

ALLSKOG

SKOGEIERE NORDAFJELLS

DETALJPLAN

Sæther Vestre hyttefelt
Del av gnr. 307 bnr. 1 i Indre Fosen kommune

PLANBESKRIVELSE

Datert: 24.09.2020

Revidert:

PlanID 50542020001

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

INNHold

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 Overordnede planer 4
- 3.2 Gjeldende reguleringsplaner 4

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD 5

- 4.1 Beliggenhet 5
- 4.2 Arealbruk og landskap 5
- 4.3 Kulturminner og kulturmiljø 5
- 4.4 Naturverdier 5
- 4.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk 6
- 4.6 Trafikkforhold 7
- 4.7 Teknisk infrastruktur 7
- 4.8 Jordbruk 8
- 4.9 Grunnforhold, ras og skred 8
- 4.10 Risiko- og sårbarhet (dagens situasjon) 9

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 10

- 5.1 Plangrense 10
- 5.2 Reguleringsformål 11
 - 5.2.1. Fritidsbeb. – frittliggende 11
 - 5.2.2 Vann- og avløpsanlegg og El.forsyning 12
 - 5.2.3 Naust 13
 - 5.2.4 Kjøreveg 13
 - 5.2.5. Friluftsfomål 14
- 5.3 Renovasjon 15
- 5.4 Landskapsbilde 15
- 5.5 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven 15
- 5.6 ROS-analyse 16

6. Sammendrag av innspill med kommentarer 17

VEDLEGG 27

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikt og mål med planen

Området som ønskes regulert er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Seter/Hindrem fra 2003 (benevnt som H2 og H3 i kommunedelplanen). Det settes krav om regulering av områdene før de kan bebygges.

Målet er at planen skal legge grunnlaget for at det kan etableres et hyttefelt tilpasset det miljø og terreng det vil inngå i. Dette innebærer en plan med en utforming som ivaretar områdets kvaliteter bl.a. med tanke på tilpassing til terreng/landskap, utsikt, lys og solforhold.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver: Bård Sæther og Sol Five Sæther

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

1.3 Krav om konsekvensutredning

Reguleringen vil være i tråd med overordnet plan, og det stilles da heller ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartmøte med Indre Fosen kommune ble avholdt den 28.01.2020. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Fosna Folket og på kommunen sin nettside i ukene 10 t.o.m uke 13 i 2020. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker.

Etter melding om planoppstart kom det innspill fra Trøndelag fylkeskommune som medførte at Indre Fosen kommune ønsket en ny planoppstart. Dette medførte en ny annonsering og tilskrivning til statlige instanser osv. Frist for uttale var 15 juni 2020.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Planen berører Kommunedelplan for Seter/ Hindrem 2004-2010 (PlanID-5054 17182003004) vedtatt den 16.12.2003. Arealformålet er fritidsbebyggelse og reguleringen gjelder H2 og H3.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplaner innenfor planområdet.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

Seter ligger 30 km fra Rissa sentrum og 40 km fra Trondheim. Se oversiktskart under. Begge områdene ligger mellom Fv 755 og sjøen.



Planområdet

4.2 Arealbruk og landskap

Områdene ligger i svakt hellende terreng fra kote 23 (H2) til kote 2 (H3). Vegetasjonen på H2 er preget av gran i hogstklasse 2 og noe furu. H3 ligger mellom dyrkajord og sjøen. Området er sørvendt, solrikt med flott utsikt mot Trondheimsfjorden.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Vest for planområdet er det registrert tre gravrøyser som er automatisk fredet.

4.4 Naturverdier

I Miljødirektoratets Naturbase er det ikke registrert spesielle naturverdier innenfor eller i nærhet av planområdet.

