

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR HINDREM HAGE HYTTEFELT I INDRE FOSSEN KOMMUNE

Datert: 09.02.2018

Revidert:

PlanID: 2017005

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
1.3 Krav om konsekvensutredning	3
2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	3
2.1 Medvirkningsprosess	3
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
3.1 Gjeldende planer for området	4
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	5
4.1 Beliggenhet	5
4.2 Planområdet	5
4.3 Dagens arealbruk og landskap	6
4.4 Kulturminner og kulturmiljø	7
4.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	7
4.5 Landbruk	7
4.6 Trafikkforhold	7
4.7 Naturverdier	7
4.8 Teknisk infrastruktur	7
4.9 Grunnforhold, ras og skred	8
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
5.1 Reguleringsformål	9
Fritidsbebyggelse	9
Kjøreveg	12
Annen veg-grunn grøntareal	12
Grønnstruktur	13
5.2 Teknisk infrastruktur	13
5.3 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven	13
5.4 ROS-analyse	13
6. Sammendrag og kommentarer til innspill oppstart	14
VEDLEGG	18

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikt og mål med planen

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.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver: Asbjørn Valde

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

1.3 Krav om konsekvensutredning

Tenkt fritids/hytteområde er noe forskjøvet over gitte grenser i gjeldende kommunedelplan. Tenkt planområde er derimot mindre av størrelse og anses å ligge i samme område som gjeldende hytteområde i overordnet plan. Med bakgrunn i en helhetsvurdering vurderes planforslag å samsvare med overordnet plan.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Medvirkningsprosess

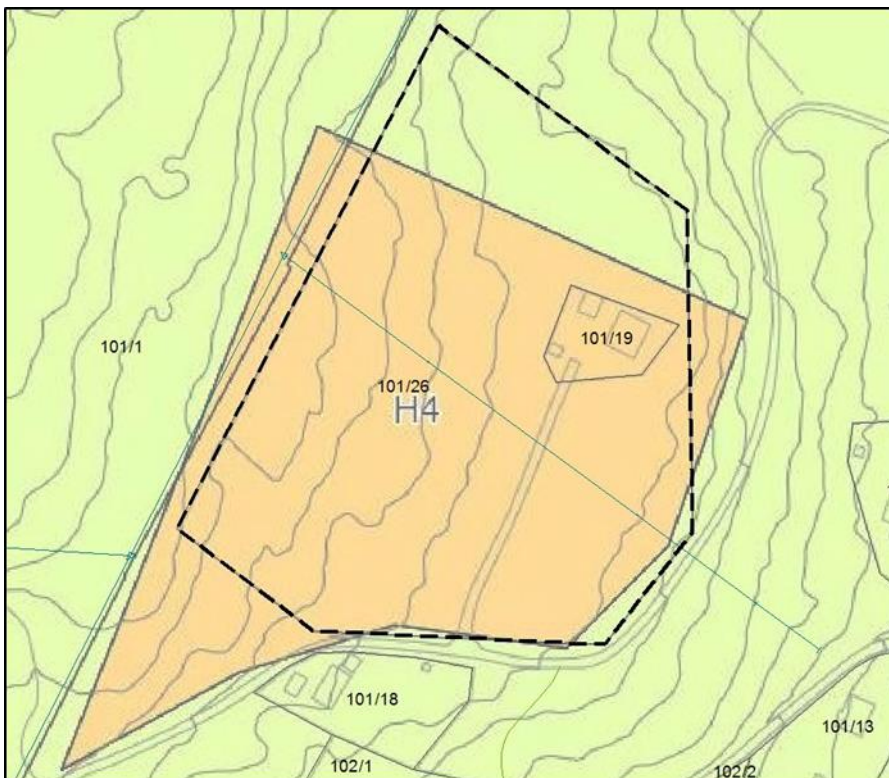
- Oppstartmøte med Leksvik kommune ble avholdt den 29.09.17.
- Planarbeidet ble meldt igangsatt i Fosnafolket og på Leksvik kommune sin nettside i ukene til 43 og med uke 46 i 2017. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker.
- Planen ble utarbeidet vinter 2018.
- 1 gangs behandling i planutvalget forventes høst vår 2018
- Endelig vedtak i kommunestyret forventes sommer/høst 2018.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Gjeldende planer for området

