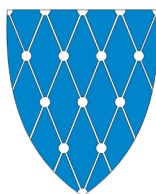
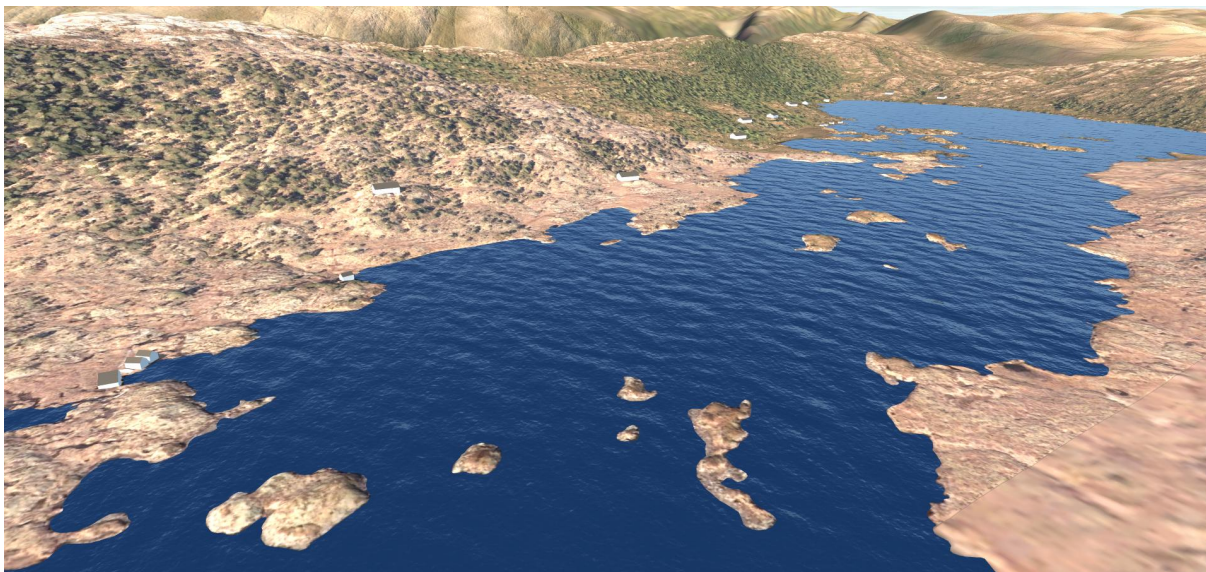


**Planbeskrivelse
for
Skautjønna Hytteområde**



Osen kommune

PlanID:

Beskrivelse er datert: 11.06.2020

Dato for siste revisjon av beskrivelse:

Dato for kommunestyres vedtak:

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 PLANOMRÅDET	3
1.1 Bakgrunn for reguleringssaken.....	3
1.2 Planområdet	3
1.3 Dagens situasjon	3
2 PLANSTATUS I OMRÅDET	4
2.1 Kommuneplan og andre overordnede planer	4
3 ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER	4
3.1 Lek og rekreasjon	4
3.2 Trafikkforhold	4
3.3 Landskap og fjernvirkning	5
3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	6
3.5 Biologisk mangfold	7
4 MEDVIRKNING OG SAMORDNING	8
4.1 Forhåndsvarsling	8
4.2 Innkomne merknader	8
4.3 Eventuelt informasjonsmøte.	10
4.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget	10
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	10
5.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget.....	10
5.2 Planområde med arealbruk	10
5.3 Parkeringsdekning.	11
5.4 Bebyggelsen	11
5.5 Veisystemer, veityper og standard	11
5.6 Universell utforming	11
5.7 Støy.....	11
6 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER	11
6.1 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”	11
6.2 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”	12
7 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	12
7.1 50-metersbeltet.	12
7.2 Friluftsliv	12
7.3 Infrastruktur	12
7.4 Jordvern	13
7.5 Avfallshåndtering, vann og avløp.....	13
7.6 Folkehelse.....	13
7.7 Kulturminner.	13
7.8 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.	13
8 GJENNOMFØRING OG TIDSPERSPEKTIV FOR GJENNOMFØRING	13