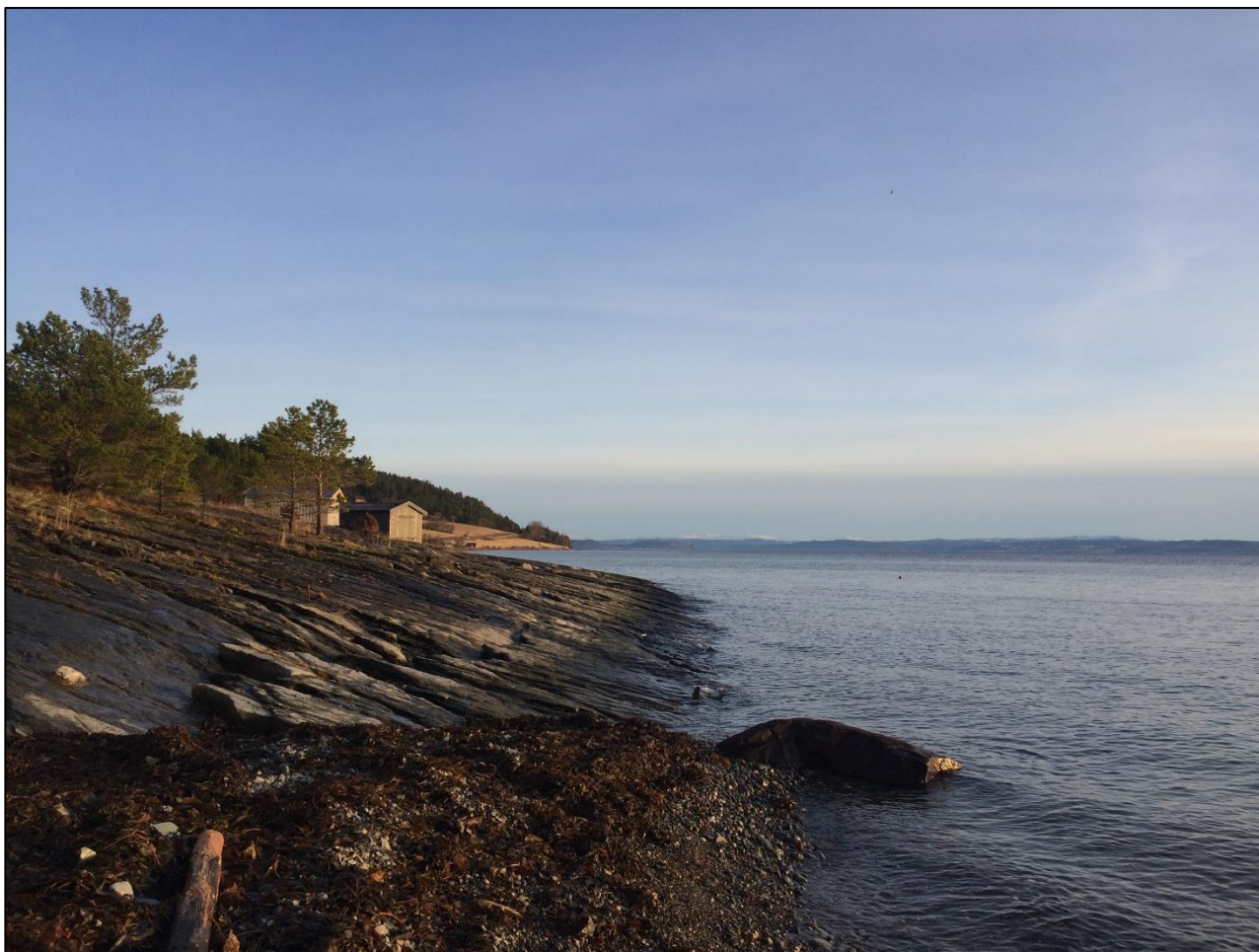


Bekk vest i planområdet

4.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

H2 og H3 benyttes ikke som friluftsområde i dag, men det er flotte områder for friluftsliv langs sjøen med fine svaberg og gode bademuligheter.

Videre er det mange merkede turstier i nærområdet og opp på fjellet. 3-4 km til Munkstigen klatresti som er 950 meter lang, med panoramautsikt over Trondheim og store deler av Trondheimsfjorden.



Bilde: eksisterende naust ved H2

4.6 Trafikkforhold

Begge områdene vil få adkomst fra fv. 755. Vei til H2 via eksisterende avkjørsel til Drakestranda 920. Vei til H3 går til flere hytter og en fastboende. Avkjørsel derfra via en enkel vei som pr i dag kun brukes til tømning av kloakkanlegget for området (VA_2).

Det er tinglyst bruksrett til vei fra hovedveien ned til gnr. 307, bnr. 17, Drakestranda 926, dokumentnummer 863035/2015.

4.7 Teknisk infrastruktur

De ligger i dag en felles septiktank øst for H3 (VA_2). Septiktanken benyttes i dag av 2 husstander på oversiden av Fv 755, samt 1 husstand og en hytte på nedsiden av samme vei. Det er privat vannverk, Hindrem og Seter vannverk. Vannkilde er Halvortjønna. Ledning er lagt fram i grøft til H3.

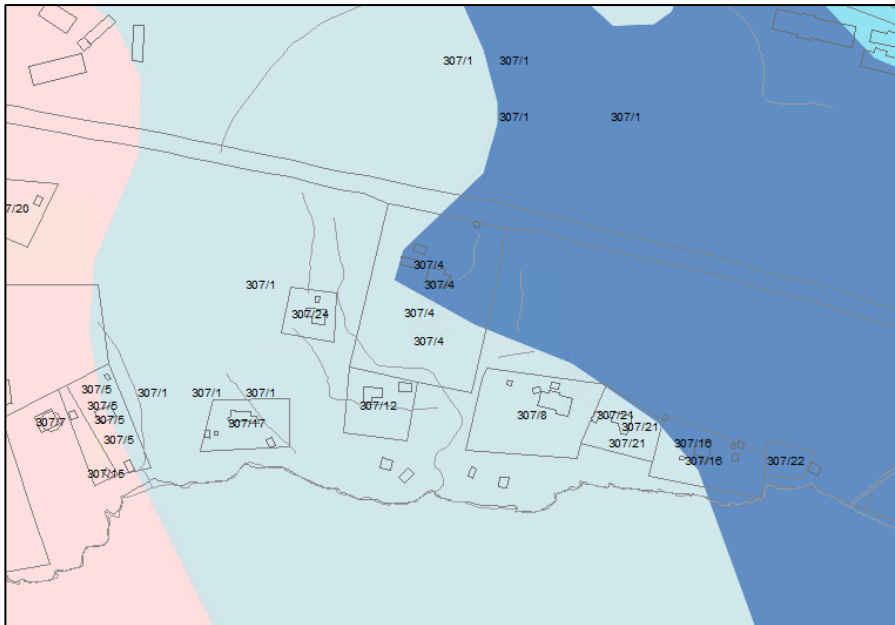
Strøm leveres av Nord-Trøndelsg E-verk, NTE og strømledning går i jorda til eksisterende hytter/hus.

4.8 Jordbruk

Ca 10 daa på H2 har i dag gran i hogstklasse 2. H3 ligger mellom eksisterende dyrkajord og sjøen.

4.9 Grunnforhold, ras og skred

Området består i hovedsak av fjell med løsmasser av tynne og tykkere marine avsetninger. Området inngår ikke som skred- eller rasutsatt i NVE's kartbase. De er heller ikke avsatt som aktsomhetsområde vedr ras og/eller skred.



Løsmassekart som viser marine avsetninger – blå farge. Kilde: NVE



Flomsonekart Kilde: NVE

4.10 Risiko- og sårbarhet (dagens situasjon)

ROS-analyse følger som vedlegg til planen. Viser til denne for utfyllende vurdering av risiko og sårbarhet.

Oppsummering:

- Overvannsflo, klima- og miljøforhold, klimatilpasning

Det forventes økt styrtreng i fremtiden på grunn av klimaendringer. Dette vil kreve dimensjonerte tiltak for overflatevannhåndtering.

