

PLANBESKRIVELSE

LITLÅSEN HYTTEFELT I MIDTRE-GAULDAL KOMMUNE

Datert: 07.06.2017

Revidert: 17.08.2017

PlanID: 16482017001

INNHOLDSFORTEGNELSE

- 1. BAKGRUNN** **3**
- 1.1 Hensikt og mål med planen 3
- 1.2 Forslagsstiller 3

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

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	5
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	6
4.1	Beliggenhet	6
4.2	Dagens arealbruk og landskap	6
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	7
4.4	Naturverdier	7
4.5	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	7
4.6	Trafikkforhold	7
4.7	Teknisk infrastruktur	8
4.8	Grunnforhold, ras og skred	8
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
5.1	Reguleringsformål	9
	Boligbebyggelse	9
	Fritidsbebyggelse	10
	Skiløype	10
	Vann og avløp	11
	Renovasjon	11
	Parkering	11
	Kjøreveg	11
	Annen veg-grunn grøntareal	11
	LNF-R	11
	Hensynssone - kulturmiljø	12
	Hensynssone – frisikt	12
5.2	Folkehelse	12
5.3	Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven	13
5.4	ROS-analyse	13
5.5	Kommentarer til innspill	13
VEDLEGG		16

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikt og mål med planen

Planen skal erstatte reguleringsplan for Litlåsen fra 2000. Den har 13 tomter for fritidsbebyggelse hvor det i dag er fradelt og bygd på to tomter, etablert adkomstveger og lagt infrastruktur – strøm og vannledning.

I senere tid her det fremkommet ønske om å erstatte ei hyttetomt med ei boligomt samt legge til rette for ei eller to nye fritidstomter i feltet. Det er også behov for å endre lokalisering av tidligere foreslåtte tomter, og det samme gjelder vegføring hvor bygd veg ikke er i tråd med eksisterende plan.

Planen skal etablere et hyttefelt tilpasset det miljø og terreng det vil inngå i med løsninger som ivaretar områdetets kvaliteter med tanke på utsikt, lys og solforhold.

Midtre-Gauldal kommune stiller ikke krav om KU i forbindelse med planarbeidet.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver: Per-Erik Sørlokken. Tiltaket gjelder deler av eiendommen gnr 166 bnr 1

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

1.3 Krav om konsekvensutredning

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning for tiltaket.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Medvirkningsprosess

- Oppstartmøte og befaring med Midtre-Gauldal kommune ble avholdt den 03.02.2017
- Planarbeidet ble meldet igangsatt i Trønderbladet og på Midtre-Gauldal kommune sin nettside i ukene 7 til og med 10.
- Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer ble tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker.
- Medvirkning skal ivaretas gjennom de formelle skritt i planprosessen. I tillegg vil det legges opp til befaring i området om det fremkommer interesse for dette underveis i prosessen.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

