

Detaljreguleringsplan – planbeskrivelse
Løkkjvollen hytteområde
i Midtre Gauldal kommune
gnr. bnr. 11/1 og 13/1



Innholdsfortegnelse

Innledning	3
Formål	3
Planstatus	3/4
Forventet planprosess	5
Planprosess og medvirkning	5
Oppstart av reguleringsplanarbeide	5/6
Skriftlige henvendelser	7
Planområdet, beliggenhet	8/9
Landbruk, skog og landskap	10
Bebyggelse og anlegg, friluftsliv, naturmangfold, Grunnforhold, vann og vassdrag, vannforsyning.....	11
Planforslag	12/13/14/15



Innledning

Planområdet ligger helt nord i Midtre Gauldal kommune på grensen mot Melhus kommune i Skilbreidalen, som er et sidevassdrag til Lundesokna. Eiere av tidligere fradelte tomter er stort sett etterkommere med tilknytning til Løkkjvollen, derav navnet Løkkjvollen Hytteområde. Planforslaget fremmes av Aune Transport AS på vegne av grunneier Olav Erik Løkken og Håvard Røttum, samt eiere av hytter i området.

Formål

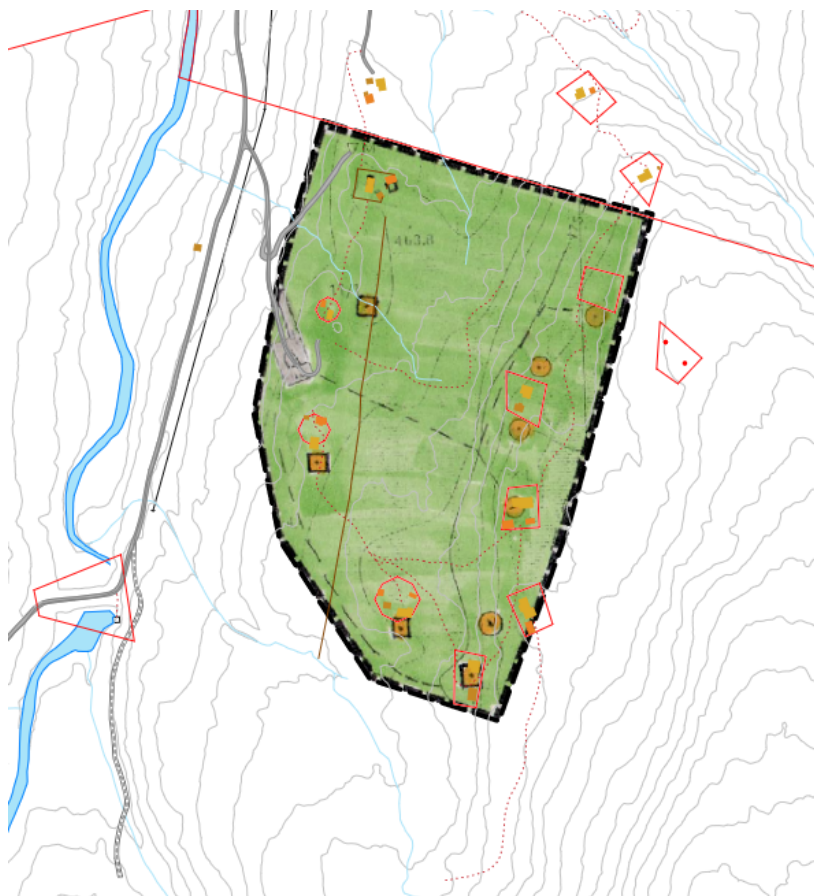
Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for vei/adkomst til eksisterende hytter (fra gjeldende plan "Løkkjvollen Hytteområde", plan id 1995003). Samtidig reguleres det en ny tomt (T2) i samme området. Planen fra 1995 begynner å bli utdatert og hensyntar ikke dagens ønsker/behov til hytteeiere og grunneier som ønsker endringer som resulterer i en ny helhetlig plan.