1 Planområdet

1.1 Bakgrunn for reguleringsaken

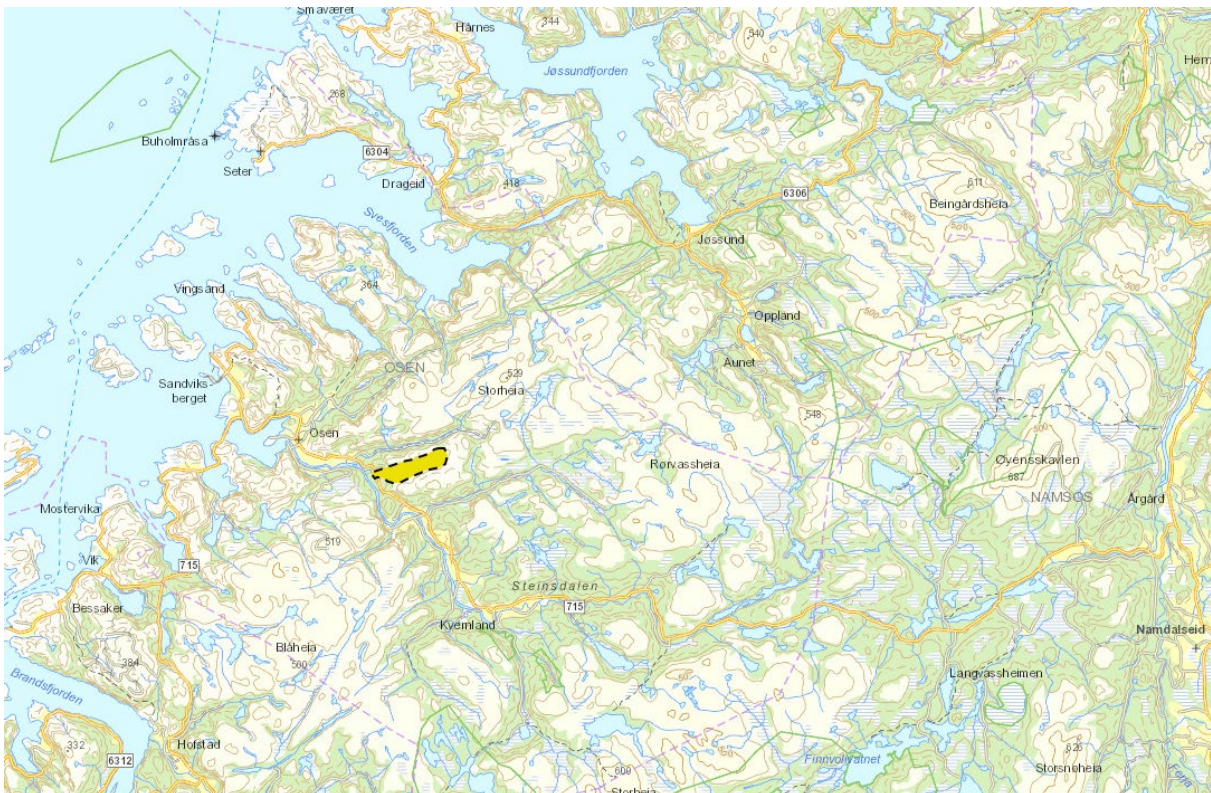
Grunneiere i **Nordmelan sameie** er tiltakshavere for deler av eiendom Gnr. 24 i Osen kommune.

Planen ble opprinnelig varslet og oppstartsmelding sendt ut av «Potet`n» i 2016, men er tatt med videre inn i nytt firma **HD-plan & Arkitektur** som nå er utførende konsulent.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for etablering av 14 nye hytter og 2 nye naustområder. Det er i dag regulert til 6 hytter samt et godkjent naust.

1.2 Planområdet

Planområdet ligger ved Skautjønna i Osen kommune (figur 1). Forslag til reguleringsplan ligger i sin helhet innenfor Nordmelan sameie - Gnr 24. Planområdet er ca. 1547 daa.



Figur 1: Oversiktskart over Osen kommune med planområde markert med gult.

1.3 Dagens situasjon

Arealet benyttes i dag til fritidsbebyggelse. Det er i gjeldende plan regulert inn 6 hytter i tillegg til et godkjent naust.