Planområdet berøres av følgende planer:

Området er avsatt til Fritidsbebyggelse (H4) og LNRD 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.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Detaljplanen vil erstatte kommunedelplanen for dette området.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

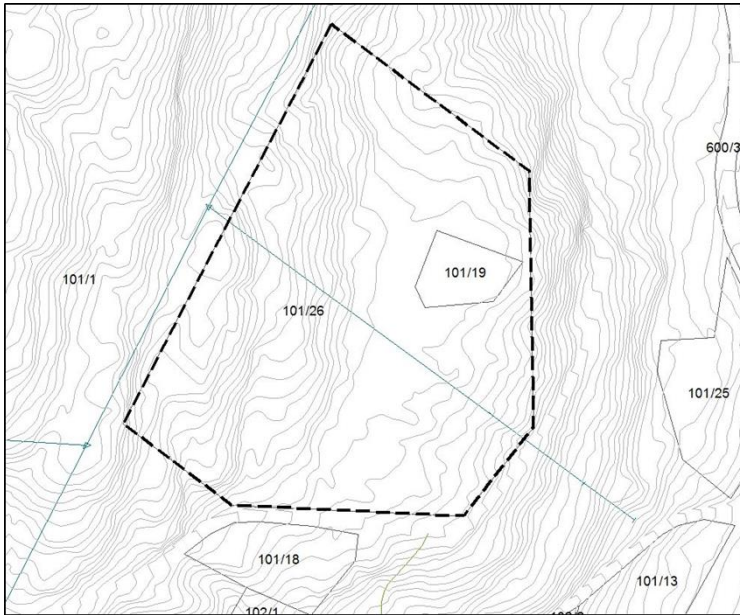
Hindrem ligger 2,5 mil øst fra fergeleiet på Rørvik og 1 mil vest fra Leksvik sentrum. Planområdet ligger ca 250 m vest for Fv 755.



Beliggenhet

4.2 Planområdet

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.



Plangrense

4.3 Dagens arealbruk og landskap

Under vises planområdet beliggenhet i forhold til nærliggende landskap. Området 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.



Dagens arealbruk

4.4 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.

4.5 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 3km 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.

4.5 Landbruk

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

4.6 Trafikkforhold

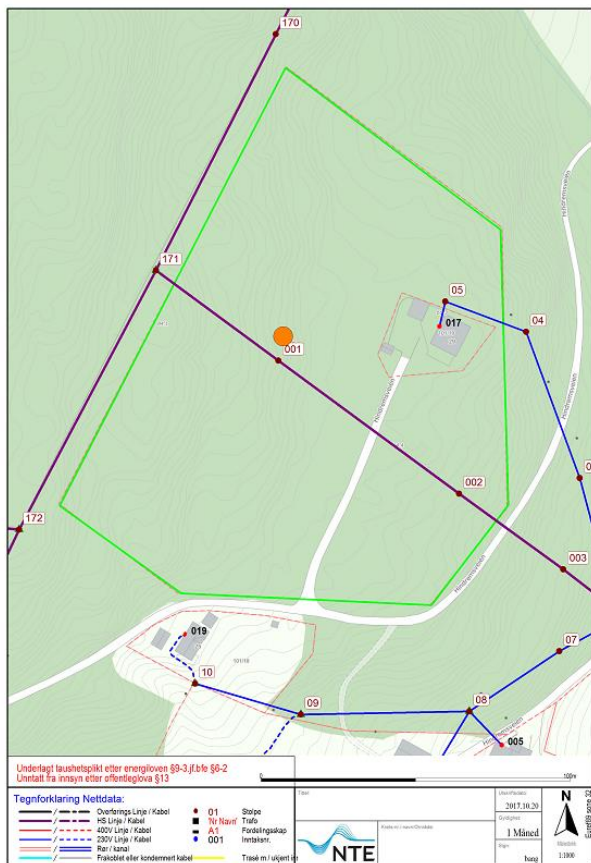
Planområdet ligger om lag 250 meter fra fylkesvegen, men atkomst forutsettes lagt via kv. Hindremsvegen og privat veg med tinglyst rett til bruk. Krysset med kommuneveg og fylkesveg er forkjørregulert og har akseptable stigningsforhold og siktforhold fra øst. Fartsgrense på fv. 755 er 60 km/t. Fra vest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