Planstatus

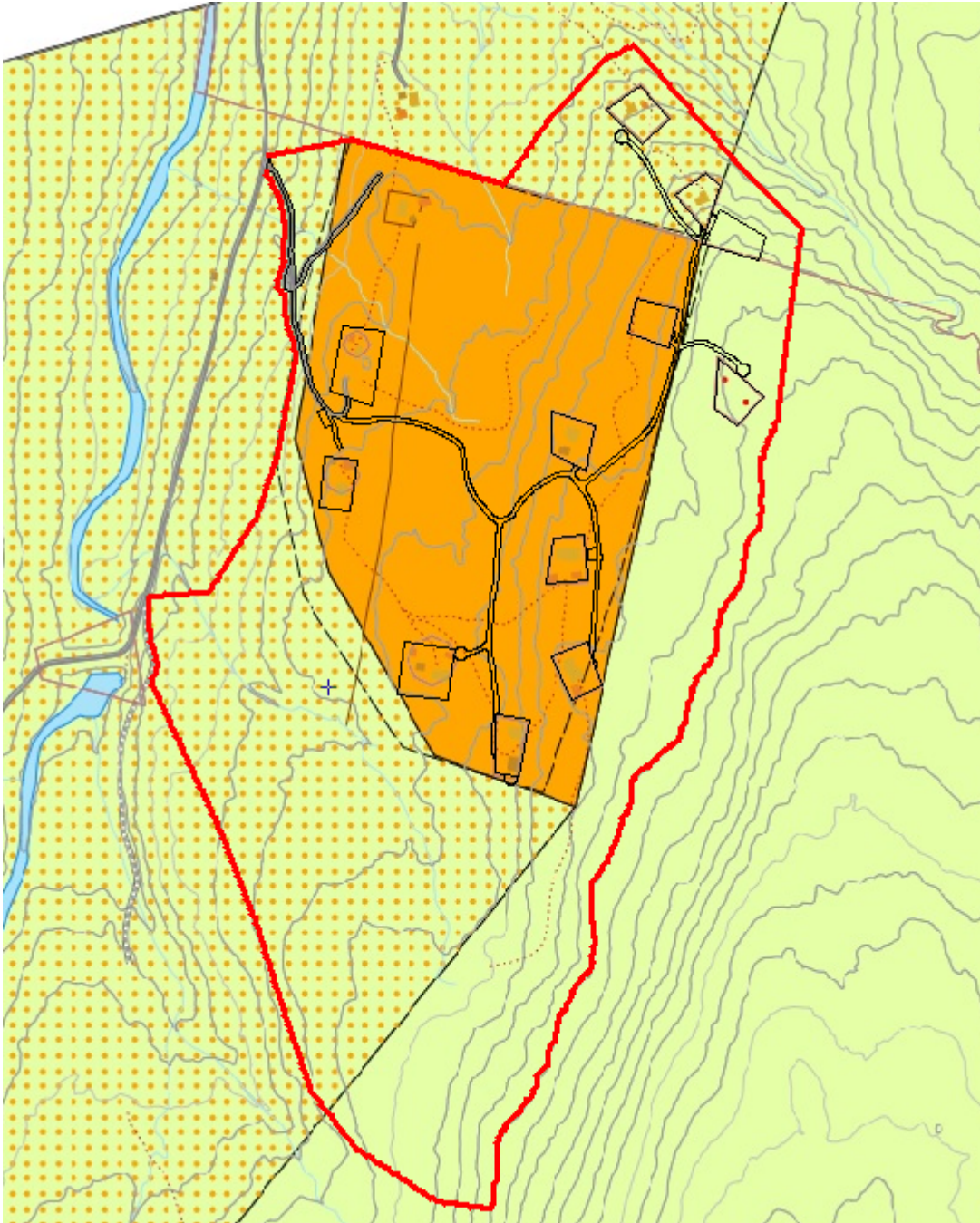
Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål, sone 2C. Ny reguleringsplan vi erstatte gammel plan i sin helhet.

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med eksisterende plan, men vil bli utvidet og går noe lengre øst enn gjeldende kommuneplan. Se utsnitt av gammel plan og kommunedelplan.



Reguleringsplan med pl.id 1995003

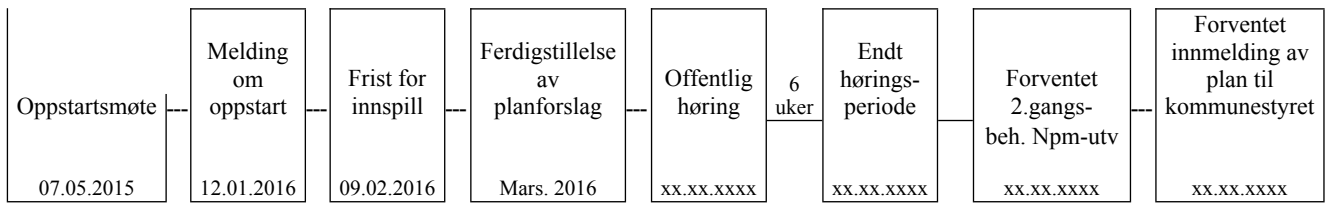


Utsnitt av kommunedelplan med reguleringsgrense (rød strek) for Løkkjvollen hytteområde. Reguleringsplan fra 1995 markert i oransje.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning. Enkelte forhold er likevel tatt med i beskrivelse.