Eiendomsforhold

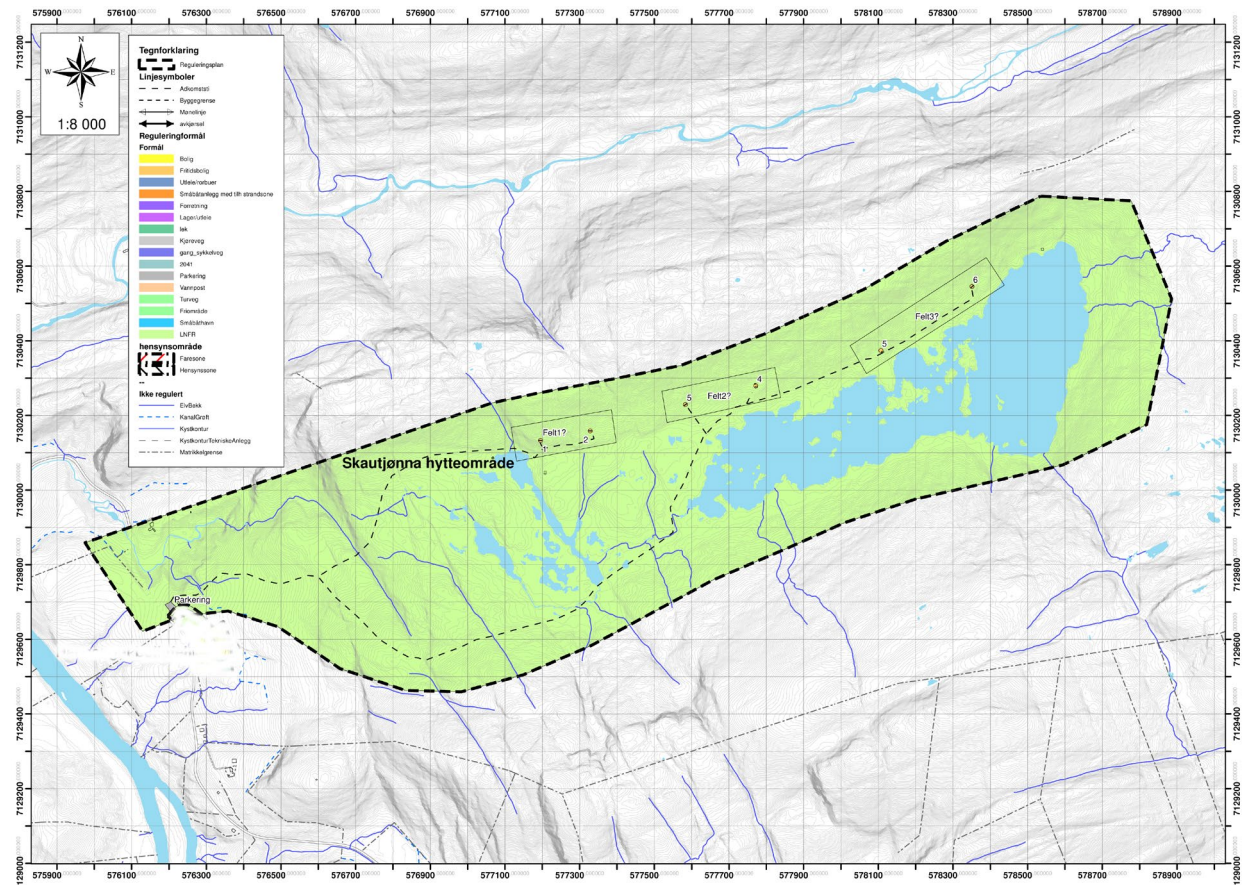
Nordmelan sameie er det ønskelig at alle rettighetshaver får regulert inn nye hytter på sin servituttsområde i en ny reguleringsplan for sameie.

2 Planstatus i området

2.1 Kommuneplan og andre overordnede planer

Planområdet er på 1600 daa og planlegges regulert til fritidsbebyggelse, Reguleringsformålet samsvarer med hvordan arealet er avsatt som LNFR i kommuneplanens arealdel.

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til fritidsbebyggelse, hvor det er regulert inn 6 hytter. I tillegg er det godkjent et naust i området.



Figur 2: Viser planområdet fra gjeldende reguleringsplan.

