

Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	12.06.2018

Saksbehandler: Siri Vannebo

Arkivsak: 2018/386

Dato: 05.06.2018

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Planbestemmelser
- 3 Detaljplankart
- 4 ROS-analyse
- 5 Terrengsnitt A-A
- 6 Terrengsnitt B-B

Reguleringsplan - Hindrem hage hyttefelt - deler av gbnr 301/26 - høring og offentlig ettersyn

Rådmannens forslag til vedtak:

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

Oppsummering:

Kommunen har mottatt forslag til Hindrem Hage hyttefelt. Planen skal åpne for etablering av 11 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, veg, - vann og avløp. Planen skal bidra til at ny bebyggelse tilpasser seg omgivelsene på en fin måte med skånsom terrengbehandling og samt at fritidsboligene ivaretar en god estetikk inkludert høyde og volum som også tar hensyn til omgivelsene.

Saksbehandler anbefaler at det blir tatt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer at avkjørsel til fv 755 utbedres iht Statens vegvesens faglige råd.

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

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt forslag til reguleringsplan for Hindrem Hage hyttefelt. Planeier/tiltakshaver er Asbjørn G Valde. Plankonsulent er Allskog SA v/Ellen Kristin Moe.

Planområdet ligger på Hindrem, ca 2,5 mil nordøst fra fergeleiet på Rørvik og 1 mil sørvest fra Leksvik sentrum. Planområdet ligger ca 250 m vest for fv 755.

Oppstartsmøte med Leksvik kommune ble avholdt den 29.09.17. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Fosna-Folket og på Leksvik kommune sin nettside i ukene til 43 og med uke 46 i 2017. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med

Plangrensen følger eiendomsgrensen til 101/26. Planområdet er på ca 17 daa. Det er ei hytte innenfor planområdet i dag samt at det går ei høyspent linje gjennom området.

Planområdet berøres av følgende planer:

Området er avsatt til fritidsbebyggelse (H4) og LNRF og i Kommunedelplan for Seter/Hindrem 2004- 2010, PlanID 2003004, godkjent 16.12.2003. Arealet som skal reguleres til fritidsbebyggelse har et mindre avvik i forhold til H4 i kommuneplanens arealdel. Arealet som ønskes regulert er derimot mindre (16,8daa) enn arealet som inngår i H4 (17,7daa). Med bakgrunn i en helhetsvurdering vurderer Leksvik kommune planforslag å være i samsvar med overordnet plan



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Detaljplanen vil erstatte kommuneplanen for dette området.

Dagens arealbruk og landskap

Planområdet bærer preg av skog, jordbruk og nærhet til sjøen. Feltet er østvendt og har flott utsikt ut over Trondheimsfjorden mot Tautra og Frosta. Solforholdene er gode hele året.

Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har undersøkt om tiltaket er i konflikt med kulturminnelovens (kml) § 3 om automatisk freda kulturminner. Etter å ha søkt i arkiv og kulturminnedatabasen Askeladden og vurdert landskapet, kan de ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd.

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Selve planområdet benyttes ikke i friluftssammenheng, men det er gode muligheter i umiddelbar nærhet. Lysløype ligger ca 200m fra hyttefeltet. På sommeren er løypetraseen tilrettelagt for turgåing, og den kan også benyttes med rullestol. Det er også flere muligheter for topturer, blant annet til Munken 10 km, Kjerringklumpen og Brattliklumpen. Det er også fine turmuligheter i bygda på svært lite trafikkerte veier og stier. Fjellet kan nås etter 3 km på sti. Her er det tilgang på mange fine fiskevann.

Området kun 260m unna sjøen og et flott strandområde for friluftsliv. Badeplass fines i fjæra rett ned for feltet og det er også fint å stå i fjæra med fiskestang. Båter kan leies ved Hindrem Fjordsenter og det er også muligheter for båtplass ved Hindrem båthavn.

Landbruk

Det har vært granskog innenfor planområdet som nå er tatt ut. Det er ikke aktuelt å etablere ny skog.

Trafikkforhold

Planområdet ligger om lag 250 meter fra fylkesvegen, men atkomst forutsettes lagt via kv. Hindremsvegen og privat veg med tinglyst rett til bruk. Krysset med kommuneveg og fylkesveg er forkjørsregulert og har akseptable stigningsforhold og siktforhold fra øst. Fartsgrense på fv. 755 er 60 km/t. Fra vest er imidlertid siktforholdene dårlige sommers tid. Det er ikke gang/sykkelveg langs fv.

Naturverdier

Miljødirektoratets naturbase og Artskart er konsultert og det er ikke registrert spesielle naturverdier i eller ved planområdet.