Forventet planprosses



Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 07.05.2015. Tilstede var Håvard Kvernmo fra Midtre Gauldal Kommune, Olav Erik Løkken fra Aune Transport og daværende grunneier Ola Løkken.

- Det ble drøftet om det kunne gjennomføres en mindre reguleringsendring, men en ny reguleringsprosess ble vedtatt.
- Utløste ingen krav om konsekvensutredning.

Melding om oppstart av reguleringsplanarbeid

Oppstart av reguleringsplanarbeidet ble annonsert i Gauldalsposten den 13.01.2016. Frist for innspill ble satt til 09.02.2016.

Varsel om planoppstart – Løkkjvollen Hytteområde

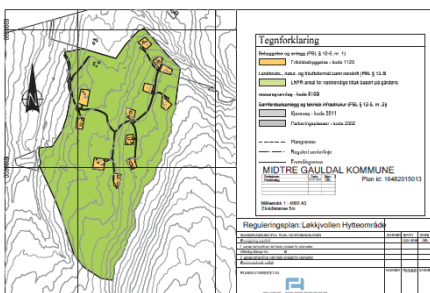
I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det om igangsettelse av arbeid med privat forslag til detaljregulering for område i Løkkjvollen hytteområde i Midtre Gauldal kommune.

Formålet med planen er å utvide eksisterende hyttefelt med 3 nye tomter for fritidsbebyggelse samt regulere kjøreveg fram til eksisterende tomter, totalt 12 tomter. Planområdet ligger i Skilbreidalen nord i Midtre Gauldal som et sidevassdrag til Lundesokna.

Planområdet omfatter deler av eiendommen gnr/bnr 11/1 og 13/1. Planen vil erstatte gjeldende reguleringsplan «Løkkjvollen» med planid: 16481995003 i sin helhet.

Merknader av betydning for planarbeidet sendes skriftlig

innen **09.02.2016** til tiltakshaver:
Aune Transport AS v/Olav Erik Løkken, 7387 Singsås
Tlf. 91 56 22 88, e-post: olaverik@aune-transport.no



Annonsen i Gauldalsposten 13.01.16

Planbeskrivelse, Løkkjvollen hytteområde, 09.11.2017. Aune Transport AS

Grunneiere og offentlige myndigheter ble varslet direkte i brev form. Følgende personer og instanser ble varslet pr. brev:

- Fylkesmannen I Sør-Trønderlag
 - Sør-Trøndelag Fylkeskommune
 - Sametinget
 - Norges vassdrags- og energidirektorat
 - Allskog
 - Gauldal Energi AS
 - Trønderenergi
 - Bondelag, Singsås/Støren
 - Midtre Gauldal skogeierlag
 - Melhus kommune
 - Lundemo bruk
 - Skogsbilvegen Samdal-Odalsbekken
-
- Grete Lund Berg/Oddvar Berg
 - Jan Ottar Løkken
 - Oddbjørn Granøien
 - Hans Petter Løkken
 - Lage Dypaune/Elin Dypaune
 - Jostein Nyutstumo/Lisbeth Nyutstumo
 - Bjørn Arvid Mjøsund
 - Håvard Røttum
 - Torkil Lienum

Skriftlige henvendelser med innspill er kommet fra:

Fylkesmannen I Sør-Trøndelag (forkortet, se vedlegg 1)

- Løsninger som minimerer eventuelle virkninger for landbruk, beiteinteresser og landskap.
- Forutsetter at planen ikke medfører omdisponering av jordbruksareal.
- ROS-analyse.
- Universell utforming.

Sør-Trøndelag fylkeskommune (forkortet se vedlegg 2)

- Ønsker en arkeologisk feltregistering innen planområdet for å avklare forholdet til automatisk fredede kulturminner (forminner).
- Befaring foretatt av STFK: Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.
- Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

NVE (forkortet, se vedlegg 3):

- Byggegrenser til vassdrag 50m (bestemmelse i kommuneplanens arealdel).

Mattilsynet (forkortet, se vedlegg 4):

- Stiller spørsmål vedr. vann og avløpsløsninger.