Havnivåstigning for Indre Fosen kommune for år 2090 forventes å bli 51 cm. Se kart under som viser antatte oversvømte områder ved 1000-års stormflo ved 2090. Deler av planområdet kan bli berørt.



Havnivå 2090 - Kilde: Kartverket

- Trafikkulykker; i av- og påkjørsler

Hyttefeltet har to avkjørsler fra fv. 755. spesielt avkjørsel mot vest ved H2 vil få utvidet bruk.

- Ulykke med gående/syklende

Hyttefeltet kan medføre noe økt trafikk langs fv755 hvor det ikke er gang-sykkelveg.

- Kvikkleire

Planområdet er ikke kartlagt for kvikkleire (men deler av Leksvik ble kartlagt på 90-tallet). Det ligger under marin grense og har havavstninger. Kvikkleire eller lommer av kvikkleire kan derfor forekomme. Dagens situasjon/lokalkunnskap: Alle dagens hytter på H2 og H3 står på berg. Leire på jordet på oversiden av H3, ikke kvikkleire.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

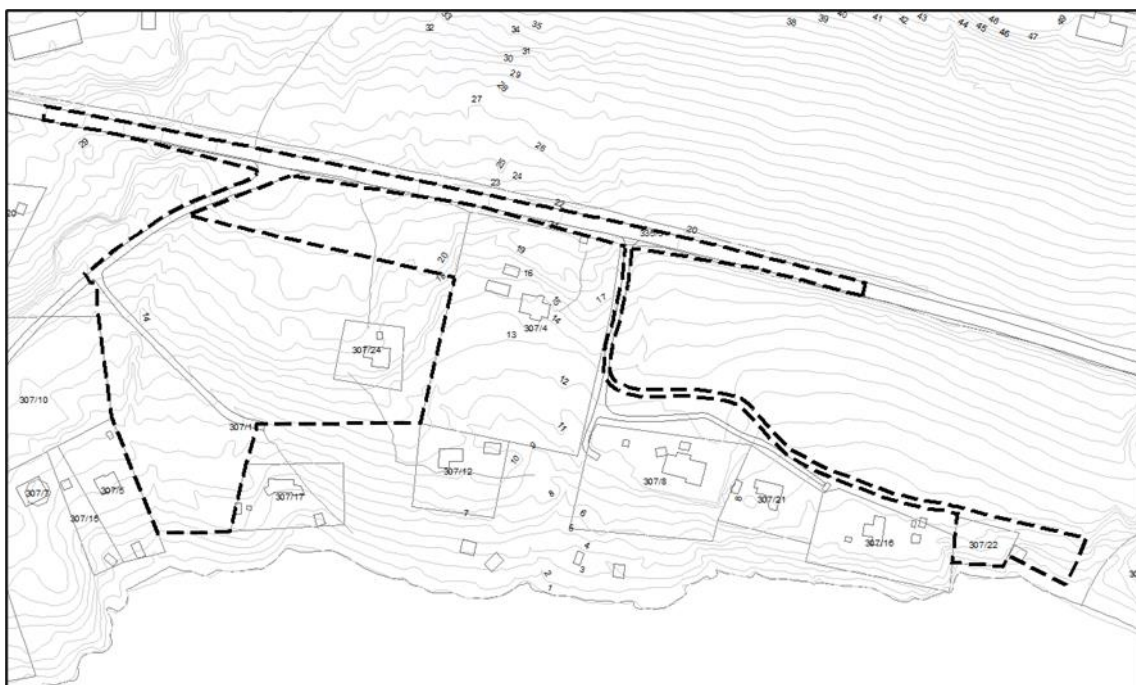
5.1 Plangrense

Planområdet som ble meldt i igangsatt i februar fulgte arealgrense for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. I oppstartsrunden foreslo Trøndelag fylkeskommune at avkjørsler fra hyttefeltet til fv 755 kunne inngå i planområdet. Dette ville medføre en endring i planavgrensning, og etter krav fra kommunen planarbeidet meldt igangsatt på nytt med utvidet planområde.

I varslingsrunden kom det også inn ønske om naustplass fra eksisterende hytteeier i området og areal til dette formålet ble også inkludert i planområdet. I tillegg er et mindre areal øst for H3 inkludert slik av eksisterende avløpsanlegg inngår i planområdet

Hele H3 er i kommuneplanen for Hindrem avsatt til fritidsbebyggelse. I detaljplanen foreslås det at deler av områdets østre del reguleres til naustområde, som også er i tråd med dagens bruk av arealet. Det er ikke regulert areal til naust i området fra før (kun byggeområde for fritidsbebyggelse, men et eksisterende naust inngår i H3), og det vurderes derfor som hensiktsmessig at et areal til dette formålet inngår i detaljplanen. Plangrensen for H3 utvides derfor mot øst. Dette gir mulighet til etablering av maks tre nye naust i tillegg til det som er der i dag.

Byggeområdet avsatt i kommunedelplanen vil dermed reduseres (for H3) mot nord og sør ut fra eksisterende naust, men forlenges mot øst. Naustområdet vil likevel være mindre enn areal avsatt til utbygging i kommunedelplanen for H3.



- - plangrense

5.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

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

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

1540 - Vann- og avløpsanlegg

1589 - Naust

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5130 – Friluftsmål

Hensynssone

AngittHensynSone H560, bevaring naturmiljø

SikringSone 140, frisiktsone

5.2.1. Fritidsbeb. – frittliggende

Det reguleres i alt 7 tomter for fritidsbebyggelse. 6 tomter på H2 og 1 tomt på H3. Størrelse på tomtene er +-1daa. Tomter er lokalisert i terrengets flatere partier slik at terrenginngrep kan unngås i størst mulig grad.

Størrelsen på fritidsbolig er maks BYA 100kvm. Dette er en moderat størrelse som vi bidra til å redusere «fotavtrykket» i landskapet. Samlet BYA pr tomt er på 180kvm. Dette vil inkludere uthus/annesk/garasje, veranda og parkering.