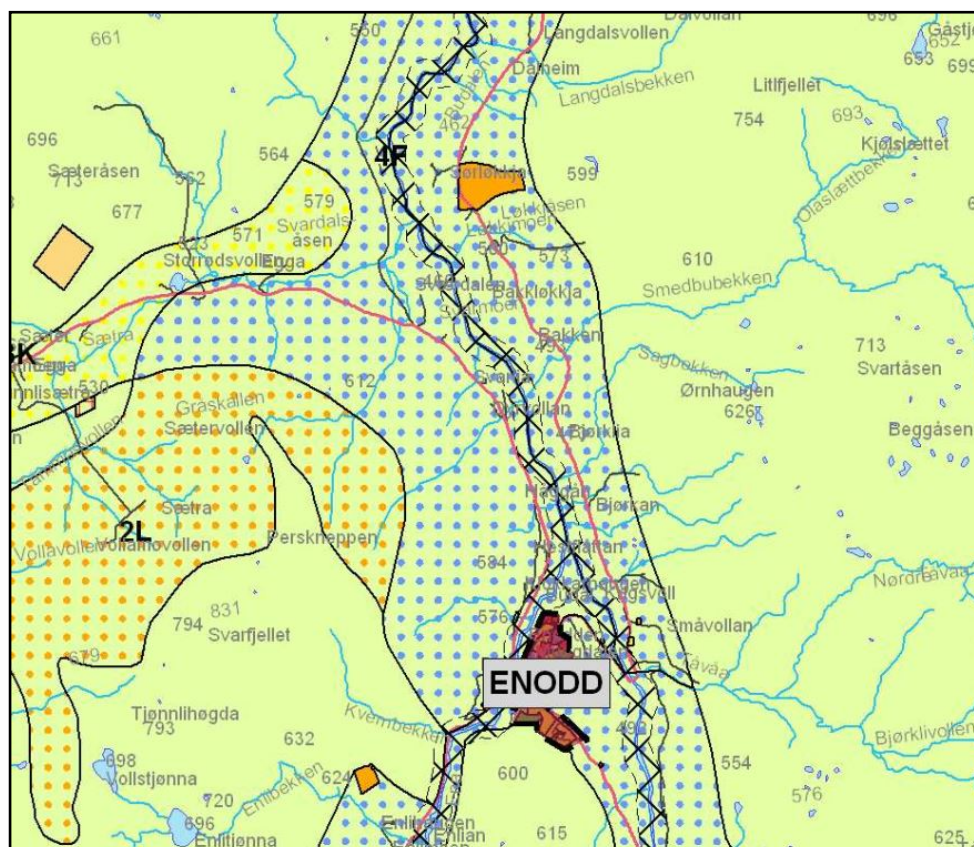
Området inngår som eksisterende hyttefelt i kommuneplanens arealdel og grenser til sone 4F:

SONE 4.



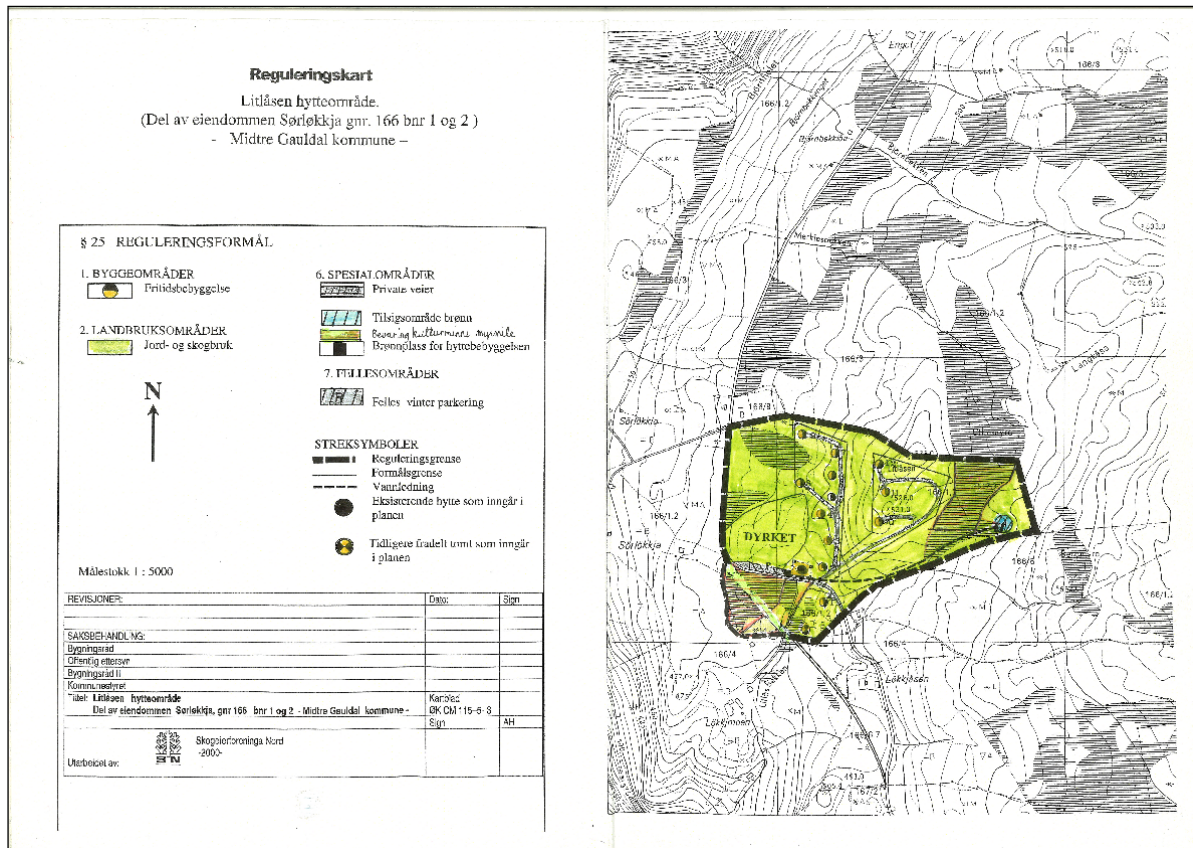
LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER DER DET KAN TILLATES SPREDT BOLIG-, ERVERVS- OG FRITIDSBEBYGGELSE.