4.7 Naturverdier

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

4.8 Teknisk infrastruktur

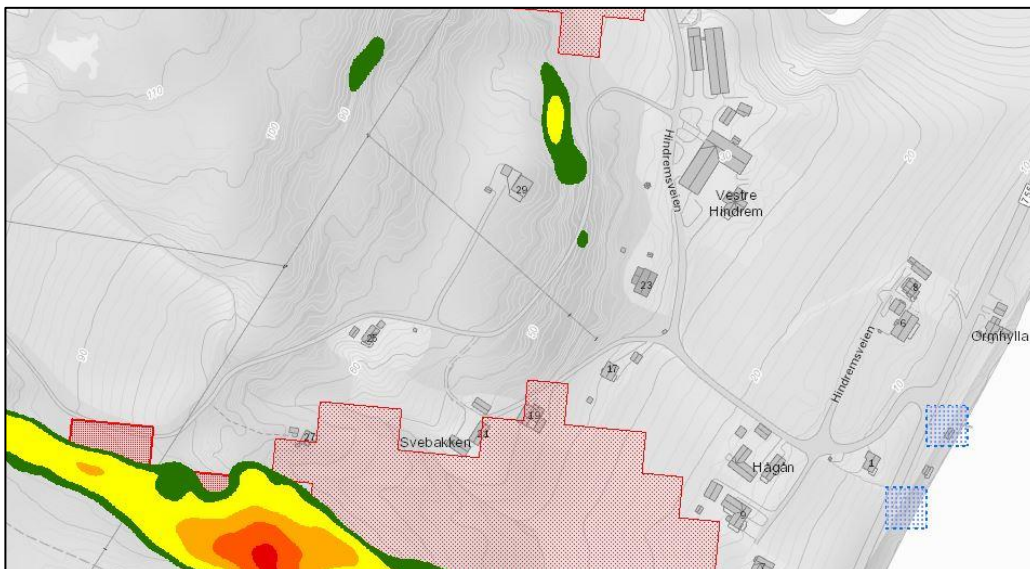
I dag går det en høyspent langs plangrensen i nord og gjennom planområdet. Se kart fra NTE under. Det ligger kommunalt avløpsanlegg frem til feltet i dag – beregnet på 5 hytter.



Det er i dag etablert et privat vassverk, Hindrem og Sæter vassverk, som ligger ved Reveltunet.