Tomtene BFF 2 og 4 skal ha lavere mønehøyde for å forhindre at de tar utsikt fra tomtene bak.

Valg av hyttemodell 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 av feltet skal farger holdes i mørke naturfarger og takteking skal være mørk uten reflekterende materialer. Bildet under, viser ei hytte i området som går godt inn i terrenget både gjennom plassering, størrelse, fargevalg og ivaretagelse av vegetasjon.



Ei eksisterende hytte i området

Under vises eksempel på en hyttemodell som kan være egnet for feltet. Store glassflater bidrar til et moderne uttrykk som ivaretar utsikt og tilgang til sol og lys.



Holmsbu fra Idehytta

Parkering på egen tomt. Det skal beregnes 2 biloppstillingsplasser pr tomt.

5.2.2 Vann- og avløpsanlegg og El.forsyning

Det er allerede etablert en større septik ved H3 (VA_2). Den dekker behovet for framtidig bygging/påkobling for eksisterende og nye hytter/fastboende i nærheten, da den er på 32 kubikkmeter.

Det er også regulert område for VA ved H2 (VA_1). Dette anlegget, lukket septik, vil dekke behovet for nye tomter og for eksisterende – som naturlig vil kunne koble seg på.

Feltet vil få vann fra Hindrem og Seter vannverk. Ledning er allerede lagt frem i grøft til H3. Ledning vil forlenges til H2.

Det er lagt strømledning i jorda til eksisterende hytter/hus og det er nok kapasitet til at nye hytter kobler seg på. E-verket angir hvordan uttaket blir til ny eiendom.

5.2.3 Naust

Ett naust inngår i H3 i dag. Planen åpner for etablering av tre nye naust øst for det eksisterende. Maks BYA pr naust er 33kvm, som er størrelsen på naustet som er der i dag.



Eksisterende naust ved tomt BFF_7

5.2.4 Kjøreveg

Nye hytteeiere vil ved kjøp av tomt få tinglyst bruksrett for bruk av adkomstveg. Veger skal fortsatt eies av grunneier.

Det er etablert vegadkomst frem til H2 og videre ned til 307/17 som har tinglyst bruksrett til hytta (dokumentnummer 863035/2015). Veien benyttes også som adkomst til sjøen av fastboende og alle hytteeiere i dag. Tinglyste rettigheter, adkomst og bruk vil ikke endres på bakgrunn av reguleringsplanen.

Det er allerede etablert adkomstveg til H3 i forbindelse med septikanlegget. Vegen vil kunne benyttes i forbindelse med tømning av septik, som adkomstveg til H3 og for andre som adkomst til nausområdet og strandsonen.



Dagens adkomst til H3.

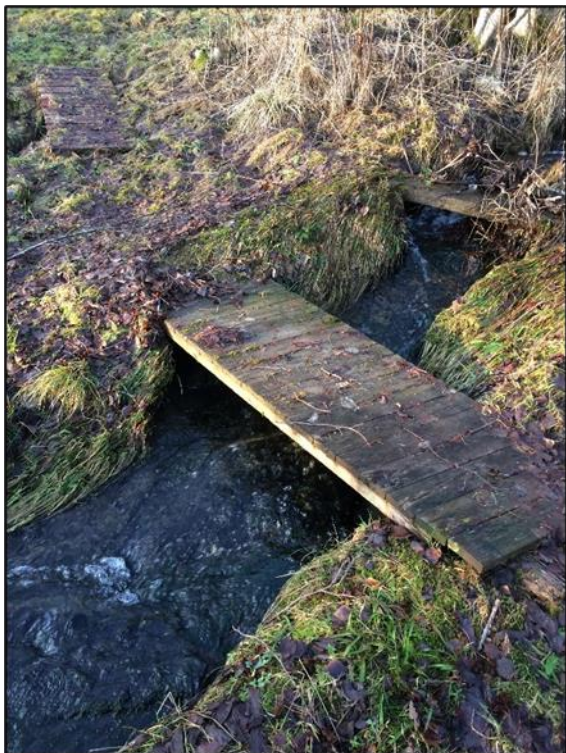
5.2.5. Friluftsmål

Arealet mellom tomtene avsettes til friluftsmål. Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som i dag av hensyn til biologisk mangfold. Langs bekken i vest avsettes arealet som hensynssone bevaring naturmiljø, for å ivareta vegetasjon også med hensyn til dens evne til å redusere fare for oversvømmelse/flom.

Arealet langs sjøen har i dag stor rekreasjonsverdi, spesielt for hytteeiere og beboere i området i dag. Det åpnes opp for to nye tomter i umiddelbar nærhet til sjøen. For BFF_6 legges det inn ei byggegrense som sikrer at ny bebyggelse holder seg på samme avstand fra sjøen som nabohytte i øst. For 307/22 legges det også inn ei byggegrense parallelt med eksisterende hytte mot vest.

Eier av 307/16 har benyttet tomt 307/22 som adkomst til naustet ved flo sjø. Det vil derimot være mulig å gå på oversiden av 307/22 og ned til sjøen øst for VA-anlegget. Her må det trolig foretas en skogrydding evt at det etableres en enkel sti ned til sjøen/naustet.

Det forventes ikke at reguleringen vil medføre redusert fremkommelighet eller privatisering av strandsonen som forringer området for dagens eller nye brukere av området.



Enkel bru over bekken vest i planområdet og strandsone med to eksisterende naust

5.3 Renovasjon

Fosen renovasjon utfører renovasjonstjenester for fastboende og hytteeiere mot avgift.

5.4 Landskapsbilde

Det er et mål at ny bebyggelse skal tilpasse seg området og gå fint inn i terrenget. Feltet vil være eksponert fra sjøen men med god arkitektonisk tilpassing vil feltet kunne bli et positivt bidrag til landskapsbildet. Farger skal holdes avdempet.