Innenfor disse områdene kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse. For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse på 3 eller flere boliger/ervervsbygg/fritidsboliger kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 m, nærmere verna vassdrag enn 100 m og ikke på jordbruksareal klassifisert som fulldyrka jord (jfr. revidert gårdskart per feb. 09). På følgende kriterier skal det foretas en samlet vurdering med utgangspunkt i at bebyggelse ikke bør lokaliseres i viktige eller svært viktige skogarealer (jfr. temakart klassifisering av skog juni 08), i viktige kulturlandskap (jfr. temakart mars 07), i prioriterte beiteområder (jfr. beitebruksplankart des. 02), i prioriterte naturtypeområder (jfr. naturtypekart mars 09) eller i viktige viltområder (jfr. viltkart mai 08).



3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Litlåsen fra 14.11.201.



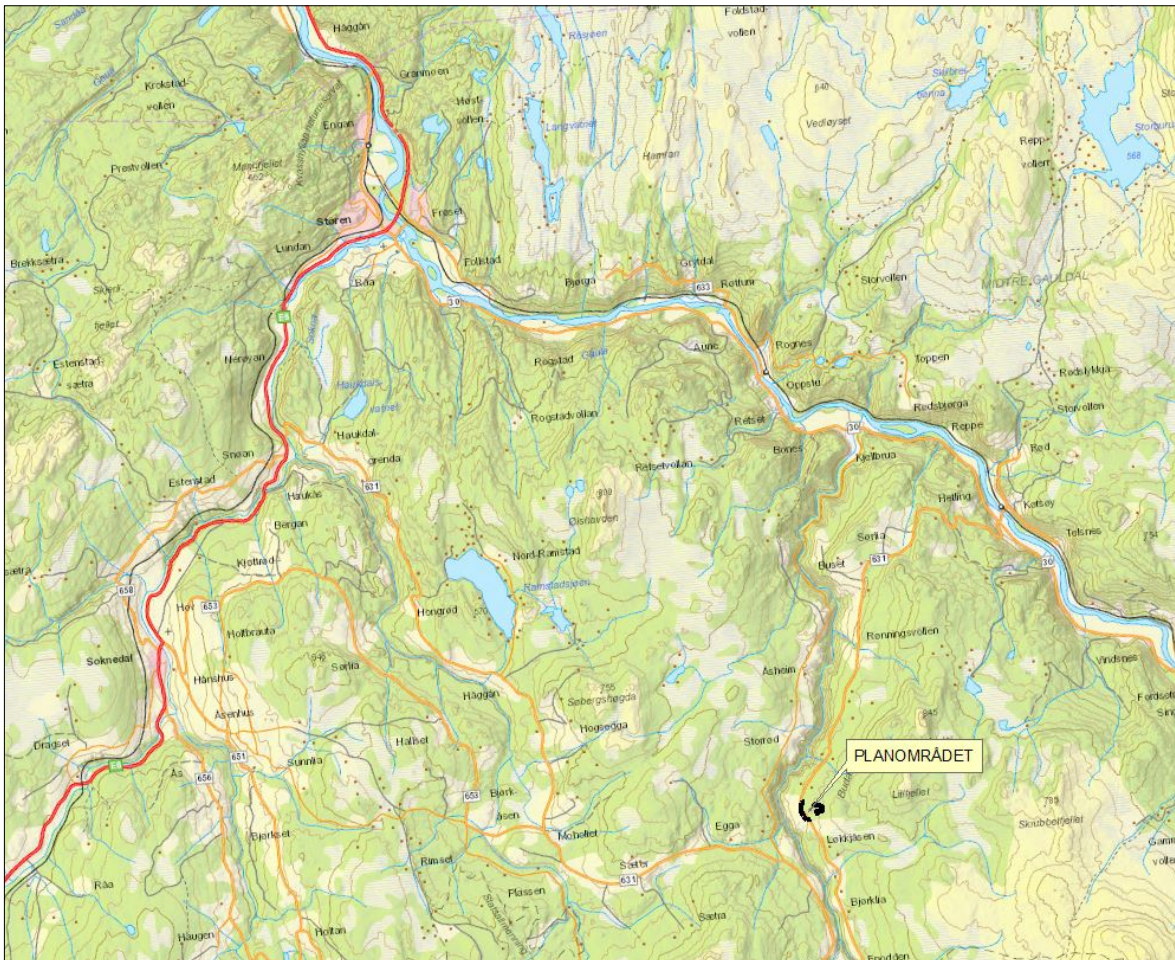
Planen åpner for 12 hyttetomter med tilhørende vegadkomster. I dag er det bygd to hytter samt adkomstveg mot øst. Vannkilde er etablert.