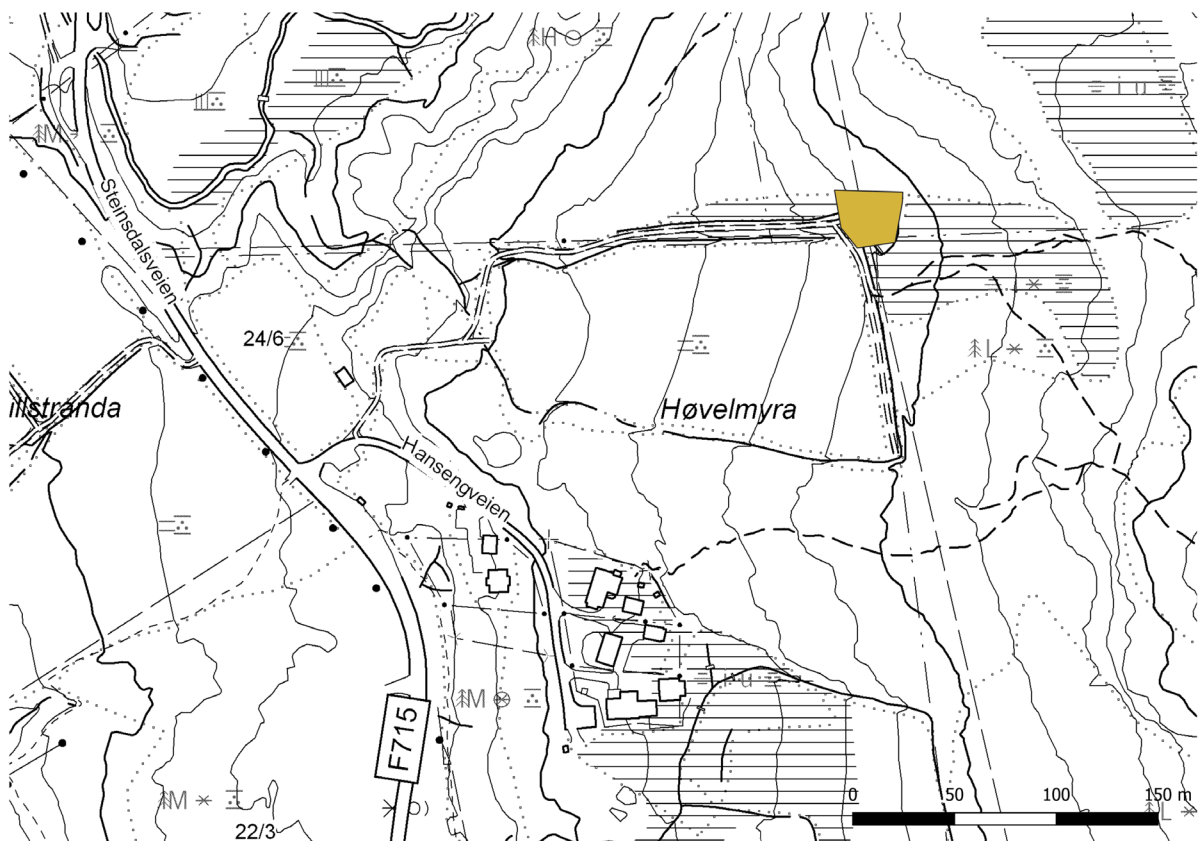
3 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

3.1 Lek og rekreasjon

Det er ikke regulert arealer for lek, men planen og omliggende områder gir store rom for lek, rekreasjon og friluftsliv. Regulert lekeareal er vurdert til ikke å være nødvendig.

3.2 Trafikkforhold

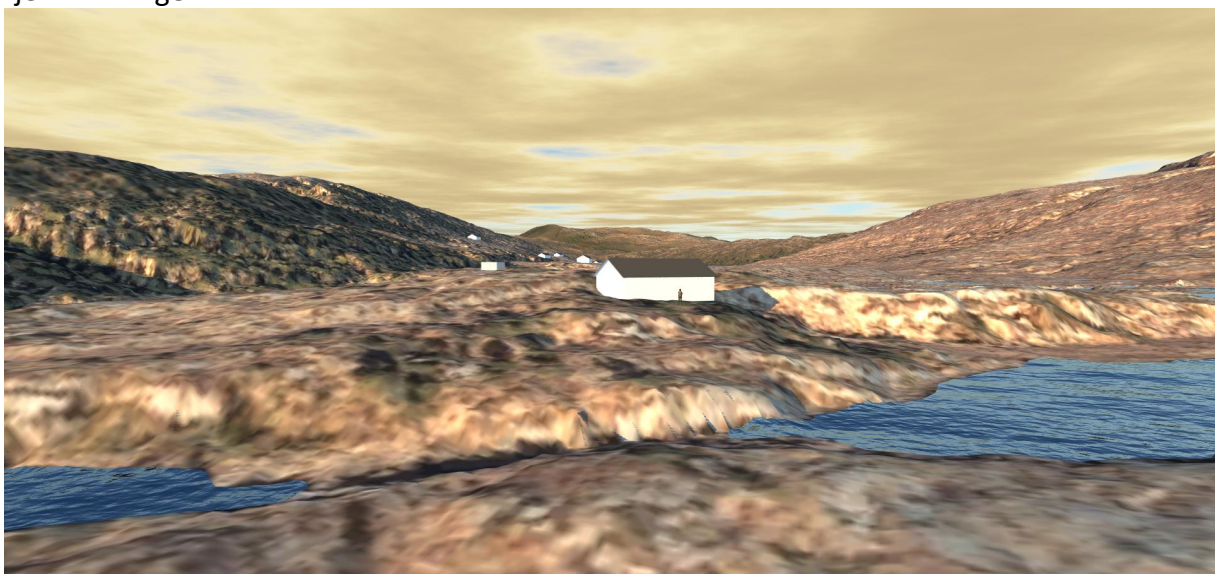
Adkomst til planområdet skjer ca. 4 km sørøst for sentrum i Osen via avkjøring til Hansengveien fra eksisterende fylkes veg 715 Steindalsveien. Det er regulert inn en felles parkering for alle hyttetomtene. Veien frem til parkeringen er lagt i kanten langs Høvelmyra og berører således ikke landbruksareal.



