

**REGULERINGSPLAN FOR RAMSVIKHAUGEN
HYTTEOMRÅDE GNR 162, BNR 33
INDRE FOSEN KOMMUNE**



DATO: 22.05.2018

PLANID: 2017003

Utarbeldet av



Oppdragsnr:2017032

Oppdragsnavn: Ramsvikhaugen hytteområde

Dato	22.03.2018
Utarbeidet av	Prosjektleder / Planlegger Berit Moen
Kontrollert av	Daglig leder / Planlegger May Andreassen

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
1	22.05.18	Turid Glørstad og May Andreassen	Mindre endringer

INNHold

1	Bakgrunn	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
1.2	Om forslagsstiller.....	1
2	Planområdet	1
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	1
2.2	Planstatus	2
2.3	Kartgrunnlag	2
2.4	Eiendomsforhold	2
2.4.1	Hjemmelsforhold og rettigheter	3
2.4.2	Eiendomskart.....	3
2.4.3	Naboer som er tilskrevet	3
2.4.4	Sektormyndigheter og andre interessenter som er tilskrevet.	4
3	Planforslaget	5
3.1	Planens intensjon	5
3.2	Planens dokumenter	6
3.3	Planavgrensning	6
4	Reguleringsformål.....	7
4.1.1	Bebyggelse og anlegg	7
4.1.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
4.1.3	Grønnstruktur.....	8
4.1.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.....	8
4.1.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag	8
4.1.6	Hensynssoner	8
4.1.7	Bestemmelsessområder	8
5	Planprosess og medvirkning	9
5.1	Om planprosessen.....	9
5.2	Oppsummering av innspillene.....	9
6	Konsekvenser av planforslaget	11
6.1	Krav til KU	11
6.2	Folkehelserelaterte tema	11

6.3	Barns interesser.....	12
6.4	Friluftsliv	12
6.5	Landbruksinteresser	12
6.6	Landskapsbilde	13
6.7	Naturmangfoldsloven.....	14
6.8	100-metersbeltet (strandsonen)	15
6.9	Småbåthavn.....	16
6.10	Risiko- og sårbarhet.....	16
6.11	Teknisk infrastruktur	17
6.12	Trafikkforhold / avkjørsel	17
6.13	Universell utforming.....	18
6.14	Gjennomgang av geotekniske forhold	18
6.15	Kulturminner	19
7	Begrunnelse for valgte løsninger	20
7.1	Overordnet begrunnelse	20
7.1.1	Tomtene F1, F2 og F3	21
7.1.2	Tomtene F12, F13, F15	22
7.1.3	Tomtene F4 og F14	23

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Vedlegg 2 – Samfunnssikkerhet – Gjennomgang av NVE s forvaltningsområde.
- Vedlegg 3 - Utredning - Gjennomgang av Naturmangfoldsloven §§ 8 til 12
- Vedlegg 4 – Arkeologisk rapport
- Vedlegg 5 – Arealoversikt
- Vedlegg 6 - Temakart Turstikart
- Vedlegg 7 – Temakart prinsippløsning vann og avløp
- Vedlegg 8 – Temakart båtplasser

Plankart er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende plan med nye tomter til fritidsbebyggelse innenfor gnr. 162 bnr. 33.

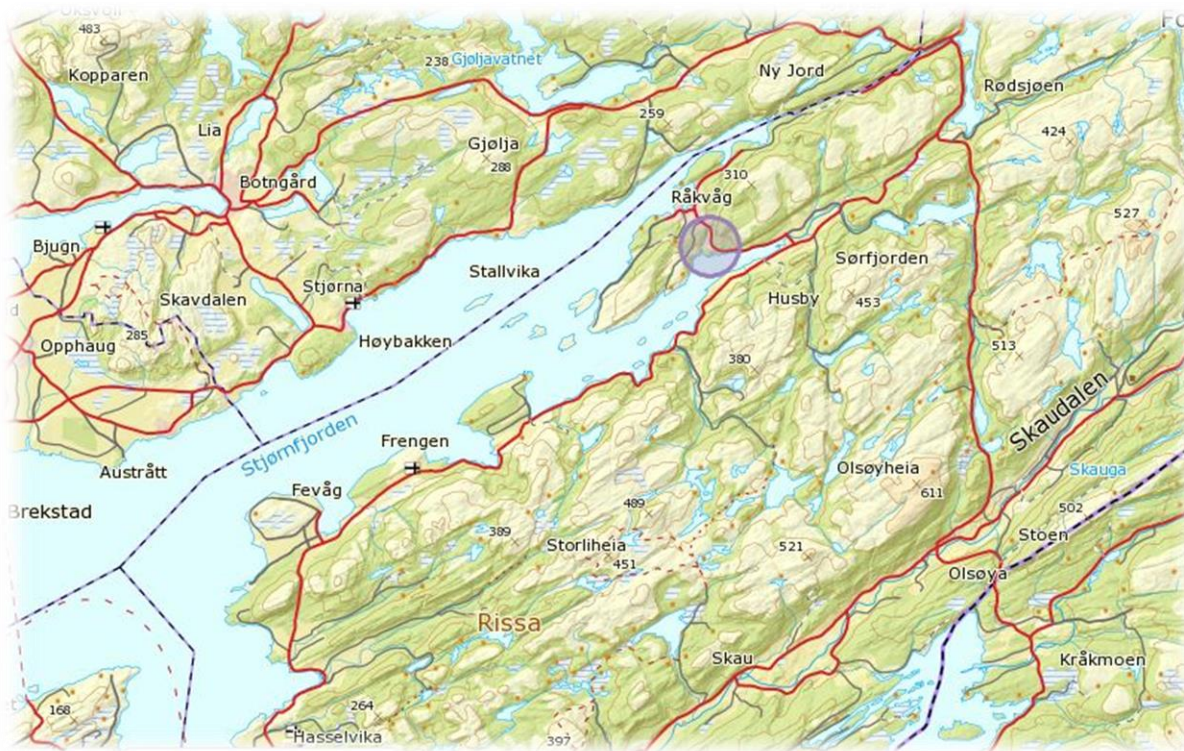
1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver og grunneier: - Våres eiendom Fosen AS ved Kristian og Hjørdis Stamnes