Følgende eiendommer inngår i planen i tillegg til grunneiendommen: gnr bnr 166/1, 166/16, 166/18

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

Planområde ligger øst for Rv 631, 6km nord for Enodd i Budalen, 11km fra Kotsøy, 30km fra Støren og 7mil fra Trondheim.



4.2 Dagens arealbruk og landskap

Det meste av planområdet er bevest med skog, gran og furu. I vest inngår dyrkajord, grasproduksjon, på ca 14 daa. I øst er det myrlendt. Dette gjelder også tilstøtende områder samt at det er spredt hytte- og boligbebyggelse i dalføret.

Området strekker seg fra kote 483 ved avkjørsel til feltet og til toppen av kollen som ligger på kote 535. Terrenget skråner mot vest, sør og øst. Terrenget er relativt bratt fra eksisterende hytte og mot sør og vest. Solforholdene er svært gode i det meste av feltet. Kollen sentralt i området vil derimot skjerme for sola i områdets østre deler av vinteren. Området kan være utsatt for vind fra sør-vest.



4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble under utarbeidelsen av reguleringsplanen i 2000 foretatt arkeologisk kartlegging av området og det ble registrert Tjæremile i øst. Se registrering i kart under.

4.4 Naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturverdier i området. I øst er det myr. Denne har og den har en viktig funksjon både i forhold til naturmangfold, som flomdemper og som karbonlager i forhold til klima.

4.5 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området har i seg selv liten verdi som rekreasjonsområde men er et utgangspunkt for turer mot Tågåfjellet. Det går ei skiløype/skutertrase østover fra den øvre delen av feltets adkomstveg. Det er på ca 7km lengde. I påska kobles traseen på andre løypenett. Det er fiskevann ca 1km fra feltet.

4.6 Trafikkforhold

Området har avkjørsel fra Fv 631. Hastigheten er 80kmt og sikten er ikke tilfredsstillende. Vegen inn i feltet er opparbeidet med ca3m bredde.