5.5 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** og det ikke registreringer innenfor planområdet. Det er heller ingen registreringer knyttet til vilt.

§ 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. Feltet skal ta hensyn til landskapet og terreng tilpasses.

Langs bekken som inngår i planområdet avsettes det en hensynssone som skal sikre vegetasjonen langs bekken. Dette er viktig både med tanke på bevaring av biologisk mangfold og som et tiltak for overvannshåndtering som bidrag til sikring mot flom i bekk. Dette ivaretas også i planbestemmelsene.

§ 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

5.6 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/forhindre evt uønskede hendelser ut over det som er foreslått i planbestemmelsene.

- Da planområdet ligger under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire.
Tiltak: Følgende rekkefølgekrav inngår i planbestemmelsen: Før utbygging av feltet må geotekniker foreta en kontroll av grunnforholdene i H2.
- Sikt sikres fra avkjørsel mot fylkesvegen.
Tiltak: Siktsoner reguleres som hensynssoner i plankart med planbestemmelser.
- Naustområdet vil kunne berøres av 1000 års stormflo
Tiltak: bebyggelse må dimensjoneres etter dette.
- Flomfare bekk:
Tiltak: Bevaring av kantvegetasjon langs bekk – reguleres som hensynssone naturmiljø.
Under vises eksempler på naturbaserte løsninger for å redusere faren for oversvømmelser.



6. Sammendrag av innspill med kommentarer

Fra 1 varsel om oppstart:

FM i Trøndelag brev datert 23.03.2020

Klima og miljø

Referat fra oppstartsmøte datert 28.1.2020 adresserer på en god måte de hensyn som må avklares i videre planprosess. Planområdene H2 og H3 er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldene KPA, men ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonen er et fellesgode som har nasjonal interesse og bør ivaretas på en god måte. Planområdene kan med fordel inneholde en byggegrense mot sjø, spesielt i område H2, som sammenfaller med eksisterende bebyggelse i område. Ny fritidsbebyggelse bør ikke lokaliseres nærmere strandlinja en omkringliggende bebyggelse.

Samfunnssikkerhet

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.

Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense. For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Kommentar: Det er ikke kjent at det er kvikkleire i området i dag. Eksisterende hytter står på fjell. Det settes likevel som krav i planbestemmelsene at geotekniker må vurdere områder før utbygging.

Klimaendringer og flom

I henhold til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal et endret klima vurderes i alle plansaker etter plan- og bygningsloven. Vurderingene må være basert på klimaframskrivninger etter gjeldene klimaprofiler, se lenke; <https://klimaservicesenter.no/faces/desktop/scenarios.xhtml>, og de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn.

ROS-analysen

Det er kommunen som planmyndighet som er ansvarlig for ROS-analysen. Det er viktig at kommunen er bevisst sitt ansvar for å kvalitetssikre og godkjenne analysen (jf. sivilbeskyttelsesloven

§ 14 2.ledd, forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3, og plan og bygningsloven § 4-3).

Kommunens oppgave er blant annet å

- følge opp intensjonen med en ROS-analyse, som er å komme frem til om et område er bebyggbart eller ikke
- sørge for at ROS-analysen gjøres tidlig i planarbeid og senest skisseres etter oppstartsmøte (positivt om det lages et utkast til ROS som sendes på høring sammen med oppstartsvarslet, for å kunne gi hensiktsmessige tilbakemeldinger tidlig i planprosessen)
- ha klare forventninger og krav til utreder av en plansak om tema, metodikk og utforming av en ROS-analyse, og hvilke kvalitetskrav som forventes (kvalitetskrav kommunen kan sette, er foreslått i veileder fra DSB om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017).)
- sørge for at avdekket risiko skal møtes med tiltak som sikres i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Som et minimum bør ROS-analyser i plansaker

- være utarbeidet med bakgrunn i DSBs veileder fra 2017 (se også liste over mulige kilder i vedlegg 5)
- inneholde en analyse med beskrivelser og ikke en ren sjekkliste med kryss under «ja» eller «nei»
- inneholde en kildeliste til analysen
- ha kommunens helhetlige ROS-analyse, fylkesROS, arealplanens ROS-analyse, andre tilstøtende områders ROS-analyser og kommunens beredskapsplanverk som en naturlig del av kildegrunnlaget i tillegg til NVE og NGU med flere.

- ha en vurdering av et endret klima. Ekstremvær, som styrtregn og vind vurderes, og overvannshåndtering løses i plansaken.

Fylkesmannen vurderer innsigelse (jf. DSBs retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse) når

- det kun er en sjekklister med avkrysning uten beskrivelser, kilder og vurderinger.
- det brukes beskrivelser som «området er ikke spesielt utsatt for XXX» uten at det videre grunngis eller vises til kilde
- grunnleggende tema, som et endret klima, eller ras/flom og lignende som tydelig er avmerket i kart, ikke er vurdert
- det er identifisert risiko og sårbarhet i området, men planforslaget ikke beskriver hvordan dette skal følges opp med avbøtende tiltak som sikres igjennom arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser
- det planlegges tiltak av nasjonal/regional viktighet og det er forhold i området som kan ha innvirkning på dette, som ikke er vurdert eller har manglende vurdering

Kommentar:

- Innspill ivaretas i planen. ROS-analyse følges om vedlegg til planen.

Trøndelag fylkeskommune brev datert 28.02.2020

Det legges opp til 5 nye fritidsboliger på H2, samt 1 fritidsbolig og 2 naust på H3. Terrenget bør bearbeides i minst mulig grad for plassering av veger og annen teknisk infrastruktur samt bygg, slik at oppfyllinger/skjæringer ikke endrer landskapets karakter. Fylkeskommune forutsetter at byggene vil bli plassert slik at det ikke oppstår silhuettvirkning og at de ikke blir unødige eksponert i landskapet.

Kulturminner eldre tid

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har derfor ingen særskilte merknader til planforslaget.

Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom man i løpet av arbeidets gang oppdager noe som kan være et automatisk fredet kulturminne (f.eks. gjenstander, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Vi foreslår at følgende tekst settes inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser: Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner og viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Avkjørsel

Fylkeskommunen aksepterer utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 755 for det beskrevne formålet i reguleringsplanen.

Vi råder om at plangrensen utvides, slik at avkjørselen kommer innenfor plangrensen.

Det bør tegnes siktlinjer fra avkjørselen i reguleringsplanen. Vi gjør her oppmerksom på at det her er krav om minimum 100 meter frisikt, sett 4 meter inn fra avkjørselen. Fylkeskommunen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring/offentlig ettersyn.

Kommentar:

- Ivaretas i planen.

Statens vegvesen brev datert 05.03.2020

Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.

Statens vegvesen registrerer en noe uklar angivelse av gårds- og bruksnummer, men regner med at dette blir korrigert før planen legges ut til offentlig ettersyn. For øvrig har vi ingen merknader og viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafikksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor. Opphør av samsvegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

Sametinget brev datert 05.05.2020

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Vi minner om aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst:

- Kulturminner og aktsomhetsplikten. Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføringen av tiltaket.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. §4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminner, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet jf kml §§ 3 og 6.

Kommentar: Innspill ivaretas i planen.

NVE brev datert 04.03.2020

Etter det vi kan se av de tilsendte plandokumentene synes planområdet å være lokalisert på områder med lite løsmasser over berg/fjell. Vi kan heller ikke se at området er utsatt for skred fra bratt terreng eller at en kommer i berøring med vann eller vassdrag eller høyspent overføringslinjer.

På bakgrunn av ovennevnte har vi ingen kommentarer til oppstartsvarselet.

Mattilsynet brev datert 09.03.2020

Vår vurdering

Den varslede reguleringsplanen vil ikke berøre noen av de kommunale eller private drikkevannskildene som Mattilsynet kjenner til. Hensynssonene til drikkevannskildene vil ikke bli berørt.

Det bør undersøkes om det finnes flere private drikkevannskilder i nærheten av tiltaket. Det er ikke opplyst om det skal etableres en ROS analyse til tiltaket. Det bør vurderes om tiltaket kan ha konsekvenser for drikkevannsforsyningen og distribusjonsnett. Ellers ingen merknader.

Kommentar: Det finnes ingen andre drikkevannskilder i nærheten av tiltaket. Det skal være nok kapasitet fra dagens vannkilde.

Ingrid Lehn brev datert 24.03.2020

Side 1, andre avsnitt: «Reguleringen vil være i tråd med overordnet plan, ...»

Hvilken overordnet plan er det det refereres til? Vi har (fikk oversendt 05.01.2004 fra Leksvik kommune) «Kommunedelplan for Seter/Hindrem for perioden 2004 – 2010». Er det denne, eller finnes den en nyere?

2. Side 1, siste setning: «Detaljplanen ønsker å legge til rette for etablering av ca 5 nye fritidsboliger på H2 ...» Hva menes med ca? Er det maks 5?

3. Side 2, andre avsnitt: «H2 grenser også til dyrkamark i nord.»

Dette er åpenbart en skrivefeil, skal være H3.

4. Side 2, siste avsnitt: «Vegetasjonen innenfor H3 (i vest) er preget av tett furu- og løvskog ...»

Dette er åpenbart en skrivefeil, skal være H2.

5. Side 2, siste avsnitt: «Det er ei hytte og ett naust innenfor planområdet i dag ...»

Uklart/misvisende, det er én hytte i H2 og ett naust i H3 i dag.

6. Side 2, siste setning: «Begge områdene har etablert vegadkomst.»

Vi har tinglyst bruksrett til vei fra hovedveien ned til vår hytte (gnr. 107, bnr. 17, Drakestranda 926), dokumentnummer 863035/2015. Deler av veien (grus) går tvers gjennom H2. Denne er anlagt og blir vedlikeholdt av egne midler, og inneholder snuplass og to parkeringsplasser. Forventer at dette blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet for H2.

7. Side 3, andre avsnitt: «Planområdet H2 er på 13,7 daa og H2 er på 0,65 daa.»

Dette er åpenbart en skrivefeil, H3 er på 0,65 daa.

8. Side 3, tredje avsnitt: «Størrelsen på eksisterende hytter vil være førende for ny bebyggelse.»

Hva betyr det? Vil nye hytter ha maks areal som den største eksisterende hytta, eller gjennomsnittet av de eksisterende, og hva blir maks høyde?

9. Side 3, tredje avsnitt: «Areal som i dag er naturlig oppholdssted/rekreasjonsområde, svaberg, skal ikke berøres. Det skal sikres adkomst fra H2 ned til sjøen.»

Veldig uklart. Hvem/hvordan bestemmes hva som er naturlig oppholdssted/rekreasjonsområde? Hvordan skal det sikres adkomst fra H2 ned til sjøen? Vil det anlegges stier/gangveier?

10. Side 3, fjerde avsnitt: «Det vil bli anlagt vann og avløp.»

Vi har siden 2015 hatt egen septiktank, med overløp til sjø. Vil vi få tilbud om, eventuelt bli pålagt, å koble oss til et nytt avløp?

11. Side 4, første avsnitt: «I tillegg vil det legges opp til befaring i området om det kommer frem interesse for dette underveis i prosessen.»

Hvem bestemmer om det er interesse for befaring, og hvem blir eventuelt invitert til å delta?

12. Er det lagt noen føringer for de nye hyttene (H2) angående minimum avstand til nabotomtegrenser, og eventuell påvirkning av solforhold for eksisterende hytter?

13. Når i prosessen vil vi få tilsendt planen for kommentering? Vi forventer at det blir før 1 gangs behandling i planutvalget.