Melhus kommune (forkortet, se vedlegg 5):

- Stiller spørsmål ved bruken/økt bruk av Lundadalsvegen.

Sametinget (forkortet, se vedlegg 6):

- Kulturminner og aktsomhetsansvaret.

Planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger helt nord i Midtre Gauldal kommune på grensen mot Melhus kommune i Skilbreidalen, som er et sidevassdrag til Lundesokna. For å komme inn til området kjører man av E6 ved Lundamo, skiltet Samsjøen via Lundadalsvegen (Melhus kommune) og videre inn på en privat bomveg og ca 13km inn til planområdet. Planområdet er i underkant av 277daa og går fra høydekote ca 440moh og opp til kote 500 som er øvre begrensning for reguleringsplanen.



Oversiktskartet viser planens beliggenhet som er grovt omringet av en rød sirkel.



Ortofoto med regulering og formålsgrenser i bakgrunnen. Hentet fra Gislink.no



Landbruk, skog og landskap

Planområdet består av en dalside (vestvendt) som har skog av middels bonitet (nedre del) og er dels eget til skogbruk, små hogster er i senere tiden foretatt med manuell hogst. Løkkjvollen består av overflatedyrka mark og er egnet til husdyrbeite. Avvikling av drift har ført til at det er svært lite husdyr som oppholder seg i området. Store deler av planområdet preges av myr og uproduktiv skog som danner grunnlaget for ny veitrase som kommer i skillet mellom disse markslagene. Traseen krysser enkelte partier med skog av lav bonitet og er ikke av betydning for skogsdrift da det kun foregår sporadisk/plukkhogst som er lite driveverdig for gårdens ressursgrunnlag.



Arealressurskart (AR5) hentet fra, Skog og landskap.

Bebyggelse og anlegg

Innefor det nye planområdet er det i dag 11 eksisterende tomter (inkl T1/T3) og en setervoll. T1 er i reguleringsprosessen under fradeling og ligger som en egen tomt i gammel reguleringsplan. T3 (11/12) er en fradelt tomt som ble flyttet og byggd på dipensasjon (grunnet vanskelige grunnforhold på regulert tomt) fra gammel plan og vil inngå i den nye planen.

Eksisterende veg går i dag fram til P1, som er starten for den planlagte vegen og videreføres derfra.

Friluftsliv

Området er et godt utgangspunkt for turer sommer og vinter og ligger fint til med meget gode solforhold.

Naturmangfold

På Artsdatabanken sitt kart (artsdatabanken.no) er det registrert Gubbeskjegg ca 300m sørvest for planområdet. Den er på norsk rødliste definert som NT - nær truet. På artsdatabanken står følgende om arten: «Gubbeskjegg forekommer som to raser i Norge. Barskogsområder på Østlandet og Midt-Norge er kjerneområde for hovedrasen (ssp. sarmentosa), som vanligvis vokser epifyttisk på gamle bartrær, mest gran. Kystrasen (ssp. vexillifera), som er relativt sjelden, vokser på eksponerte berg i kystlynghei og kystfjell. Forskjeller mellom de to er beskrevet av Krog m fl (1994) og Velmala & Myllis (2011). Gubbeskjegg er en relativt vanlig art, særlig i eldre barskog, men arten har svært reduserte populasjoner i områder med intensivt skogbruk, inkludert eldre barskog som har blitt forynget etter flatehogst (hvor gubbeskjegg vanligvis er helt fraværende). Historisk har den også blitt desimert av luftforurensning. Den har i dag små og fragmenterte populasjoner i hele Østfold, Vestfold, store deler av Akershus og ellers sørlige, lavereliggende deler av Østlandet. Her finner man stort sett bare enkeltindivider i gammelskogsrester. Arten har fremdeles store og livskraftige forekomster i mellomboreal og nordboreal skog, særlig i områder med høy andel gammel granskog som enda ikke er konvertert til bestandsskogbruk. Den er derfor ikke betraktet som truet.» Det er også registrert Bleikskjegg og Bjørnekam i tilknytning til planområdet, disse artene har status som livskrafting.

Grunnforhold, flom, snø og jordskred

Planområdet ligger i en vestvendt dalside, søk på nve.no og lokalkunskap tilsier ikke at området hverken er utsatt for flom eller jord- snøskred.

Vann og vassdrag

Trønder Energi har to dammer i nærhet til planområdet. Den ene ligger i vest og heter Skilbreidammen og den andre i øst, Bubbekdammen. Det medfører ingen negative forhold som følge av reguleringen.