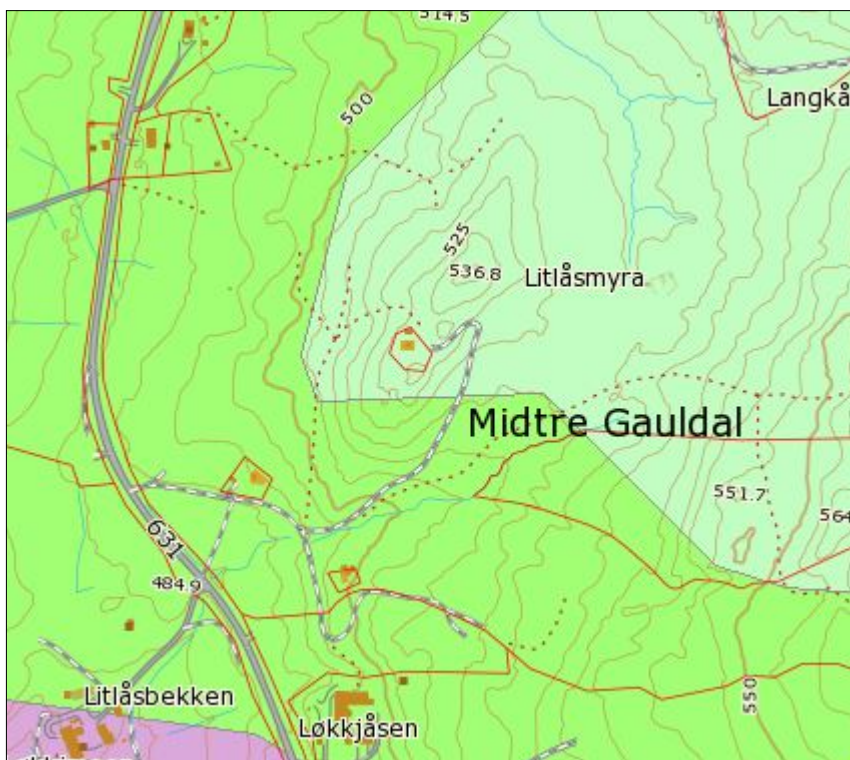
4.7 Teknisk infrastruktur

Det er etablert en brønn (fra oppkomme) ca 300m øst for plangrensa med vannledning frem til de to hyttene som er bygd i dag. Det er naturlig fall. Vannledning kommer inn i feltet ved skitraseen. Det er separate lukka avløpsanlegg i feltet med tømning etter behov. Det strøm i feltet med strømkabler som følger vannledning.

Ledningsnett ble gravd ned i 2001.

4.8 Grunnforhold, ras og skred

Berggrunn består av kvartsitt og glimmergneis og løsmassene av tynn og tykk morene. Under utsnitt av løsmassekart fra NGU`kartbase.



NVS`s kartbase er gjennomgått om området er ikke vurdert som skred, ras- eller flomutsatt. Det renner en bekk som følger plangrense i sør-øst og krysser planen sør for dagens adkomstveg.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1121 - Fritidsbeb. – frittliggende

1420 – Skiløypetrase

1540 - Vann- og avløpsanlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2011 – Kjøreveg

2019 - Annen veggrunn grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

LNF-R (PBL § 12-5, nr. 4):

5100 – LNR – før nødvendig stedbunden næring

5111 - Jordbruk

HENSYNSZONE

H730 Bevaring kulturmiljø

H140 1 og 2 Frisiktsone

Planen har følgende endringer fra planen fra 2000:

- Arealet som reguleres omfattes kunn østsiden av Rv630
- Det er regulert inn tre nye hyttetomer
- Ei hyttetomt har endret status til boligtomt
- De fleste tomtene har justert beliggenhet for å bedre terrengtilpassingen og det er tegnet inn tomtegrenser
- Veger er inntegnet etter dagens situasjon (er justert i forhold til opprinnelig regulering) og ny veger regulert inn (SKV_2)
- Parkeringsplass er flyttet

Boligbebyggelse

Det reguleres ei ny boligtomt. Størrelse på tomt er 1,58 daa. Maks størrelse på bolig er total BYA=200kvm. For uthus/ og eller garasje er maks BYA=80kvm. Maks mønehøyde er 9m.

