i bestemmelsene. I tillegg begrenser bestemmelsene farger og blanke flater. 3 tomter, som ligger i bak-kant har fått mulighet til å bygge seg opp med en 3.etasje maks 30 m² – for å gjøre tomtene mer attraktive.

Naturmangfoldloven

KONKLUSJON: Planen vil sannsynligvis ikke gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET

Planen er begrenset til grunneiers eiendom og åpner ikke for naturlig videre utbygging i nærområdet. Det er ingen ting som tyder på at området som er foreslått bebygget, er vesentlig viktig for noen arter, naturtyper eller kulturlandskap. Planen ligger i et område som er relativt lite utbygget helhetlig og utgjør derfor en liten belastning for naturmangfoldet. Det finnes ingen vannforekomster innenfor planområdet.

§9 FØRE VAR PRINSIPPET

Sannsynligheten for at det finnes rødlistede arter, viktige naturtyper eller kulturlandskap er liten da jordsmonnet er skrin fastmark og uproduktiv skog som betyr at det er en fattig barblandingskog som har lite arts mangfold generelt.

§10 ØKOSYSTEMTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING

Området for fritidsbebyggelsen er plassert samlet og den benytter uproduktiv arealer, slik at belastningen på området helhetlig blir minst mulig. Området ligger også i tilknytning til fritidseiendommer på naboeiendommer, så det fører til et minimum av fragmentering av økosystemet i området helhetlig.

§11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE BÆRES AV TILTAKSHAVER.

Omfanget av forringelsen er svært begrenset, og sår i landskapet etter vegbygging og hyttebygging vil reverseres naturlig.

§12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER

Bestemmelsene til planen angir at området skal bygges ut på en mest mulig skånsom måte.

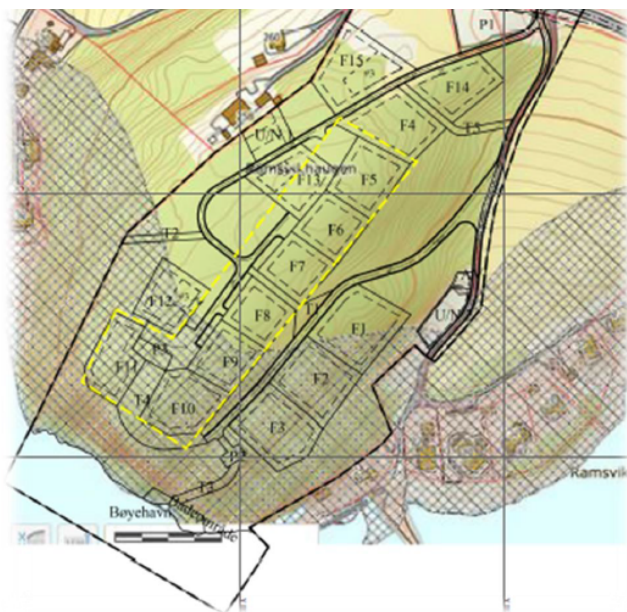
100-metersbeltet (strandsonen)

Eksisterende:

I dag ligger det mange fritidsboliger og en småbåthavn i strandsonen. Det også åpnet for fritidsboliger i kommuneplanens arealplan.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er tomtene F1 , F2 og F3 samt F12 som ligger innenfor 100- metersbeltet og samtidig ikke er forankret i kommuneplanens arealdel. (Se fig. 1) Det er fordi det er vurdert slik at tomtene ligger bak allerede eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen og terrenget foran F1, F2 og F3 er så bratt at det i dag ikke er tilgjengelig. Utnytting innenfor området er å foretrekke, fremfor å måtte åpne nye områder.



Figur 4: Fritidsboligområde i kommuneplan er markert med gul strek – smårutete feltet i svart er 100m-beltet

Småbåthavn

Eksisterende:

Ramsvik Småbåthavn har ikke båtplasser for alle de nye hytter. Derimot ligger en større båthavn rett over fjorden: Sørfjorden Panorama og Marina AS som har kapasitet og videre har utvidelsesmuligheter. Det er ca 4 km å kjøre dit fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er muligheter for å kjøre til båtplassen på andre siden av fjorden, men man ønsker likevel å ha et tilbud i forbindelse med hyttefeltet. Man har derfor anlagt en bøyehavn i tilknytning til reguleringsplanene.