Konsulent: Kystplan AS ved/ prosjektleder / planlegger Berit Moen

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status



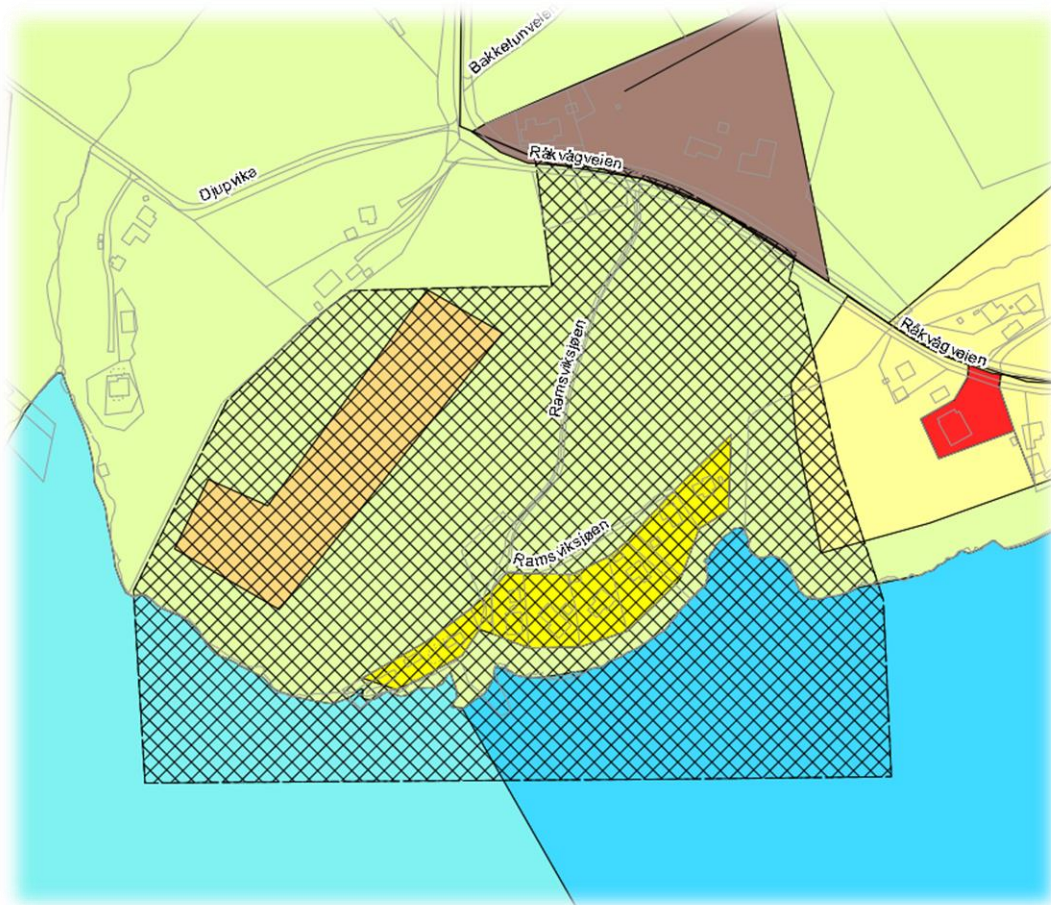
Ramsvik, Råkvåg i Indre Fosen kommune

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

Gnr. 162 bnr. 33 har en størrelse på ca. 50 daa og består i hovedsak av skog. Det er ingen eksisterende bebyggelse på eiendommen, men det ligger to tilgrensende fritidsboliger nordvest for eiendommen.