Valg av hustyper skal skje ut fra tomtens beskaffenhet med mål om at terrenginngrep skal holdes på et minimum.

Boligen skal ha eget VA-anlegg.

Fritidsbebyggelse

Det reguleres 13 nye tomter med størrelse ca 1daa. Samlet bebygd areal inntil BYA=190 m², fordelt på max 3 bygninger, hytte, annek, bod eller garasje. Maks BYA for hytte er 150 m².

Hyttens skal tilpasses terrenget slik at terrenginngrep holdes på et minimum og hyttens utforming bør tilpasses hver enkelt tomts topografi, utsikts- og lysforhold. Tomtene T2-T4 og T10-T14 har tomter med flatere partier som forenkler terrengtilpassing. De resterende tomtene ligger i skrått terreng og valg av hytte må tilpasses dette.

Tomtene T2-T8 blir liggende i ei li opp mot en åsrygg og kan derfor blir god synlig fra nærliggende områder. For å redusere eksponering fra feltet skal farger skal holdes i mørke naturfarger og taktekkning skal være mørk uten reflekterende materialer. Under vises hyttemodellen Lysthus fra Rindalshytter som kan være godt egnet på de flate tomtene. Modellen har lav møne – og gesimshøyde som bidrar til å holde hytte «nede mot terrenget». Store glassflater bidrar til et moderne uttrykk som ivaretar utsikt og tilgang til sol og lys inne i hytta. Modellen har også en mønehøyde og en takvinkel som sikrer mulighet for hems.



Nye tomter er planlagt relativt komprimert og det reguleres til LNF-r-område fra hyttetomtens yttergrense og ut mot plangrensen. Likevel avsettes noe avstand mellom tomtene, slik at vegetasjon kan ivaretas til skjerming mellom tomtene og reduksjon av feltets eksponering.

Det etableres et hyttfelt med mulighet for å legge inn strøm, vann og avløp. Vann-punkt ligger utenfor planområdet og vann-kommen er tett og sikret. Vannkilden grenser til et plantefelt med hogstklasse 2-3. Ny hogst om ca 50 år. Da må det tas hensyn til vannkilde og settes av en buffer i dette området. Eksisterende ledningsnett for strøm og vann forlenges der det ikke er lagt i dag.

Skiløype

Eksisterende skiløypetrase ivaretas gjennom regulering av 5m til dette formålet.

Vann og avløp

Det legges opp til to fellesanlegg, VA1 og VA2, med tette tanker med spredefilter. Ny bebyggelse skal tilkobles eksisterende vannledninger og nytt avløpsnett. F_T9-F_T14 skal benytte VA1. F_T2-FT8 skal benytte VA2. Bolig skal ha eget VA-anlegg.

Renovasjon

Det legges opp til et eget fellesområde for renovasjon i tilknytting til feltets adkomst/p-plass - anlegget skal benyttes av eksisterende og nye hytter. Bolig skal ha eget anlegg. Om det ikke skal etableres renovasjon tilknyttet feltet, benyttes nærmeste etablerte renovasjonspunkt i bygda.

Parkering

Det legges opp til vegadkomst og parkering på egen tomt. I dag brøytes det på vinteren – men det reguleres en felles parkeringsplass i feltets nedre del med plass til 17 biler.

Kjøreveg

Pr i dag SKV_4 og SKV_5 bygd. Trase til SKV_3 er ryddet for skog. Det er ønskelig at det etableres egen adkomstveg til boligtomten langs åkerkanten. Dette da vegen også skal benyttes som driftsveg til dyrkajorda og erstatte den som benyttes i dag. Adkomstvegen vil ligge godt i terrenget og være en bedre løsning enn adkomst fra SKV3.

Vegene vil ha maks bredde 5m inkl veggrøft. Vegene eies av grunneier.