4.9 Grunnforhold, ras og skred

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



Kartutsnitt fra NVS's kartdatabase

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

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

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

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

2011 – Kjøreveg

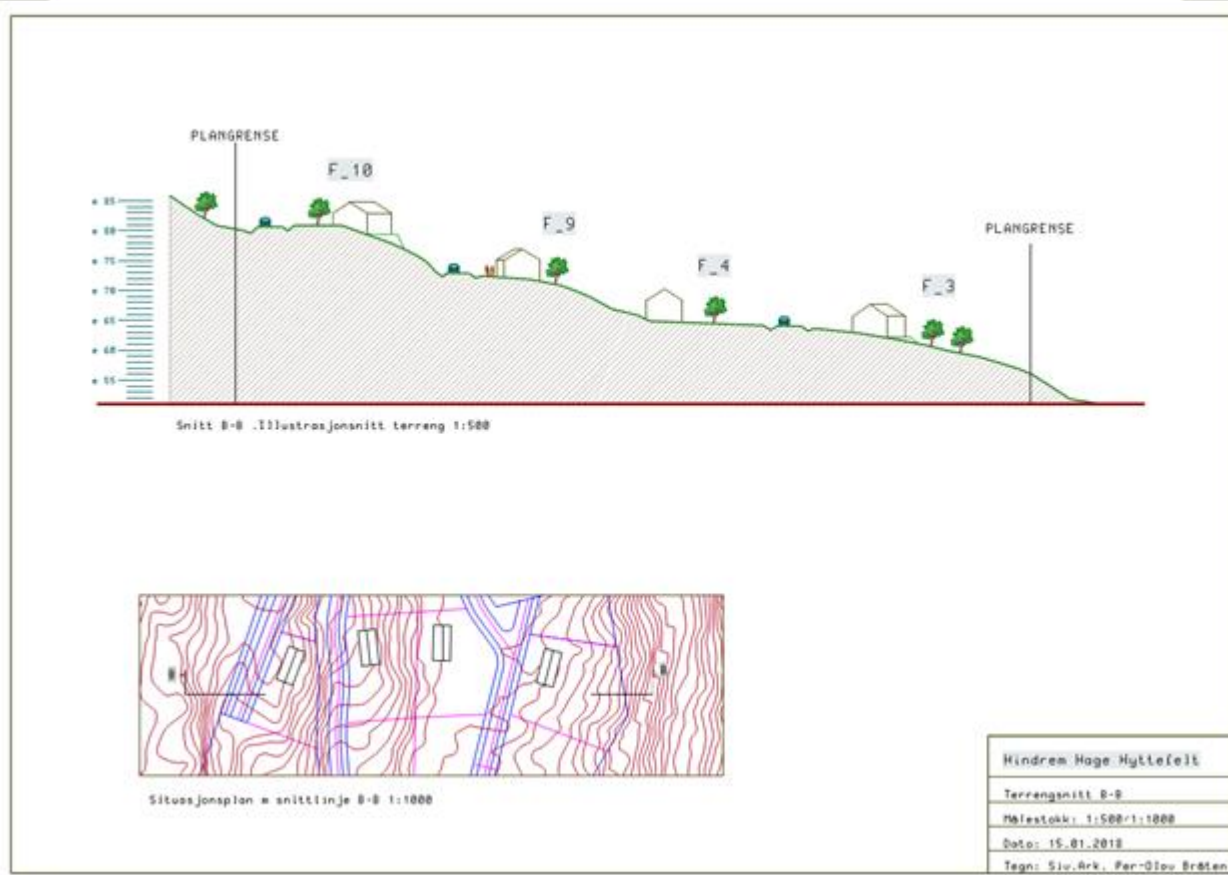
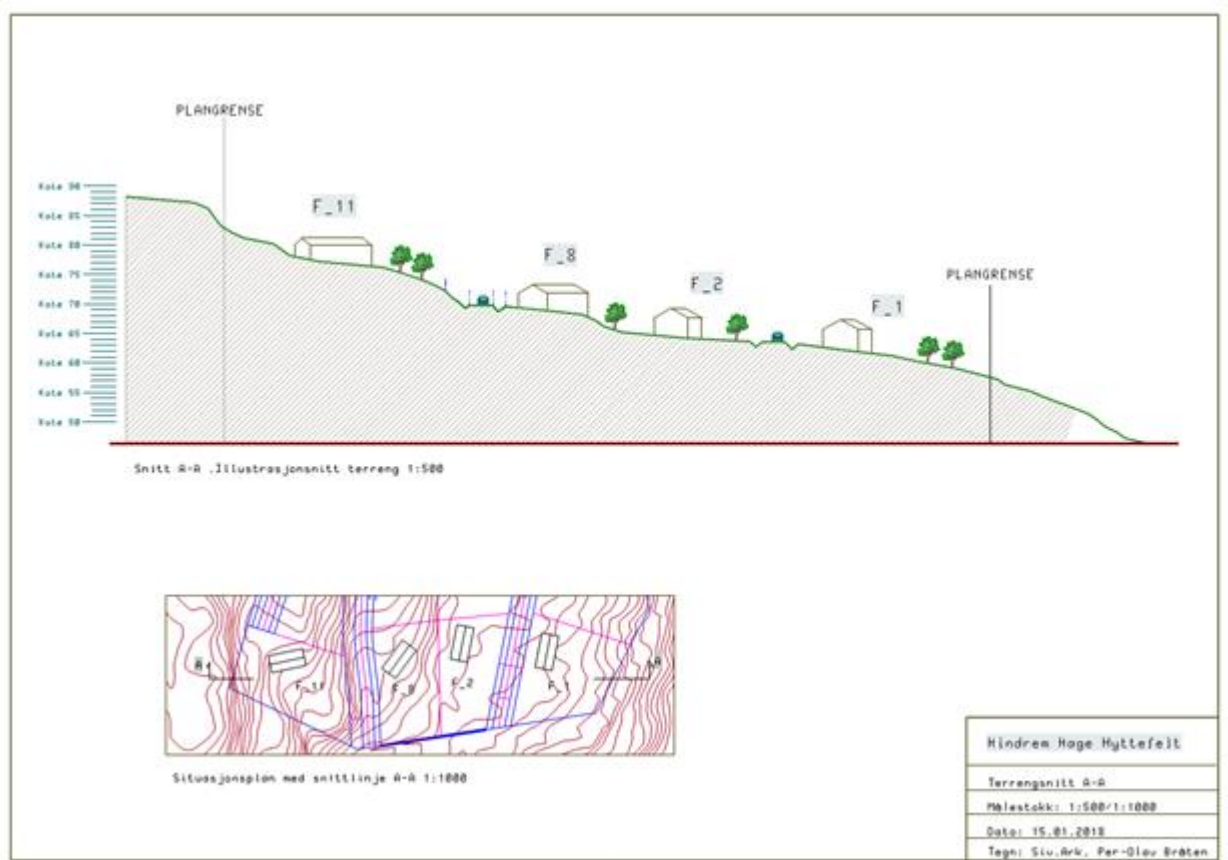
2018 - Annen veggrunn, tekn. Anl