2.2 Planstatus

Området ligger i eksisterende reguleringsplan for Ramsvik hytteområde planid: 19966090. Dette er en gammel plan og i forbindelse med rullering av kommuneplanen ble det avsatt et nytt område for fritidsboliger. Se oransje farge i kartet nedenfor



Figur 1 viser utdrag av kommuneplan

Ny plan vil delvis erstatte gjeldende reguleringsplan for området Ramsvik hytteområde.

2.3 Kartgrunnlag

Kartgrunnlag er FKB-data mottatt fra Rissa kommune 20.04.2017. Det er ikke gjort endringer i kartgrunnlaget.

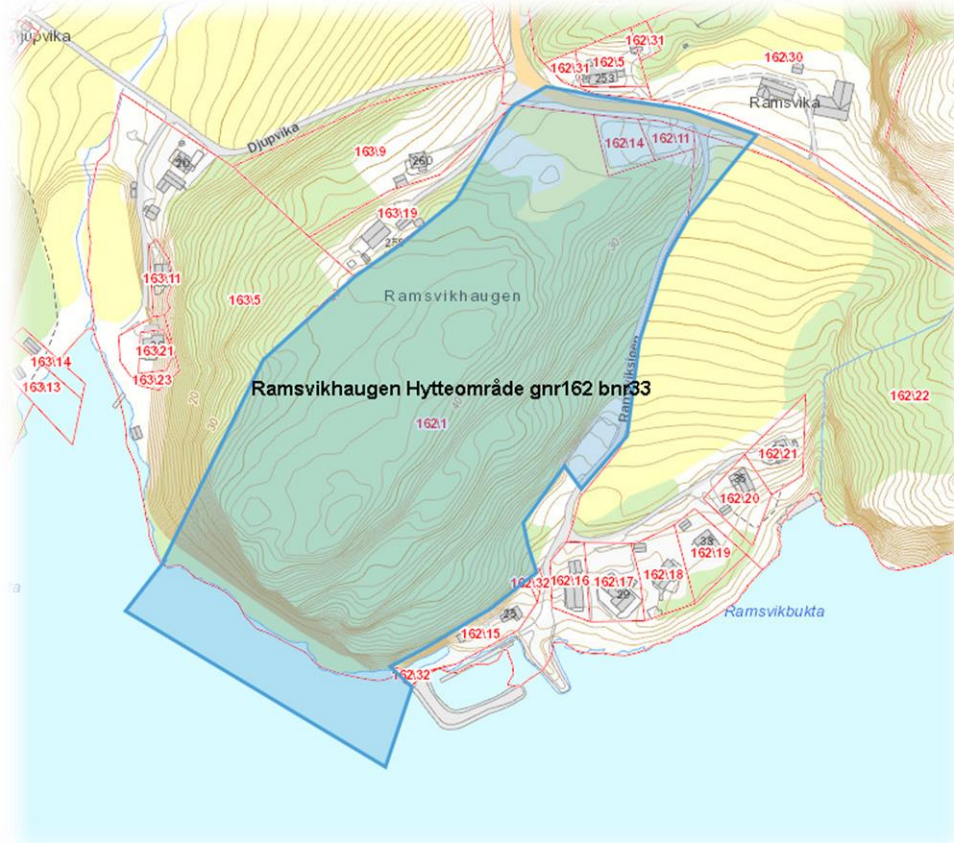
2.4 Eiendomsforhold

Gnr. 162 bnr. 33 eies av Våres Eiendom Fosen AS.

2.4.1 Hjemmelsforhold og rettigheter

En har ikke kjennskap til rettigheter eller servitutter som kan påvirke planprosessen.

2.4.2 Eiendomskart



Figur 2 viser eiendomskart

2.4.3 Naboer som er tilskrevet

SIVERTSEN KARI
AUNE ARVID
AUNE INGER KNUTSEN
JENSEN MARY OLFRID LUND
DYBVIK KÅRE
SIVERTSEN KARI
ANGELL REMI ANDRÉ
IMMOBILIER AS
TVEIT THORBJØRN
SÆTERENG ANNE GRETHE
SÆTERENG INGE DAHL
RØSTEN SVEIN LENNART
HOGSTAD OLA
HOGSTAD WENCHE NÆSS
HAMMAR KJELL GUSTAF

2.4.4 Sektormyndigheter og andre interessenter som er tilskrevet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
NVE Region Midt-Norge
Statens vegvesen Region Midt
Sør-Trøndelag Fylkeskommune
Kystverket
Opplysningsvesenets Fond
Råd for funksjonshemmede
Barnas representant i plansaker
Rissa ungdomsråd
Eldrerådet
Fellesrådet for kirkene
Kommunelegen i Rissa
Miljørettet Helsevern i Fosen
Forum for natur og friluftsliv i Sør-Trøndelag
Fosen Naturvernforening
Telenor kabelnett
Trafikksikkerhetsutvalget i Rissa
Fosen Renovasjon
FosenNett AS

3 PLANFORSLAGET



Planforslaget består av 15 hytter og ligger i nær tilknytning til Ramsvik hytteområde – planid 19966090 som også inneholder en eksisterende småbåthavn. I tillegg er det tilgang til en småbåthavn på andre siden av fjorden – Sør fjorden Marina, som har stor kapasitet. Planforslaget har derfor regulert et bøyehavnområde 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.