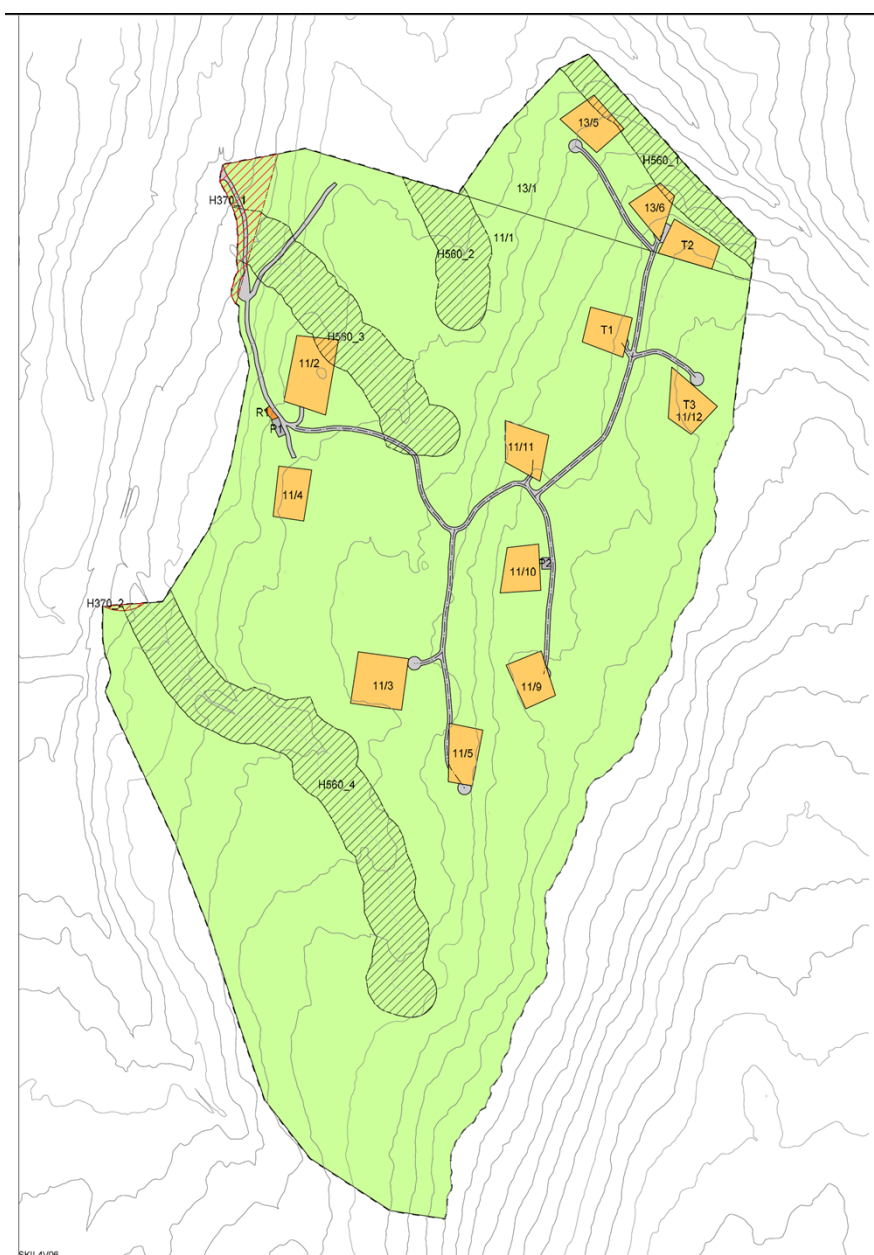
Vannforsyning, avløp og renovasjon

Det benyttes i dag oppkommer og utvendig vannpost for de eksisterende hyttene samt tradisjonelle utedo. Renovasjon uttransporteres av den enkelte hytteier.

Planforslag

Reguleringsplan består av et plankart med tilhørende bestemmelser. Plankartet er digitalisert ihht. SOSI-standard 4.5. Eksisterende tomter og veier er digitalisert fra basiskart kjøpt hos kommunen.

Utsnitt av plankart.



Fritidsbebyggelsen

Innefor planområdet er det lagt tilrette for 12 tomter med spredt fritidsbebyggelse og en setervoll. Tomtene 13/5, 13/6 og T2 (den eneste ubebygde tomte) er lagt til i ny reguleringsplan med tanke på en mer helhetlig regulering av området og det nye vegnettet.