Avkjørsel fra Fv 631 flyttes 21m lenger sør-vest for å bedre sikt mot vest. Ved fjerning av skjæring mot nord-vest vil siktkrav være oppfylt. Det skal ikke etableres installasjoner eller iverksettes tiltak som hindrer sikten i dette området. Frisiktkrav på 100m skal være oppfylt.

Det er ikke praktisert egne buss-stopp for skolebuss i Budalen, men eksisterende avkjørsler til bolighus benyttes. Det blir derfor naturlig å benytte avkjørsel inn i feltet til dette formålet. Ved retur er praksis i dag at buss stopper midt i vegen slik at evt biler bak må vente til at barn har kommet seg ut og gått trygt over vegen.

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.

LNF-R

I dag er det plantet gran og furu på ca 40 daa av området. Bonitet på både gran og furu er på fra G11-G14. På sikt vil ikke dette området være av interesse i skogsdrifts-sammenheng – og er allerede nedprioritert med tanke på at det foreligger en godkjent reguleringsplan for hyttefelt i området.

Skogen tas ut der det reguleres tomter (evt settes igjen enkelt-trær) og tynnes i det resterende område hvor det er ønskelig for å oppnå bedre utsikt. Det kan fortsatt drives uttak av tømmer til ved ol.

Hensynssone - kulturmiljø

Eksisterende registreringer (registrert på befaring den 14.08.2001)



Følgende står i Askeladden – likt for begge registreringene:

Vernestatus: Ikke fredet

Lokalitetsart: Tjærebrenningsanlegg

Enkeltminneart: Tjæremile i myr

Tjæremileregistreringen avsettes som hensynssone C - bevaring kulturmiljø, H570_1 og H570_2.

Hensynssone - frisikt

I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

5.2 Folkehelse

Etablering av hyttefeltet bidrar til å gi flere muligheten til et aktiv friluftsliv. På et overordnet nivå antas det derfor at hyttefeltet vil ha en positiv innvirkning på folkehelsen. Det er ikke lagt opp til egne møte – og lekeplasser i feltet, men det kan for eksempel etableres en gapahuk/sitteplasser på feltets høyeste punkt. Dette vurderes likevel ikke nødvendig å regulere inn i planen.

5.3 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

§8.Kunnskapsgrunnlaget

Reguleringsområdet og tilstøtende områder er også sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven §8. I **Naturbasen og Artskart**. I Naturbasen er det ikke registreringer innenfor planområdet. Det er registrert markhumle langs eksisterende veg inn i feltet.

§ 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. Tiltak er holdt utenfor myr og nærmeste tomt til bekk er 31m.

§ 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. 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.

5.5 Kommentarer til innspill

FM i Sør-Trøndelag brev datert 08.03.2017

- Ber om at det søkes løsninger som minimerer virkninger, herunder virkninger for ev beiteinteresser og kulturlandkap og det må i planforslaget gjøres rede for hvordan dette er vurdert. Forutsetter at planforslaget ikke medfører omdisponering av jordbruksareal. Endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan må komme tydelig frem.
- Anbefaler at Miljøverndepartementets veileder T-1450 tas i bruk i det videre planarbeidet
- Det må søkes plasseres bolig-hyttetomter og evt ny veg utenfor myrområde og vassdrag.
- Det bør innarbeides tiltak eller virkemidler for mest mulig å forebygge utslipp av klimagasser og tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging
- Alle saker som berører natur og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.
- Forutsetter utarbeiding av ROS-analyse

Kommentar: Tiltaket vil ikke berøre beiteinteresser. SKV_2 vil ligge i åkerkant og skal ikke gjøre inngrep på dyrkajorda. Det vil delvis berøre kulturlandskapet/ jordbrukslandskapet visuelt – dette gjelder bolig og FT_2-FT_8. Plassering av tomter og fargevalg osv bidrar til å tone ned eksponeringen. Samtidig må det forventes at ny bebyggelse også blir en del av kulturlandskapet. Endringer i forhold til gjeldene plan kommer er beskrevet. Nye tomter er plassert utenfor myr og berører ikke vassdrag. Planen vurderes etter Naturmangfoldsloven og ROS-analyse er vedlagt planen.