Kommentar:

1. Overordnet plan er Kommunedelplan for Seter/Hindrem for perioden 2004 – 2010

2. Det foreslås 6 nye tomter for fritidsbolig samt at ei allerede godkjent tomt til formålet inngår (H3) i planen.

3-5. Stemmer - korrigert

6. Tinglyst vegrett vil bestå som før.

7. Korrigert

8. Størrelse på fritidsboliger er tilpasset størrelse på eksisterende bebyggelse – viser til planbestemmelsene vedr detaljer for utforming.

9. Strandsonen inngår ikke i reguleringsplanen og vil kunne benyttes som før. Adkomst som i dag.

10. Må avklares med grunneier.

11. Befaring gjennomføres om det kommer frem som et ønske fra noen av de berørte parter.

12. Viser til detaljplanen – det er normalt byggegrense på 4m fra naboeiendom. Det forventes ikke at ny bebyggelse skal forringe solforhold for eksisterende bebyggelse.

13. Planen legges ut til offentlig høring med mulighet for å komme med innspill - forventes at dette skjer vinter 2021.

Advokat Strand brev datert: 26.03.2020

En av naboene til det berørte området er Seema Mathew og Titto Thundiyl Idicula, hjemmelshaver til eiendom med gnr. 307 bnr. 16. Denne eiendommen ligger innenfor H3 i kommunedelplan Hindrem/Seter i tidligere Leksvik kommune, nå Indre Fosen kommune.

Mathew og Idicula har anmodet om undertegnede bistand i saken. På bakgrunn av informasjonen i den mottatte orientering frykter de at det igangsatte reguleringsarbeidet vil få negative konsekvenser for deres eiendom. I hht. Allskogs orientering er det satt frist til 30.03.2020 for kommentarer/merknader til saken.

På vegne Mathew og Idicula inngis følgende merknader:

- Ifølge referat fra oppstartsmøte den 28.01.2020, lagt ut på Indre Fosen kommunes nettside, er det bl.a. krysset av for at den nye detaljplanen for Sæther Vestre hyttefelt vil samsvare med overordnet plan. Dette synes imidlertid ikke å være riktig.

- Tiltakshavers ønske om å regulere området i H2 og H3 i overordnet kommunedelplan til fritidsbebyggelse, synes ikke å samsvare med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

- Arealet i H2 og H3 er delvis regulert til LNF-formål. Dette er areal hvor det ikke kan fradeles til eller oppføres tiltak som ikke er nødvendig for stedbunden næring, jf. Pbl. § 1-6, 2. ledd. Det innebærer at det som hovedsak bare er tillatt med oppføring av bygninger eller iverksetting av anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk. Forutsetningene for den nye detaljplanen, herunder tiltakshavers ønske om regulering for å legge til rette for etablering av ca. 6 nye fritidsboliger og 2 naust på arealet, vil derfor være i strid med LNF-formål i overordnet kommunedelplan.

- Plangrenser for det nye arealet, og i særdeleshet det området som omfatter H3, synes videre å komme i konflikt med Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Dette innebærer at tiltak ikke kan settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i brev av 08.03.2017 gjort det klart at bestemmelsen i strandsonen også gjelder for eldre planer, hvor det er areal avsatt til utbyggingsformål, men ikke gitt en særskilt byggegrense mot sjø. For å tilfredsstille lovens krav slik det foreligger etter lovendringen i 2008 må alle reguleringsplaner i strandsonen ha inntegnet en særskilt byggegrense som viser hvor bygging er tillatt og hvor byggeforbudet fremdeles er gjeldende. Den skisserte plangrense i planområdet må følgelig trekkes lengre bort fra sjøen.

- Ved tidligere søknad fra tiltakshaver om tillatelse til fradeling av tomt fra sin eiendom (deler av tomt H3), og med dispensasjon for fradeling fra kommunen, omgjorde Fylkesmannen i Trøndelag kommunens vedtak. I hht. Fylkesmannens omgjøringsvedtak av 21.10.2019 i sak med ref. 2019/8511 fremkommer bl.a. følgende: «Seksjon for samfunnssikkerhet hadde merknader til at tomten ved eventuell bebyggelse måtte følge Pbl. § 28-1 med tanke på stormflo og havnivåstigning». Det vil være grunn til å anta at Fylkesmannen også vil ha tilsvarende bemerkning til det nye planarbeidet.

- Videre fremkommer det i Fylkesmannens omgjøringsvedtak at «Klima og miljø uttalte at en fradeling helt ned til flomålet generelt ikke var ønskelig da det kunne skape tvil om allmenhetens ferdselsrett og medføre privatisering i form av gjerder o.a. som blir til hinder for allmenn ferdsel i strandsonen». Det er all grunn til å anta at Fylkesmannen vil ha tilsvarende syn på dette i dag.

Det kan i den forbindelse nevnes at det går en sti over H3. Dette er en allmannaveg, som benyttes både av Mathew/Idicula og av øvrige personer/allmennheten. Stien går fra bergene og ned til fjæra i strandkanten. Ved plassering av naust tilhørende eiendom gbnr. 307/16 ble det særlig tatt hensyn til at allmennheten skulle sikres rett til å benytte denne stien ned til sjøen, som først etter befarig fra to instanser i kommunen godkjente tiltaket. Ved fjæra sjø er det mulig å gå fra eiendom gbnr. 307/16 og bortover langs vannkanten, mens man ved flo sjø kan gå på oversiden langs eiendommen over stien til fjæra. Fremtidig hyttebebyggelse som skissert i detaljplanen vil medføre at slik adkomst blir betydelig hindret.

- Ved utarbeidelse av planer for utbygging stiller plan- og bygningsloven også krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS), jf. § 4-3. Slike analyser vil være påkrevd for å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsforhold, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Slik foreløpig ROS-analyse synes å mangle, og det er derfor umulig å forutsi evt. konsekvenser mht. bl.a. havnivå, rekreasjon/friluftsliv mv.