Risiko- og sårbarhet

Konklusjoner

Det ble funnet 3 områder for videre vurdering i analyseskjema.

Punkt 42 – Ulykker i av og påkjørsler

Tiltak: De 2 avkjørslene fra området er endret slik at det nå bare er 1 felles, som ligger i en 30 km sone, med god sikt.

Punkt 43 Ulykker med gående syklende.

Gående / syklende som skal til enten sentrum i Råkvåg eller Husbysjøen, vil ha god oversikt over Fylkesveien med ny avkjørsel, slik den er plassert.

Tiltak : Ingen

Punkt 47 Fallfare ved naturlige terrengformasjoner

Bratt terreng foran noen tomter

Tiltak: Punkt i bestemmelsene er det lagt inn et krav om at risikovurdering for behov for sikringsgjerdar dokumenteres for tomtene F10 og F11.

Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

Det eksisterer ikke noen form for teknisk infrastruktur i området.

Endringer/konsekvenser som følger:

Veg:

Det er i området ingen kjøreveg, men man har valgt i hovedsak å bruke den eksisterende skogsbilveien som trase inn i området i nord. Dette gjelder Veg 1. I området sør – Veg 2 er det vurdert 2 traseer inn – og viste trase i kart er slik vi bedømmer det den beste.

Vann og avløp:

- Kommunalt vann og privat avløpsanlegg.
- Overvann skal gå til terrenget.
- Det er avsatt et område for avløpsanlegg

Det er utarbeidet en prinsippskisse som viser hvordan dette kan løses (vedlegg 7). Det skal i forbindelse med byggesøknaden leveres en ferdig prosjektert vann/avløpsplan.

Brann-vann:

Dette skal ivaretas i VA – plan.

Renovasjon:

Det er i dag etablert felles containere for hytteavfall.

Trafikkforhold / avkjørsel

Avkjørsel fra området

Eksisterende:

I dag er det 2 parallelle avkjørsler 1 fra parkeringsplassen og 1 fra veien fra eksisterende fritidsboliger og småbåthavn.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Reguleringsplanforslaget har endret de 2 avkjørslene til 1 og satt på frisisiktsone. Det er merket 30 km / timen forbi avkjørselen.

Universell utforming

Eksisterende forhold:

Det er ikke bebyggelse i reguleringsplanforslagets område.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

12 av 15 tomter vil kunne etableres med universelt utforma uteareal, tilgang og bebyggelse. Det er kun tomtene F1 til F3, som har en relativt bratt bakke, som unntas. Det er stilt som krav i bestemmelsene at universell utforming skal vises før byggetillatelse blir gitt. På grunn av terrengets naturlige formasjoner er det ikke mulig å tilpasse turdragene til en universell utforming.

Gjennomgang av geotekniske forhold

Eksisterende:

NVE ønsker at plankonsulentene går igjennom deres forvaltningsområdet i form av en sjekkliste. Denne er gått igjennom og finnes i eget vedlegg. Grunneier er ikke kjent med noen problemstillinger i området

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I gjennomgang av alle dokumenterte baser med vurdering av alle beskrevne problemstillinger i dokumentet, finner vi ikke at området har problemstillinger som fordrer tiltak eller spesielle hensynssoner i planen.

Kulturminner

Eksisterende:

Området er tidligere undersøkt for kulturminner i rapport dater 24.05.2006

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det ble ikke påvist kulturminner av noe slag under befaringen. Se arkeologisk rapport i eget vedlegg.

Kommunikasjonstiltak

Under forutsetning av vedtak i arealutvalget, sendes planforslaget på høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Relevante råd/utvalg i kommunen inviteres til å komme med uttalelser til planforslaget.