3.1 Planens intensjon

Området er i kommuneplanen delvis lagt ut til fritidsboliger. Avgrensningen i kommuneplanen forutsetter fritidsboliger plassert på toppen av Ramsvikhaugen, omtrent på samme kotehøyde. (Se fig.1)

Vi ønsker å utnytte høydeforskjellene i området, slik at fritidsboligene kan legges lavere i terrenget og tildels følge terrenget. Og vi ønsker å oppnå høyest mulig kvalitet på utsikt, sol og lys for alle fritidsboligene, samt minimalisering av silhuett og gjennboerskap.

3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

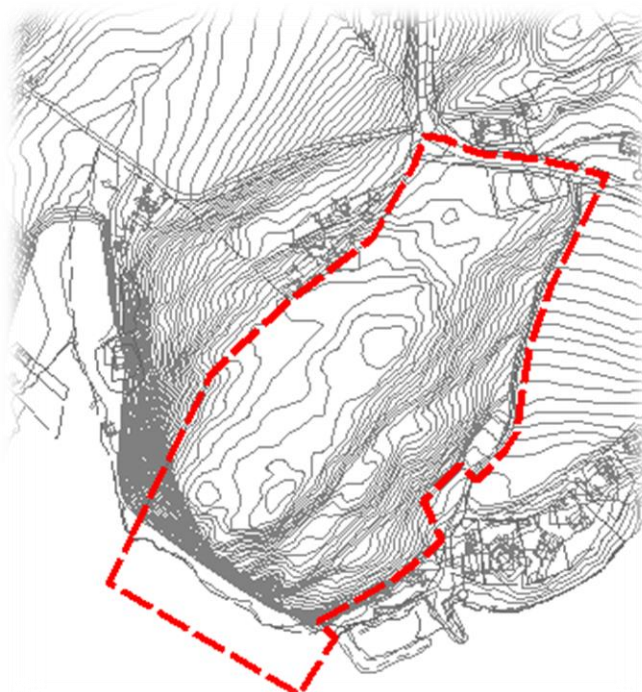
1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse med tilhørende vedlegg

Kart er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

3.3 Planavgrensning

Planavgrensningen 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 frisisiktsone
- litt areal på østsiden langs vei ned til Veg 2 for å få med hele veien i planen (eiendomsgrensen går midt i vei)



Figur 3 viser planavgrensningen

4 REGULERINGSFORMÅL

4.1.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Fritidsbebyggelse (1120)

Antall enheter

15 stk.

Type bebyggelse

F1 - F11 + F14: Fritidsboliger i 1 etg. med mulighet for å bygge seg ned i terrenget med en sokkel, for å ivareta terrengformasjonen

F12 – 13 + F15: Fritidsboliger i 2 etg. Det kan oppføres fritidsbolig i 3 etg. innenfor bestemmelsesgrensen #3

Flere informasjoner om formålene - Se vedlegg 5 – Arealoversikt. (En gjør oppmerksom på at dette kun er veiledende opplysninger)

4.1.1.2 Avløpsanlegg (1542)

Egen prinsippløsning for vann og avløp se vedlegg 7.

Område A1 – skal betjene samtlige tomter.

4.1.1.3 Naust/uthus (1589)

Det er avsatt 2 områder til Naust / uthus innenfor området. U/N 1 og U/N 2

I hvert av områdene skal bygges 4 naust med plass til 8 båter – 2 båter i hvert naust.

Fargen skal være tradisjonell rød - med hvite karmen/ vindskier

Takvinkelen skal være lik og tradisjonell - ca. 33,5 grader

4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1.2.1 Veg (2010)

Det skal etableres to nye veger i området.

Vegbredde V1 er 3 meter, og går over en eksisterende skogsbilveg.

Vegbredden V2 er 4 meter, fordi vegen er litt bratt og har en krapp sving på toppen av bakken..

4.1.2.2 Annen veggrunn (2019)

0,5 meter vegareal på hver side av kjørearealet, som standard. Vegarealet legges helt inn til tomtene, med unntak av tomtene F7, F8 og F9, som skal ha avkjørsel over arealet.

4.1.2.3 Parkering (2080)

Parkeringsplassene er alle til allment bruk til turdrag.

P1 er i tillegg Kirkens parkeringsplass.

Fritidseiendommene skal parkere på egen tomt.