Figur 4: Viser parkeringsplass for hyttefeltet markert med gult.

3.3 Landskap og fjernvirkning

Det er brukt 3D modeller (figur 5) som verktøy for å vurdere mulighet for utnyttelse og plassering av bebyggelse og anlegg i terrenget og for å unngå negative silhuett og fjernvirkninger.



Figur 5: Eksempel på 3D modeller brukt for å unngå negative silhuett og fjernvirkninger (BFR6).

3.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

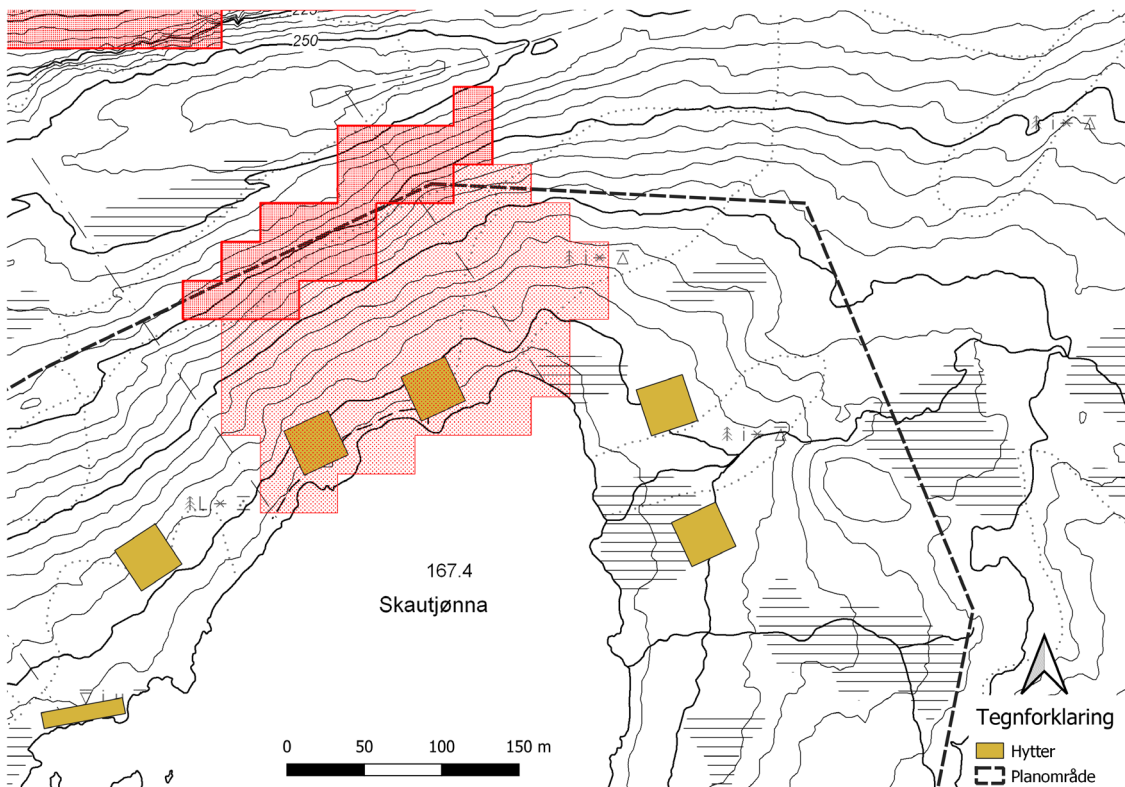
Det er utført en ROS-analyse (tabell 2) for planområdet. Denne ligger ved som vedlegg.
I ROS analysen blir det utslag på punkt 3.

Tabell 2: Oppsummerende matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet :	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig		Punkt 3			
2. Mindre sannsynlig					
1. Lite sannsynlig					

Kommentar til punkt 3 **snø/isras** i ROS-analysen;

Under punkt om snø/isras (punkt 3) i analyse skjema ser vi at en ny og en eksisterende hytte ligger innenfor aktsomhetsområde for snøras (figur 1). Den nye hytten er plassert her pga. at Nordmela sameie skal deles inn i mindre teiger, og for at alle servitutthavere skal få tildelt like mange hytter er det plassert en hytte innenfor faresonen da det ikke finnes noen andre alternativer for denne teigen.



Figur 6: Viser hytteområde innerst i Skautjønna. Området med rød markering er løснеområdet øverst, mens utløpsområdet ligger med lysere rød markering. Skredsone hentet fra NVEs kartlag; «aktsomhetsområder»

Utløpsområdet kan potensielt treffe både eksisterende og planlagt ny bebyggelse, og det er derfor lagt på en hensynssone for aktsomhetsområde i reguleringsplanen.