På vegne av Mathew og Idicula ber en om å bli holdt løpende orientert om sakens videre utvikling, herunder motta kopi av nye/endrede planforslag o.l. i saken samt korrespondanse i tilknytning til dette.

Kommentar:

Det følger av bestemmelser til kommunedelplan for Seter/Hindrem pkt 2.1 at fradeling ikke kan igangsettes før det foreligger vedtatt bebyggelsesplan (reguleringsplan).

Viser til brev fra FM den 21.10.2019 til Indre Fosen kommune vedr Klage over vedtak om tillatelse til og dispensasjon for fradeling av tomt fra eiendom 307/1 – Kommunens vedtak omgjøres og søknaden avslås:

Fylkesmannen bemerker at kommunen ved utarbeidelse av bebyggelsesplan står fritt til å legge inn byggegrense mot sjø, samt å innlemme LNF-arealet som parsellen ligger på, i bebyggelsesplanen. Ved en slik løsning, vil et tiltak som det omsøkte, hverken være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8 eller fastsatt arealformål. Kravet om plan vil i en slik situasjon også være oppfylt, slik at tiltaket i sin helhet ville kunne tillates uten dispensasjon.

- Detaljplanen er derfor et resultat av tidligere avslag på dispensasjon. Planforslaget er nå i tråd med grunneiers ønske og alle berørte parter har mulighet til å komme med innspill når planen legges ut til offentlig høring.
- ROS-analyse følger detaljplanen som vedlegg.

Beate Sæther e-post datert 30.03.2020

Viser til mottatte orientering om reguleringsplanarbeid for Sæther Vestre hyttefelt. Som nabo og grunneiere for eiendom 307/4, ser vi positivt på planene om tilrettelegging for flere hytter i området for å skape mer diversitet og aktivitet i miljøet.

Vi ser at det kun søkes om regulering av to naust på H3. Vi vil anta at nye hytteeiere også ønsker tilgang til naust. Vi er i dag også den eneste eiendommen i området som ikke har naustplass og kan være interessert i å kjøpe en naustplass. Vi ber derfor om at det vurderes innregulert flere naustplasser ved H3 i planen.

Vi lurar også på hvordan det er tenkt med påkobling av vann og avløp for hyttefelt H2 og om dette vil påvirke vår eiendom?

Kommentar: Det etableres et eget VA_1 for H2. Det vil være mulig å koble seg på anlegget.

Fra 2 varsel om oppstart:

Trøndelag fylkeskommune brev datert 20.05.2020:

Vi viser til deres oversendelse datert 18.mai 2020.

Det varsles ny oppstart av overnevnte plan, dette med bakgrunn i fylkeskommunens tidligere innspill om at: *«Vi råder om at plangrensen utvides, slik at avkjørselen kommer innenfor plangrensen. Det bør tegnes siktlinjer fra avkjørselen i reguleringsplanen. Vi gjør her oppmerksom på at det her er krav om minimum 100 meter friskt, sett 4 meter inn fra avkjørselen.»*

Dette er nå ivare tatt innenfor ny plangrense.

Kulturminner eldre tid

Vi viser til vår tidligere uttalelse av 23.03.20. Vi har ingen ytterligere kommentarer til tiltaket. Vi vil likevel minne om at det fortsatt kan ligge upåviste fredete kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Fylkeskommunen vil komme med en endelig uttalelse når saken sendes på høring/offentlig ettersyn.

Fylkesmannen i Trøndelag brev datert 09.06.2020:

Landbruk

Det er viktig at adkomsten ikke berører dyrkajorda. Utover det har vi ingen merknader.

Samfunnssikkerhet

Vi viser til vår uttalelse av 23.03.2020, og ROS-utkast som følger nytt oppstartsvarsel.

I henhold til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Naturbaserte løsninger bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Se informasjon på klimatilpasning.no. Fylkesmannen påpeker at gode løsninger for å sikre håndtering av overvann bør ivaretas i planprosessen og ikke utsettes til byggesak.

For planområder under marin grense må det vises aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Dette gjelder også utenfor områder med kartlagte kvikkleiresoner. For oppfølging av eventuelle fareområder viser vi til Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), sektormyndighet på skred og flom.

Fylkesmannen har ut fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til saken.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

Mattilsynet brev datert 28.05.2020:

Saken gjelder

Det har kommet inn opplysninger om endring i plangrense vedr. detaljplan for Sæther Vestre hyttefelt, som gjelder deler av eiendommen gnr. 307 bnr. 1 i Indre Fosen kommune.

Det har kommet inn innspill som går ut på at plangrensen for eiendommen bør utvides, slik at avkjørselen kommer innenfor plangrensen.

Dette innspillet medfører at det varsles oppstart av planarbeidet på nytt.

Det har blitt etablert en ROS analyse for tiltaket.

Mattilsynet vurdering

Mattilsynet har tidligere gitt uttalelse til planarbeidet, se sak nr. 2020/45313 datert 09.03.2020.

Tiltaket er vurdert i ROS analysen til å ikke ha noen innvirkning på drikkevannsforsyningen.

Vi har ingen nye merknader utover det som ble gitt tidligere.

Sametinget brev datert 20.05.2020:

Vi viser til deres brev av 18.05.2020.

Sametinget uttaler seg i denne saken mht. samiske kulturminner. For hensyn som angår reindrift forutsetter vi dialog med reindriftsforvaltninga og de gjeldende reinbeitedistrikt.

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige innvendinger til planforslaget.

Vi minner om den generelle aktsomhetsplikten. Denne bør nevnes i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende tekst:

- **Kulturminner og aktsomhetsplikten.** Om noen under arbeid skulle mistenke funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Pålegget beskrives i lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Denne uttalelsen gjelder bare Sametinget. For øvrige hensyn viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Kommentar: Ivaretas i planen

VEDLEGG

Vedlegg 1: Innspill

Vedlegg 2: ROS-analyse

Vedlegg 3: VA-plan