4.1.3 Grønnstruktur

4.1.3.1 Turdrag (3030)

Sti kan tilpasses innenfor arealet.

Det kan etableres reversible gapahuker og hjelpemidler som trapper og rekkverk i turdragene

Det kan drives vedhogst innenfor formålet

4.1.3.2 Friområde (3040)

- Kan drives vedhogst i arealet.
- Det kan etableres reversible byggkonstruksjoner knyttet til barn og unges behov for lekeplass / ballplass

4.1.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

4.1.4.1 LNFR (5100)

Kan drives vedhogst i arealet.

Ingen byggkonstruksjoner.

4.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.1.5.1 Bøyehavn (6240)

Kan settes ut bøyer for kortidsfortøyning av småbåter.

4.1.5.2 Badeområde (6770)

Kan etableres reversible byggkonstruksjoner.

4.1.6 Hensynssoner

4.1.6.1 Frisiktsone

4.1.7 Bestemmelsessområder

4.1.7.1 Bestemmelsesområde

Det er gitt muligheter for å differensiere høyden på bygningen på tomtene F12, F13 og F15. En ser for seg at deler av tomta kan bebygges med et høyere bygg , eks. 3 etasjer.

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1 Om planprosessen

Denne planen ble utarbeidet i overgangsperioden da Rissa kommune ble til Indre Fosen kommune. Starten av planprosessen er derfor utført i Rissa kommune og levering av ferdig produkt er gjort til Indre Fosen kommune.

- 05.04.17** Oppstartsmøte med Rissa kommune
- 03.05.17** Oppstartsvarsel til sektormyndigheter og naboer
- 09.05.17** Kunngjøring av planoppstart i lokalavisa Fosna-Folket

5.2 Oppsummering av innspillene

Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene vi fikk fra sektormyndigheter, andre interessenter og naboer.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag i brev av 12.06.2017.

-Reguleringsgrensen går utover planlagt fritidsboligområde.

Tiltak: Reguleringsgrensen er lagt slik for å få regulert fasiliteter som tilgang til sjø, naust og avkjørsel til hovedvei.

-Dyrkamark i nord og øst.

Tiltak: Dyrkamarken i nord er ivarettatt som LNFR formål. Dyrkamarken i øst er ikke berørt av nye hyttetomter, fordi de ligger på andre siden av vegen Ramsviksjøen. Dyrket mark mot øst er ikke innbefattet i planen.

-Ønsker ingen inngrep i 100-meters beltet.

Tiltak: Tomtene F1 - F3 + F12 ligger innenfor 100- metersbeltet, men er ikke forankret i kommuneplanens arealdel. Se punkt 6.8

-ROS- analyse

Tiltak: Egen utredning se punkt 6 og Vedlegg 1

-Ikke til hinder for eksisterende friluftsliv.

Tiltak: Området brukes minimalt pr. i dag – så turdragene og parkeringsplassene vil åpne for allmenn ferdsel.

-Landskapsbilde

Tiltak: Man har i hovedsak regulert slik at man kan bygge seg ned i terrenget, men de tomtene som ligger bak på flatt terreng har fått lov til å gå opp i høyden. Se punkt 6.6

Sør- Trøndelag Fylkeskommune brev av 08.06.2017

-100-metersbeltet

Tiltak: Tomtene F1 - F3 + F12 ligger innenfor 100- metersbeltet, men er ikke forankret i kommuneplanens arealdel. Se punkt 6.8

-Båthavn

Tiltak: Det er småbåthavner tilgjengelig for området, det er noen tilgjengelige plasser i den som ligger i område se punkt 6.9

-Arkeologer

Tiltak: Rapport fra arkeologene er vedlagt – ingen registreringer. Vedlegg 4

Kystverket brev av 31.05.2017

-Ingen kommentarer

Statens vegvesen brev av 23.05.2017

-To avkjøringer tett sammen. Fra eksisterende parkeringsplass og avkjørsel fra eksisterende hytteområde og småbåthavn.

Tiltak: Reguleringsplanforslaget har endret avkjørslene til en. se punkt 6.12

Naboer:

Inger Knutsen Aune brev av 14.05.2017

-De stiller spørsmål om avkjørsel fra hytteområdet.

Tiltak: Reguleringsplanforslaget har endret de 2 avkjørslene til 1 se punkt 6.12

Kari Sivertsen brev av 08.06-17

-Ønsket at det skulle legges til rette for å legge båter på svai utenfor sin eiendom.

Tiltak: Sjøarealet innenfor reguleringsgrensen er foreslått som bøyehavn.

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Krav til KU

Rissa kommune vurderte i oppstartsmøtet at planforslaget ikke utløste krav om konsekvensutredning.

6.2 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:

Vi har i planen ivaretatt det tråkket som i dag brukes sporadisk, Veg 1 og T2 – så har vi lagt til rette for at det skal kunne etableres stier som gjør tilgjengeligheten letter 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.