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

- **Fritidsbebyggelse**

Det reguleres 11 nye tomter med tomtestørrelse fra 0,6daa-1,3daa. Tomtene er forsøkt plassert slik at fritidsboligene kan lokaliseres på flatere partier i terrenget for å redusere terrenginngrep. Der terrenget er brattere skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store inngrep unngås mest mulig. Dette kan medføre at hytter må trappes ned i terrenget og/eller ha smale bygningskropper som ligger langs kotene. Det er utarbeidet snitt som viser terreng og forslag til hyteplassering som vedlegg til planen. Se under.



Nye hytter skal tilpasses landskapet og fremstå som et helhetlig og moderne felt tilpasset dagens krav til størrelse på fritidsbolig samt ha et arkitektonisk uttrykk som gjenspeiler tiden vi lever i.

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. Under vises hyttemodeller fra Skarhus som kan være egnet i feltet.



«Eirik» egnet på tomtene F_6-F_11



«Tage» egnet på tomtene F_2, F_4 og F_5.



«Bror» egnet på tomt F_1 og F_3.

Feltet er lite eksponert for omgivelsene, men kan ses fra sjøen. Bestemmelser vedr bl.a. 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 utnyttning 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. Veg-grunn skal fortsatt eies av grunneier.

Vegene skal ha maks kjørebredde på 4m og skal tilpasses terrenget. Det vil derimot være en utfordring på f_SKV2 hvor terrenget er bratt i vegens øvre del. Her er det nødvendig med en markant skjæring for å nå frem til feltes øverste platå. Det er helt nødvendig for økonomien i prosjektet at disse to tomtene inngår. Det er derfor satt at et større areal – i alt 20m for å oppnå nødvendig areal for å etablere denne vegen. Inngrepet skal derimot skje så skånsomt som mulig.

Vegvesenet vil at sikt mot vest ved fylkesvegen skal sikres da siktforholdene er dårlige sommers tid. 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. Dette vil sikres i planarbeidet.

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 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**

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.

5.2 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.

5.3 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

5.4 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Den er overlappende i forhold til NVE`s sjekkliste vedr temaene vassdrag, flom, skred. Temaet konsesjon for vassdrag eller energianlegg er ikke relevant for denne saken.

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.

6. Sammendrag og kommentarer til innspill oppstart

FM i Nord-Trøndelag brev datert 01.11.2017

Miljøvernavdelingen:

- Planforslaget må ta hensyn til eventuelle miljøkvaliteter i området, bl.a. biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Planen må vurderes etter prinsippene i §§ 8- 12 i naturmangfoldloven (nml.) av 2009 og holdes opp mot forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 i nml. Dette innebærer at konsekvensene for naturmangfoldet skal framgå av planbeskrivelsen, samt at vurderingen og vektlegging av prinsippene skal framgå av beslutningen.
- Da tiltakene vil kunne medføre en del terrenginngrep med oppgraving og forflytting av masser, må dette inkludere en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.
- Som kartet viser og oppstartsvareslet beskriver, ligger planområdet i et flott landskap som bærer preg av skog, jordbruk og nærhet til sjøen, og med innsyn fra Trondheimsfjorden. Det må legges vekt på terrengtilpassing i planprosessen, og det registreres som positivt at i følge oppstartsvarelet vil fritidsboligene lokaliseres på flatere partier i områder for å redusere terrenginngrep.
- Grenseverdier for støy må overholdes, jfr. retningslinje T-1442/16 (KLD), samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging (M-128/2014)

Kommunalavdelingen:

- Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet jf. Plan- og bygningslovens § 4-3.