Det vil for ny bebyggelse innenfor hensynsonen bli stilt krav om rekkefølgebestemmelser som sier at før det vil bli igangsatt bygging av tomten må det gjennomføres en geoteknisk vurdering og evet. sikring av område.

3.5 Biologisk mangfold

Tabell 3: Sjekkliste Naturmangfoldloven §§ 8-12

§8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET		Ja	Nei
	Sjekket ut:		
	Arter (www.artsdatabanken.no)	X	
	Verna vassdrag (www.nve.no , vann og vassdrag)	X	
	Verneområder (www.naturbase.no)	X	
	Viktige kulturlandskapsområder (www.naturbase.no)	X	
	Naturtyper (www.naturbase.no)	X	
	Miljøregistreringer i skog- MIS (www.skogoglandskap.no)	X	
	Er kunnskapen vurdert som god nok? Hvis NEI, bruk § 9 "Føre-var"	X	
§9 "FØRE-VAR"		Ja	Nei
	Fare for irreversibel skade på naturmangfoldet		X
	Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X
	Viser "Føre-var" behov for handleplikt?		X
§ 10 SAMLET BELASTNING		Ja	Nei
	Vil planforslaget i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE		Ja	Nei
	Tiltakshaver dekker merkostnader for å unngå miljøforringelse	X	
§ 12 MILJØFORSVARLIG TEKNIKK OG DRIFTSMETODE		Ja	Nei
	Er byggemetoden eller byggeteknikken miljøforsvarlig	X	
	Finnes det alternative driftsmetoder eller teknikker for bygging	X	
	Er valgt planområde miljømessig forsvarlig	X	

Kommentar til sjekklisten (Føre-var prinsippet)

Det er ikke gjort funn av spesielle arter eller naturtyper hvor det foreligger en form for vern eller spesielle hensyn. Det er et område som ligger sør for vatnet som er registrert som inngrepsfri natur i Norge sone 2 (INON) Dette tilsier at nærmeste inngrep er 3-5 km unna ifra

sonen. Dette har ikke kommet tilbakemelding om dette etter varsel om oppstart, og det er tvilsomt at dette stemmer da det ligger flere hytter bare +/- 500 meter unna denne sonen.

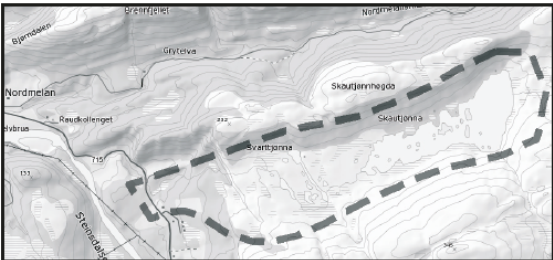
4 Medvirkning og samordning

4.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 05.10.2016 i Namdalsavisa (figur 9).

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8 varsles oppstart av privat regulering for Nordmelan sameie, under Gnr 24 i Osen kommune.



Tiltakshaver er *Nordmelan sameie*.
Potet'n er utførende konsulent.

Planområdet er ca 1600 daa og planlegges omregulert. Området er regulert fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og det planlegges en fortetting.

I samråd med Osen kommune, konkluderes det med at planen ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning.

Merknader som kan ha virkning for planarbeidet sendes på epost til: carl@potetn.no innen **20.11.2016**.

Mer informasjon om planarbeidet finnes på Osen kommunes hjemmeside.

Figur 9: Oppstartsvarelt i Namdalsavisa.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev og e-post til berørte og til sektormyndigheter.

4.2 Innkomne merknader

Etter varsel om oppstart kom det inn 7 innspill. Innspillene finnes i sin helhet som vedlegg til dokumentet. I tabell 4 under finnes utdrag av innkomne merknadene med kommentar.

Tabell 4: Utdrag av innkomne merknader med kommentar

Innkomne merknader	Behandling/kommentar
Sør Trøndelag fylkeskommune: Planfaglig uttalelse: Det legges opp til felles parkering og stiadkomst til hyttene. Vi anbefaler at det opprettholdes en minsteavstand på 50 meter mellom ny og eksisterende bebyggelse. Som faglig råd vil	- Det er lagt opp til to områder for samlokalisering av naust, samt et område som tidligere er godkjent for oppføring av et naust.