Se temakart vedlegg 6 for et større kart



Figur 4 Temakart. Turdrag er markert med grønn strek (vedlegg 6)

Fig 7,

6.3 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.

6.4 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

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

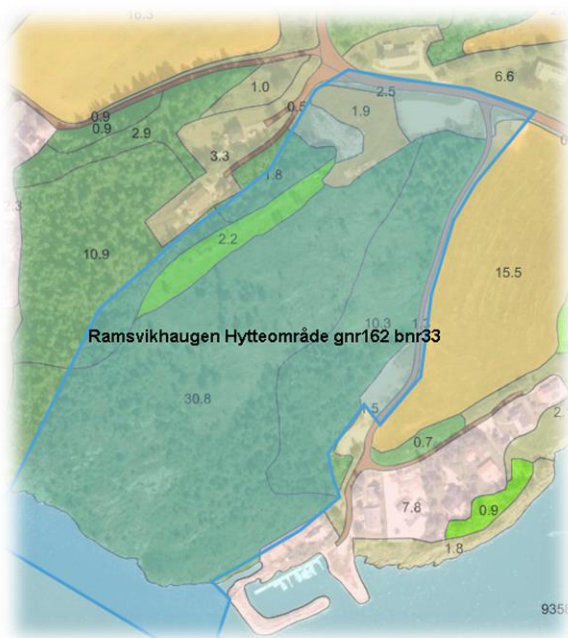
Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

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

6.5 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.

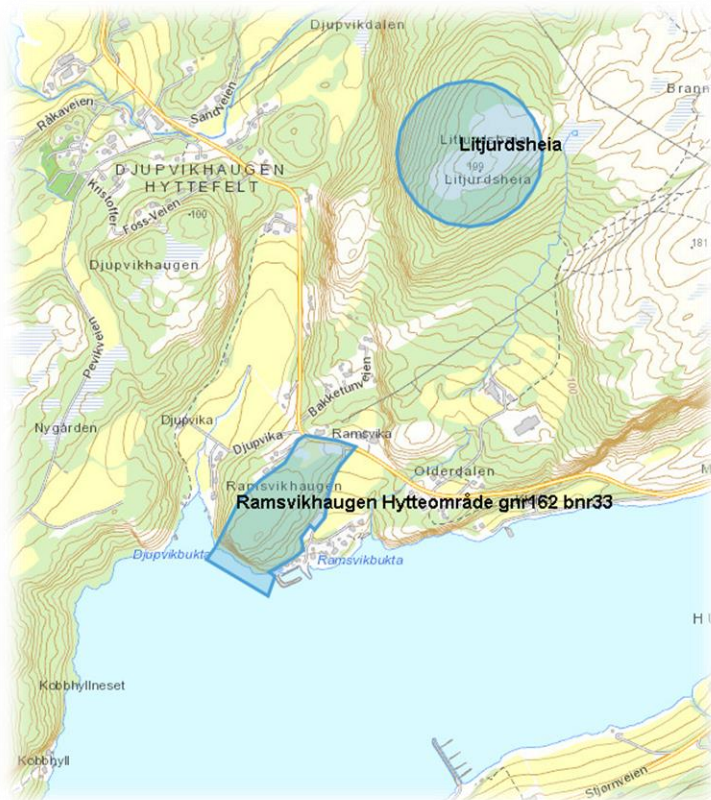


Fulldyrka areal som ligger øst for planen blir ikke belastet, da det ikke foreslår tomte langs den eksisterende vegen.

6.6 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 Litjursheia på kote 180.



Figur 6 viser Ramsvikhaugen på kote 44 og Litjursheia 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 Litjursheia.

Vi har lagt bebyggelsen relativt lavt i terrenget, og styrer mønehøydene i bestemmelsene. I tillegg har vi lagt begrensninger på farger og blanke flater i bestemmelsene.

3 tomter, som ligger i bakkant har fått mulighet til å bygge seg opp med en 3.etasje maks 30 m² – for å gjøre tomtene mer attraktive.

6.7 Naturmangfoldsloven

Vedlegg 3 – Gjennomgang av Naturmangfoldsloven §§8 til 12.

Temaet er utredet i forhold til de fem prinsippene i NML §§8 til 12

Systematisk gjennomgang er dokumentert i vedlegg 3

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 skrinnt fastmark og uproduktiv skog som betyr at det er en fattig barblandingskog som har lite arts mangfold generelt.

§10 ØKO SYSTEMTILNÆRMING 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.

6.8 100-metersbeltet (strandsonen)

Eksisterende:

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



Figur 7 Fritidsboligområde i kommuneplan er markert med gul strek – smårutete feltet i svart er 100m-beltet

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.

6.9 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

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.

For større kart, se vedlegg 8



Figur 8 Oversikt småbåthavner (temakart vedlegg 8)

6.10 Risiko- og sårbarhet

Se vedlegg 1 – Risiko og Sårbarhetsanalyse med Analyseskjema.