Teknisk infrastruktur

I dag går det en høyspent langs plangrensen i nord og gjennom planområdet. Se kart fra NTE under. Det ligger kommunalt avløpsanlegg frem til feltet i dag – beregnet på 5 hytter. Det er i dag etablert et privat vassverk, Hindrem og Sæter vassverk, som ligger ved Reveltun.

Grunnforhold, ras og skred

NVE's kartbase er gått igjennom og området er ikke registrert som skredutsatt og inngår heller ikke som aktsomhetsområde for jord/flom eller snøskred.

Beskrivelse av planforslaget

Fritidsbebyggelse:

Det reguleres 11 nye tomter med tomtestørrelse fra 0,6daa-1,3daa. Det er utarbeidet snitt som viser terreng og forslag til hytteplassering som vedlegg til planen (vedlegg 5 og 6). Forslagsstiller har ønske om at feltet får et moderne uttrykk, med store glassflater mot sjøen og utsikten. Takform kan variere mellom saltak, flatt og pult-tak. Eksempler på aktuelle hyttetyper kan ses i vedlegget planbeskrivelse s. 11-12 Feltet er lite eksponert for omgivelsene, men kan ses fra sjøen. Reguleringsbestemmelser om fargevalg skal bidra til å redusere eksponeringen.

Samlet bebygd areal er satt til maks BYA=200 m² pr tomt fordelt på 2 bygninger, hytte, anneks eller garasje. BYA inkluderer da bebyggelse, parkering, veranda på bakkeplan. Maks BYA for hytte er 120kvm. Høyde på hyttene holdes relativ lav – med egne bestemmelser for de fremste tomtene. Her er maksimumshøyde satt til 4,5m for å bidra til å opprettholde sikten for tomtene bak på best mulig måte.

Kjøreveg:

Dagens adkomstveg til hytte på 101/19 skal flyttes østover for å få en bedre utnytting av området. Vegen eies av forslagsstiller som skal sikre at eier av hytta ikke berøres negativt av vegomleggingen. Det skal etableres et veglag for tomteeierne i feltet som får ansvar for drift og vedlikehold av vegen. Veggrunn skal fortsatt eies av grunneier.

Vegvesenet har i sin forhåndsuttalelse til planen kommet med et faglig råd om at sikt mot sør (i retning mot Vanvikan) ved fylkesvegen skal utbedres da siktforholdene er dårlige sommers tid (vegetasjon). Selv om dette kryssområdet ikke inngår i planområdet, forutsetter Vegvesenet at planmyndigheten benytter planprosessen til å utbedre sikten i krysset fra vest med tanke på den mertrafikk som følger av planens eventuelle gjennomføring. Det praktiske ansvaret for dette må avklares mellom tiltakshaver for planen om kommunen som planmyndighet. Saksbehandler foreslår at det tas inn en rekkefølgebestemmelse om at siktforholdene i krysset ved fylkesveg 755 må utbedres før det gis tillatelse til bygging innen planområdet. Siktutbedringen må skje etter avtale med Statens vegvesen, driftsavdelingen.

Alle tomter har vegadkomst og universell tilgjengelighet. Parkerings skal skje på egen tomt.

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 stedefegen 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:

Arealet skal opprettholde eksisterende vegetasjon bl.a. som buffer mellom nye hytter og eksisterende. Det skal også kunne etableres et felles møtested med bor/benker og evt grillsted mellom F_5 og F_7.

Teknisk infrastruktur

Det skal etableres et høystandardfelt hvor det legges inn strøm, fiber, vann og avløp. Vannverket har i dag kapasitet til 4-5 nye tomter i feltet og det vil være behov for å utvide og grave ny ledning. Det samme gjelder for avløp. Dette vil skje i samarbeid med vannverket og kommunen. Det blir også lagt trekkør til fiber inn. Strøm blir ordnet i samarbeide med det lokale e-verket – det vil være behov for å etablere ny trafo og grave ned høyspent som går gjennom feltet. Kommunens renovasjonsplan skal følges. Det er satt opp containere flere plasser langs veien mot Leksvik og Vanvikan for hytterrenovasjon.

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 er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Vedr tilføring av masser og evt spredning av svartlistede planet – det er kun steinmasser som evt blir tilkjørt. Tiltaket vurderes å ikke ha følger for naturverdier i 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

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Konklusjon overordnet risikovurdering: Tiltaket er vurdert å ikke være utsatt for forhold eller medføre konsekvenser for omgivelsene og som krever at det iverksettes spesielle tiltak.

Uttalelse fra andre utvalg

JA/NEI

Ungdomsrådet	Nei
Eldrerådet	Nei
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Nei
Andre råd eller utvalg	Nei

Kommunikasjonstiltak

Planforslaget sendes på høring til regionale og statlige myndigheter, naboer og grunneiere innenfor planen, relevante organisasjoner, relevante kommunale råd/utvalg. Offentlig ettersyn av planforslaget kunngjøres i én avis og på kommunens hjemmeside.