Kommentar: Ivaretas i planen. Det er utarbeidet snitt som viser forslag til plassering av hyttebebyggelsen. Støy ikke et aktuelt tema da området ligger 250m fra Fv.

Nord-Trøndelag fylkeskommune brev datert 31.10.2017

- 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 vi ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner, jf. også kml § 8 fjerde ledd. Vi har derfor ingen merknader til planen. Det kan likevel være ukjente automatisk freda kulturminner i området eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om at dersom man i løpet av det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kml § 8 annet ledd. Dette pålegget må videreformidles til dem som skal gjøre arbeidet.

Sametinget brev datert 02.11.2017

- Ingen merknader – minner om aktsomhetsplikten. Og forslag til planbestemmelse vedr kulturminner.

Kommentar: Ivaretas i planen.

NVE mail datert 21.02.2017

- Ber om at vedlagt sjekkliste gjennomgås. Dersom planarbeidet berører temaene i sjekklisten skal NVE ha planen på høring. For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort. NVE vil kun gi uttale til planen dersom disse temaene ikke er godt nok vurdert og ivaretatt i planen. Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende innarbeiding av hensyn til flom- eller skredfare.

Kommentar: NVE's sjekkliste er gjennomgått – vedr vassdrag, flom, ras og konsesjon for vassdrag og energi. Kun tema energi berører planen. Eksisterende høyspent skal legges i kabel eller flyttes.

NTE Nett AS mail datert 20.10.2017

- NTE Nett AS har etter energiloven områdekonsesjon i Leksvik kommune. Det innebærer at vi etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent distribusjonsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.
- Vedrørende vårt innspill til planarbeidet, så vedlegges utsnitt av ledningskart for området. Det synliggjør eksisterende nettanlegg, høyspennings og lavspennings distribusjonsnett. Vi forutsetter at strømforsyningsanleggene blir ivaretatt i reguleringsplanarbeidet og gjør samtidig oppmerksom på at eksisterende strømforsyning sannsynligvis ikke er tilpasset et eventuelt nytt behov.
- Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende trasé og eller nettstasjoner.
- Dersom planen forutsetter at eksisterende nettanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé.
- Vi ber om å bli kontaktet enten pr. telefon eller med e-post til: post.nett@nte.no for ivaretagelse av eksisterende nettanlegg, flytting/ombygging. Eventuelt prosjektering av strømforsyning som skal dekke nytt behov.

Kommentar: Det må etableres ny trafo og eksisterende høyspent gjennom feltet på graves ned eller flyttes. Dette gjøres i samarbeid med NTE Nett as.

Marte Daae-Qvale Holmemo og Inge Norstad brev datert 11.11.2017

Vi ønsker potensielle hyttenaboer hjertelig velkomne til et fint område og ser positivt på Asbjørn Vades utbyggingsprosjekt.

Imidlertid ønsker vi å melde noen betenkeligheter og bekymringer til detaljeringen av reguleringsplan for området som vi håper vil bli vurdert og imøtekommet.

1) Grad av fortetning

Vade ønsker å etablere 11 hyttetomter på dette området. Dette tror vi er både uforsvarlig og

urealistisk gitt kommunens føringer om at disse ikke skal føre til store terrengmessige inngrep. Vi har forståelse for at det ligger økonomiske vurderinger til grunn for dette, men stiller oss spørsmål om det ikke er et større markedspotensiale og bedre økonomi i å utvikle noen få større tomter hvor man sikrer utsikt og skjerming for de enkelte hyttene. Historisk sett har salg av hytter og tomter i området vært tungt å realisere, så slik vi vurderer dette vil små og skyggefulle tomter ha begrenset markedsverdi.