Sør-Trøndelag fylkeskommune brev datert 15.02.2017

- Anbefaler at bevaringsområde tjæremile i myr i gjeldende plan videreføres som hensynssone C med tilsvarende vernebestemmelser.

Kommentar: Ivaretas i planen.

Sametinget brev datert 13.02.2017

- Anser det som lite sannsynlig med funn av automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsprinsippet.

NVE mail datert 14.02.2017

- Ber om at vedlagte sjekklister gjennomgås.

Kommentar: Sjekklister gjennomgått. Tiltaket berøres/berører ingen av de aktuelle tema i sjekklister.

Statens vegvesen brev datert 15.03.2017

- Mener det er samfunnsøkonomisk og miljømessig ulønnsomt å tilrettelegg for spredt boligbygging da den valgte transportløsningen i all hovedsak vil bli bilbasert.
- En ny bolig i området vil sannsynligvis føre til en økning av fotgjengere og syklist langs og på tvers av vegen som som er trafikksikkerhetsmessig uheldig.
- For at vegvesenet skal kunne godta etablering av bolig innenfor planområdet må det tilrettelegges for trafikksikker skoleveg.
- Avkjørsel til fylkesveg 631 må utformes i henhold til håndbok N100. Krav til sikt er 100m.

Kommentar: Midtre-Gauldal kommune må ta stilling til om de ønsker spredt boligbygging i kommunen. I dag praktiseres det slik at buss stopper i avkjørsler eller midt på veg – slik at biler bak ikke kan kjøre forbi før barn er satt av og kommet seg trygt over vegen. Kravet til sikt ivaretas.

Reindriftsforvaltningen/ FM i Hedemark mail datert 20.03.2017

- Sekretariatet for Villreinemnda for Forollhogna viser til brev fra Allskog 09.02.17. Tiltaket ser ut til å være i tråd med kommuneplanen og er lokalisert i sone 3 i Regional plan for Forollhogna. Forholdet til villrein skal derfor være avklart gjennom planen for slike tiltak, og sekretariatet ser det derfor ikke som nødvendig å legge saken fram for nemnda til behandling.

Gauldal Nett AS mail datert 08.03.2017

- Ved tidligere plan ble Gauldal Nett og utbygger enige om en viss utbygging av strømforsyning i feltet. Vi kan derfor ikke garantere at det er tilstrekkelig forsyning for omfanget av ny plan. Det har ikke vært noen utbygginger på flere år. Vi håper å bli holdt orientert om videre saksgang.

Kommentar: Gauldal Nett blir holdt orientert vedr videre utbygging for å sikre strømtilgangen i feltet.

Mattilsynet brev datert 08.03.2017

- Det er ønskelig at ny bebyggelse kobles på eksisterende vannforsyningsystem alternativt at nytt fellesanlegg etableres.
- Det er ønskelig med mest mulig felles avløpsløsning
- Det er viktig at alle de planlagte punktutslippene ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskildene det gjelder også øvrig aktivitet i området.
- Ønsker at aktuelle punkter i «nasjonale mål for vann og helse» innarbeides i planarbeidet
- Vurdere risiko for forurensning av drikkevannet som en følge av separate utslipp av avløpsvann og annen aktivitet i planområdet.
- Anbefaler at det blir etablert «hensynssone drikkevann» i planen for å sikre tilstrekkelig areal for beskyttelse av vannkildene. Det bør utarbeides bestemmelser for hensynssonen.

Kommentar: Ny bebyggelse skal kobles på allerede etablerte vannledninger. Det legges opp til flere mindre VA-anlegg. Vannkilden ligger 300m fra feltet - det er ikke fare for at den blir berørt av tiltaket eller andre aktiviteter (skogsdrift om ca 50 år).

Vedlegg 1: Innspill

Vedlegg 2: ROS-analyse