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.

6.11 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.

6.12 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.

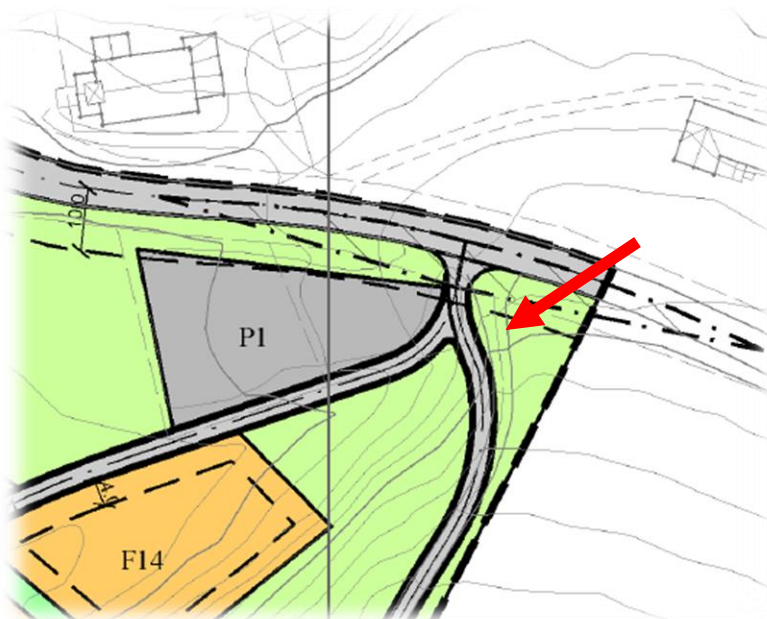


Figur 9 Område for avkjørsel (pil viser dagens avkjøring)

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.



Figur 10 Flytting av avkjøringen (pil viser dagens avkjøring)

6.13 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.

6.14 Gjennomgang av geotekniske forhold

Se vedlegg 2 – Gjennomgang av NVE s forvaltningsområde.

Eksisterende

NVE ønsker at plankonsulentene går igjennom deres forvaltningsområdet i form av en sjekklister.

Denne er gått igjennom og finnes i vedlegg 2.

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 beskrevete problemstillinger i dokumentet, finner vi ikke at området har problemstillinger som fordrer tiltak eller spesielle hensynssoner i planen.

6.15 Kulturminner

Vedlegg 4 – Arkeologisk rapport

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 befarings.

7 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

7.1 Overordnet begrunnelse

Reguleringsplanforslaget er i utgangspunktet basert på Rissa kommunes kommunedelplan hvor en del av området er regulert til fritidsbebyggelse. Men også at sektormyndigheter og kommunen signaliserer generelt at man ønsker fortetting / god utnyttelse av områder, for å minske presset på nye jomfruelige arealer. Ramsvikhaugen ligger i nær tilknytning til Råkvåg som er et svært attraktivt område for fritidsbebyggelse, derfor er dette en aktuell problemstilling.

Vi har vurdert og funnet løsninger på høyere utnyttelse av arealet, som vi mener ikke kommer i konflikt med de rammer og forutsetninger som er gitt i tilbakemeldingene i planoppstarten.



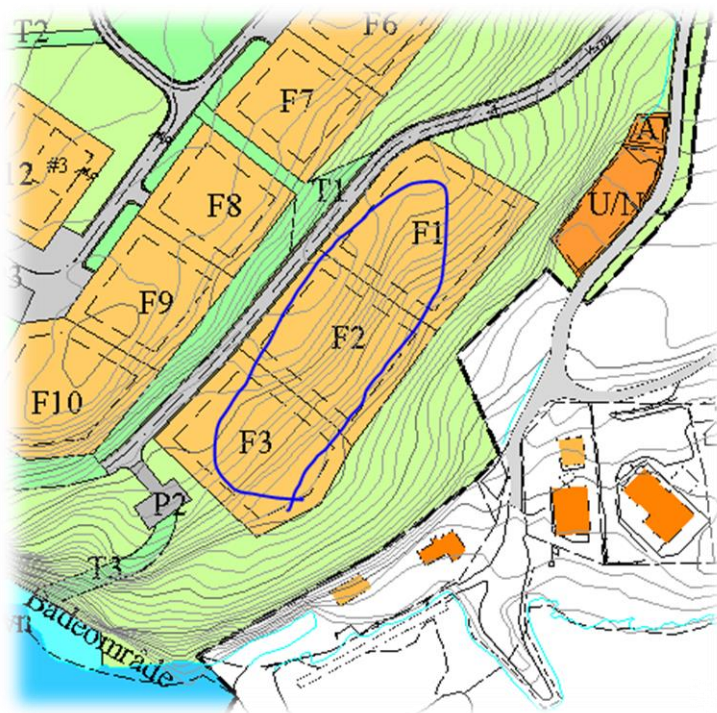
Figur 11 ILLUSTRASJON SOM VISER REGULERINGSPLAN (svart strek)+KOMMUNEPLAN

7.1.1 Tomtene F1, F2 og F3

Problemstilling: 100 metersonen (se figur 7)

I luftlinje ligger området innenfor 100- metersbeltet, men området ligger i bratt terreng og det er planlagt på kote 27, så det ligger høyt over og bak eksisterende bebyggelse. Krav til mønehøyder, farger, terrengsnitt og etc. er ivarettatt i bestemmelsene. Det er åpnet for at man kan bygge seg ned i terrenget.