vi foreslå å samlokalisere naustområdet for å hindre for stor nedbygging av strandsonen. Kulturminnefaglig uttalelse: Så vidt vi kan se fra kulturminneregisteret, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Selv om dette registeret er noe mangelfullt, vurderer vi det til å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.	- <i>Kulturminnevern etter § 8 er lagt inn i regulerings-bestemmelsene.</i>
NVE Allmenne interesser langs vassdrag. Osen kommune egengodkjente nylig sin arealdel (07.09.16). I bestemmelsene til planen, § 1.5, er det regulert inn en byggegrense mot vann og vassdrag på 50 meter. Vi forutsetter at de planlagte fritidsboligene ikke plasseres nærmere vannet enn denne avstanden. Skredfare. I bestemmelsen til arealdelen § 5.1.2 «Ras- og skredfare heter det at: «Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang og jord og sørpeskred før skredfaren er avklart og evt. nødvendig avbøtende tiltak er etablert». Helt i østenden av vannet er det lokalisert en slik hensynssone. Dersom det ønskes etablert fritidsbebyggelse innenfor denne sona, forutsetter vi at det gjennomføres en skredfarevurdering i forbindelse med ROS-analysen til planforslaget i tråd med bestemmelsenes § 5.1.2.	- Delvis hensyntatt i reguleringsplanen, og det er satt inn byggegrense på enkelte tomter som ligger nærmere enn 50 meter. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen - Hyttetomten som er tenkt i området hvor det er en hensynssone for snøskred er tenkt regulert med rekkefølgebestemmelser som sikrer at en faglig vurdering av området og evt. sikring blir fulgt opp ved byggesøknaden. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen
Fylkesmannen i Trøndelag <i>Landbruk</i> <i>Deler av området i vest omfatter parseller med dyrka mark. Fylkesmannen forutsetter at planforslaget, herunder eventuell atkomst og parkering, ikke medfører en omdisponering av dyrka mark</i> <i>Reindrift</i> Ingen merknad. <i>Klima og miljø</i> Vassdragene har fått en stadig større betydning som en ressurs for natu ropslevelsene og friluftsliv. For å ivareta disse verdiene er det viktig at det settes av et belte ned mot vannet/vassdraget hvor det ikke tillates bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger ligger mer enn 50 m. fra vatnet. Ved en fortetting bør	- Dyrket mark blir ikke berørt av planforslaget. - Delvis ivaretatt i planforslaget. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen

det ikke plasseres ny bebyggelse nærmere enn eksisterende. For å unngå nedbygging av strandsonen langs vatnet bør nye naust samles i et felles naustområde. Ved å konsentrere inngrepene blir strandområdene tilgjengelig for alle brukere av området. <i>Samfunnssikkerhet</i> Forutsetter at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) Sametinget Sametinget hadde innspill om mulige samiske kulturminner og krevde derfor en registrering.	- Delvis ivaretatt i planforslaget. Se pnkt. 7.1 i planbeskrivelsen - ROS-analysen følger plandokumentene. - Det er gjennomført en befarig av sametingets arkeologer og ikke funnet kulturminner innenfor planområdet. Aktsomhetsplikten er ivaretatt via reguleringsbestemmelsene.
--	---

4.3 Eventuelt informasjonsmøte.

Det er ikke avholdt informasjonsmøte.

4.4 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

Barns medvirkning blir hensyntatt gjennom kommunale utvalg og funksjoner. Det er ikke kommet innspill til oppstart av planarbeidet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Hovedformålet for planen er å tilrettelegge for ny utbygging og fortetting av fritidsbebyggelse ved Skautjønna. I forbindelse med dette er det regulert inn en parkeringsplass og et 2 felles naustområder. Grunnet vatnets lengde er det lagt opp til 2 naustområder. Det planlegges for 14 nye fritidstomter samt 6 eksisterende tomter fra gjeldende plan. Resterende områder i planen er satt av til LNFR områder.

5.2 Planområde med arealbruk

Planforslaget omfatter deler av eiendommen *Nordmelan sameie* under Gnr. 24 i Osen kommune og måler totalt

Tabell 5: Arealtabell reguleringsformål

Arealformål	Arealer m2
1121 Fritidsbebyggelse	18686,5

1588 Naust	944,4
2010 Veg	1219,6
2080 Parkering	1850
5100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	1218345,5
6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	307067,5
Sum planområde	1547023,15

5.3 Parkeringsdekning.

Det kan parkeres på felles parkering vest i planområdet. Her er det også satt av plasser til gjesteparkering og for allmenheten.

5.4 Bebyggelsen

Bestemmelsene gir ikke store rom for variasjoner i form og arkitektur. Det er satt krav om fargevalg og materiale på tak for å holde en dempet virkning i terrenget. Innenfor de enkelte tomtene skal bygningene ha tilnærmet lik utforming (taktype) og bygningene skal danne en enhet (avstandskrav). Bygningene skal plasseres i terrenget uten å gi negative fjernvirkninger. Naustene vil også være med dempet fargevalg, og her er det også stilt krav om torvtak. Det vil ikke være tillatt med vinduer på naustene.