2) Usikker vei for økt helge og høytidstrafikk

Veien fra Hindremsveien til hytteområdet har vært utsatt for dårlig vedlikehold de siste årene. Til tross for rett til adkomstvei, påkostet vi sammen med våre to hyttenaboer selv veiplanering, grøfting, påfyll av subbus og utgravning av stikkrenner på veien i 2014 for at denne skulle holde et minimum av kvalitet. Veien har, så vidt vi kan se, ikke vært vedlikehold etter dette. I tillegg har vi opplevd at dreneringsforholdene har skapt farlige isvuller over veien på vinterstid som vi har måttet hakke bort manuelt for å kunne kjøre på veien. Veien er bratt og smal, og det seneste året har grunneier fjernet all skog på nedsiden av veien, som igjen har fjernet det naturlige «autovernet» trærne har utgjort mot mange meters stup. Veien er på ingen måte egnet for møtende trafikk. Økt trafikk i helger og høytider på denne veien vil øke risikoen for farlige situasjoner og utforkjøringer. Fortetning av fritidsbebyggelse vil kreve betraktelig oppgradering av adkomstvei til feltet.

3) Kapasitet på vann

Vi er medeiere i Hindrem og Sæter Vassverk, som alle husstander i området, og har vanntilførsel til hytta vår gjennom dette. Trykket på vannet er begrenset, særlig i tørkeperioder. Sommeren 2014 opplevde vi flere ganger at vanntilførselen stoppet helt opp. Dersom det skal føres vann til så mange husstander må vanntilførsel til området opprustes betraktelig. Vi er usikre på hvorvidt dette lar seg gjøre rent teknisk.

4) Terrengmessig egnethet til hyttebygging

Med en plan om såpass mange hyttetomter og endringen av plangrensene vil detaljeringen måtte vurdere utnyttning av hele området, altså på alle sider av vår tomt. Det er flere av disse områdene vi er skeptiske til, både i forhold til realisme og i forhold til den merbelastningen vi vil oppleve. Konkret gjelder dette

a. Nordøst (mot Leksvik) for vår hytte

Dette området er mer ulendt enn det kan se ut på tegningen, og eventuell bygging måtte skje helt inntil grensen til vår tomt, noe som vil oppleves svært tett for både oss og de nye beboerne.

b. Øst for (foran/mot fjorden) vår hytte

Dette området er også svært bratt, og bebyggelse ville fullstendig radere vår bruks- og eventuelt salgsverdi til vår hytte.

c. Vest (bak) vår hytte

Dette området er ikke primært sjenerende for oss, men vi gjør oppmerksom på at grunnen er svært fuktig og vil kreve et stort dreneringsarbeid. Området ligger også i skygge og vil mangle utsikt østover, så vi stiller spørsmål ved hvor attraktiv man er i stand til å gjøre tomter og/eller hytter her.

d. Sørøst (mot Vanvikan) for, og nærmest vår hytte

Dette er et potensielt egnet område for hyttebygging– avhengig av hvordan tomtene tegnes og forutsatt at kraftlinjer graves ned under jorden. Imidlertid frykter vi at bebyggelse skal skje på måter som skjærer vår utsikt og reduserer bruks- og salgsverdi på vår hytte. Vi har tidligere snakket med Wade og ytret ønske om muligheter for å få førsterett på kjøp av tomt her, noe han muntlig ytret velvilje til.

Kommentar:

- 1) 11 tomter er et minimumsantall for å oppnå økonomi i prosjektet.
- 2) Veien brøytes ikke som vintervei fram til hyttene . Kun ved forespørsel fra hytteiere . Dette vil endre seg da feltet etabelres, det etablers veglag. Forventes vinteråpne veger.
- 3) Nye vannledninger vil bli lagt frem til hyttefelte i samarbeide med vassveket .
- 4) Planen tar hensyn til eksisterende tomt og setter igjen en grønn buffer (vegetasjon) mot ny bebyggelse. Det vil ikke plasseres ny hytte i forkant av 101/19. Det settes bestemmelser om at mønehøyden på F_3 maks skal være 4,5m for å ivareta sikt fra 101/19.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Innspill

Vedlegg 2: ROS-analyse

Vedlegg 3 og 4: Snitt