Terrenget, slik det eksisterer i dag, gir ikke mulighet for at allmenheten kan bevege seg i området. Ved å legge en veg i bakkant av bebyggelsen, slik at den blir lite synlig, kan man tilgjengeliggjøre et badeplassområde, for både fritidsbeboere og allmenhet, parkering P2 og tursti T3



Figur 12 viser F1,F2 og F3

Problemstilling: Utenfor arealformålet for fritidsboliger (Se figur 1 og 11)

Området er regulert til LNF .

For planområdet helhetlig har man gjennom de utredningene som er gjennomført, dokumentert at det ikke finnes vesentlige problemstillinger til naturmangfold, risiko og sårbarhet, kulturminner, samfunnssikkerhet, eller er hemmende for friluftsliv. Derfor vurderer vi det slik at området – uten omkostninger , kan tas i bruk

Vår konklusjon

Bruk av arealet til 3 tomter til fritidsbebyggelse vil ikke belaste dette området på noen vesentlig måte og vil derfor fungere godt som god utnyttelse av arealet. Det vil også dempe trykket på åpning av nye arealer, knyttet til Råkvåg som er vurdert som et svært attraktivt område for fritidsbebyggelse.

7.1.2 Tomtene F12, F13, F15

Problemstilling 100 metersbeltet (se figur.7)

Tomt F12 ligger i 100-metersbeltet. Men den ligger bak F11 som er innenfor arealformålet fritidsbebyggelse i godkjent kommuneplan. Derfor valgte plassering av F12.



Figur 13 viser F12, F13 og F15

Problemstilling: Utenfor arealformålet for fritidsboliger. (se figur 1 og 11)

Tomtene er bare delvis innenfor kommuneplanens arealformål som er regulert til fritidsboliger. For planområdet helhetlig har man gjennom de utredningene som er gjennomført, dokumentert at det ikke finnes vesentlige problemstillinger til naturmangfold, risiko og sårbarhet, kulturminner, samfunnssikkerhet, eller er hemmende for friluftsliv. Derfor vurderer vi det slik at området – uten omkostninger, kan tas i bruk

Problemstilling: Kvaliteten på tomtene:

F12, F13 og F15 har det til felles at de ligger på en flate på baksiden av planlagte fritidsboliger og derfor ikke får tilgang til utsikt på 1.etg. nivå.

For å gi disse tomtene en bedre kvalitet, har vi valgt å tillate og bygge i 2 etasjer og i et område av tomten om til 3 etg. med begrensning på 30 m2.

Dette er vurdert opp imot risiko for silhuett og landskapsbilde. Umiddelbart bak Ramsvikhaugen ligger Litjurdshaia på kote 180. og høyeste mønehøyde er i bestemmelsene satt til kote 48,5 - så bebyggelsen vil ikke gi silhuett, og de vil ligge så langt bak annen bebyggelse at de heller ikke vil bli dominerende i landskapsbildet.

Vår konklusjon

Bruk av dette arealet til 3 tomter med muligheter for høyde til fritidsbebyggelse vil ikke belaste dette området på noen vesentlig måte og vil derfor fungere godt som god utnyttelse av arealet.

Det vil også være med å dempe trykket på åpning av nye arealer, knyttet til Råkvåg som er vurdert som et svært attraktivt område for fritidsbebyggelse.

7.1.3 Tomtene F4 og F14

Problemstilling: Utenfor arealformålet. (se figur 1 og 11)

Området er ikke en del av kommuneplanens arealformål.

For planområdet helhetlig har man gjennom de utredningene som er gjennomført, dokumentert at det ikke finnes vesentlige problemstillinger til naturmangfold, risiko og sårbarhet, kulturminner, samfunnssikkerhet, eller er hemmende for friluftsliv. Derfor vurderer vi det slik at området – uten omkostninger, kan tas i bruk



Figur 14 Tomt F4 og F14

Vår konklusjon

Bruk av arealet til 2 tomter til fritidsbebyggelse vil ikke belaste dette området på noen vesentlig måte og vil derfor fungere godt som god utnyttelse av arealet. Det vil også dempe trykket på åpning av nye arealer, knyttet til Råkvåg som er vurdert som et svært attraktivt område for fritidsbebyggelse.