5.5 Veisystemer, veityper og standard

Det er ikke etablert nye avkjørsler i planforslaget.

Det er regulert en ny vegstrekning i planen, men denne er allerede etablert og benyttes også i dag i likhet med parkeringsplassen.

For adkomst til hyttene fra parkeringen blir det benyttet dagens stinett.

5.6 Universell utforming

Universell utforming er vurdert i alle reguleringsområdene.

Vurdering av universell utforming er et krav i utarbeidelse av utomhusplan og skal vurderes i alle byggesøknadene.

5.7 Støy

Området ligger godt skjermet inne i et dalføre og er ikke utsatt for støy.

6 Rikspolitiske retningslinjer

6.1 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging”

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv. Planen legger til rette for at dagens bruk av området kan opprettholdes og videreutvikles som et område for fritid og rekreasjon uten vesentlig innvirkning på naturområder, landbruksområder og biologisk mangfold.

6.2 Forslaget sett i forhold til” Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen”

Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

7 Konsekvenser av planforslaget

7.1 50-metersbeltet.

Alle de nye områdene for fritidsbebyggelse med unntak av BFR4 og BFR16 er planlagt utenfor 50 metersbeltet.

BFR16 ligger noe utsatt til. På grunn av de rettighetene de enkelte andelshaverne har i sameiet, samt vedtak i sameiet om 3 hytter på hver rettighetsteig, er denne fritidstomt regulert innenfor 50 meters-grensen mot vassdrag og innenfor aktsomhetssone for snøras. Terrenget på rettighetsteigen, som er sterkt hellende gjør at en plassering utenfor 50-metersgrensen er umulig uten for store terrenginngrep.

Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene for BFR16; Før det gis byggetillatelse skal det foreligge fagkyndig utredning av skredfare innenfor Fareområde Ras- og skredfare (H310). Utredningen skal dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Tomten kan gi en privatiserende virkning.

BFR4 ligger på det nærmeste 23 meter fra strandlinjen. Denne er flyttet mot et lite tjern for å unngå negative fjernvirkninger. Plasseringen vil ikke ha privatiserende virkning for ferdsel i strandsonen da terrenget nedenfor tomten er bratt og uferdsomt.

De andre tomtene er lagt med en byggegrense på minimum 50 meter fra vatnet for å ikke gi en privatiserende effekt. Der det ikke har vært mulig å holde den avstanden er tomten plassert slik at en ny hytte vil gi minst mulig sjenerende effekt for fri ferdsel i strandsonen.

7.2 Friluftsliv

Området er ikke klassifisert som friluftsområde, men er noe brukt til friluftsliv. Regulerte tiltak er forsøkt plassert slik at det ikke har negativ virkning på friluftsliv. Det er regulert 2 felles naustområde og parkeringsplass/gjesteparkering.

7.3 Infrastruktur

Eksisterende veg videreføres som adkomstveg til en felles parkeringsplass. Herfra er det stier videre inn til hyttene. Det er ikke lagt opp til V/A plan i området.

7.4 Jordvern

Planforslaget medfører ikke reduksjon av jordbruksareal.

7.5 Avfallshåndtering, vann og avløp

Renovasjonsordning med gjeldende ordninger for abonnement i kommuner tilsluttet avfallsordninger.

Det er ikke utarbeidet *vann og avløpsplan*. Toalettfasiliteter for hvert nybygg skal vise i den enkelte byggesak.

7.6 Folkehelse

Tiltaket er ikke vurdert til å ha negativ virkning på folkehelsen. Reguleringen vil gi noe mer tilgjengelighet til store friluftsområder.

7.7 Kulturminner.

Det er ikke registrert kulturminner. Sametinget har gjennomført en befaringsrunde av området i august 2018. Planen er vurdert til ikke å være i konflikt med automatisk freda kulturminner eller samiske kulturminner. Oppsummering fra befaringsrunden følger saken som vedlegg. Kulturminnevern er regulert i bestemmelsene.

7.8 Vurdering i forhold til framtidige klimaendringer.

Klimaendringer er i ROS vurdert til å ikke å ha innvirkning for bebyggelse og anlegg og det er derfor ikke regulert faresoner/hensynssoner.

Området for fritidsboliger ligger på et høydedrag. Og derfor ikke utsatt for farer i endret nedbørsmønster, økt havnivå. Byggeområdene er ikke flomutsatt eller ligger i områder med fare for ras eller utsklidning.

Arealet kan betegnes som et attraktivt byggeområde i forhold til framtidige klimaendringer.

8 Gjennomføring og tidsperspektiv for gjennomføring

Utbygging av Skautjønna hytteområde og naust vil bli iverksatt så snart reguleringsplanen er godkjent.