Det legges opp til 3 bygg pr tomt. En hovedhytte, aneks og et uthus som primert bygges sammen/integreres med utedo. Hyttene oppføres i laft/stavlaft evt vanlig reisverk likt som eksisterende bebyggelse.

Parkeringsplasser

Ved P1 ligger en eksisterende parkeringsplass. Denne skal oppgraderes og vil fungere som felles parkering for gjester. I enden av adkomstvegene inn til hyttene lages en rundkjøring/snuplass der det kan parkeres 2 biler.

Tomt 11/10 benytter parkering P2.

Kjøreveger og adkomst

Det er i forkant stukket ut en planlagt vegtrase, den er lagt hensiktsmessig i terrenget for å unngå at byggingen medfører unnødvendig masseflytting og terrenginngrep. Veitrase er plassert for og gi kortest mulig veistrekning og skjenanse for hyttene. Innmåling med GPS av den utstukne vegen danner grunnlaget for regulert vegtrase. Kjørebane er regulert til 3,5m bredde. Skjæring, fylling, møteplasser og grøfter tilpasses terrenget og holdes til et minimum samtidig som masser i vegtraseen benyttes for å unngå unnødvendig tilkjøring av eksterne masser. Den nye vegen blir ikke vinterbrøytet.

Veirett vil følge med fradeling og det blir opparbeidet parkeringsplasser ved de enkelte tomtene.

Reguleringen baseres på eksisterende hytter og vil ikke føre til vesentlig økning langs Lundadalsvegen da det kun er 1 ny tomt i planområdet. Like ved avkjørsel til E6 på Lundamo er det bygd en ny skole og det må taes spesielt hensyn til barn og unge når man kjører inn til planområdet. Det fremgår av reguleringsplan Mosløkkja planid 2013014 i Melhus kommune at det skal bygges fortau langs Lundadalsvegen fram til boligområde og skole.

På vinterhalvåret kjører rundt halvparten inn til planområdet med snøskuter fra Rognes, her må det hentes inn grunneiers tillatelse. Det er i denne perioden utfarten er størst, eksempelvis påska og vil dermed ikke øke belastningen på Lundadalsvegen i den mest sårbare tida for vegen.

Landbruks, natur og friluftsmål

Arealene som er avsatt til LNRF blir videreført som nødvendige tiltak basert på gardens ressursgrunnlag, herunder skogbruk, jakt/fiske og husdyrbeite.

En vei inn til hyttene vil bidra positivt for personer med nedsatt funksjonsevne som ellers ville hatt problemer med å ta seg fram. Den nye reguleringen vil ikke redusere allmenhetens muligheter til ferdsel og friluftsliv.

Vann og vassdrag

Det er lagt inn hensynssoner langs mindre bekker/myrsig (H560_2-4 med avstand 20m) innefor reguleringsplanen og langs Bubekken (H560_1 med avstand 50m) i øst. Den nye reguleringen vil ikke føre til noen endringer i vannveiene og påvirker ikke kraftverkene i Bubekken og Skilbreia.

Vannforsyning, avløp og renovasjon

Oppkommer og utvendig vannpost til hyttene samt tradisjonelle utedo vil videreføres i den nye reguleringsplanen. En felles løsning vil medføre store terrenginngrep og det finnes ingen gode drikkevannskilder i umiddelbar nærhet til planområdet.

Ved bruk av vannposter med vann fra lokale oppkommer kan vannkvaliteten være av dårlig kvalitet og det anbefales å ta prøver av vannet før det med sikkerhet kan benyttes som drikkevann. I smånagerår skal man være ekstra oppmerksom på smittefare. De vanligste smitteveiene er kontakt med syke eller døde dyr, eller inntak av udesinfisert drikkevann. På bakgrunn av dette bør godkent drikkevann inntransporteres av den enkelte hytteeier som selv er ansvarlig for at vannet er av helsemessig kvalitet.

Det finnes pr .dd. ikke ordninger for avfall. Hver enkelt hytteeier er ansvarlig for eget avfall og skal håndtere det innenfor etablerte renovasjonsordninger.

Naturmangfold

Hensynssoner mot Bubekken (50m) og mindre vassdrag (20m) er med på å ivarteta naturmangfoldet i planområdet. Ny vegtrase er i størst mulig grad lagt utenfor våtområder som er leveområder for et rikt artsmangfold.

Sanitær løsning med bruk av utedo vil i svært liten grad føre til fare for forurensning, og vil være en god løsning i et område med god spredning i fritidsbebyggelsen.

Summert vurderes tiltakene i planforslaget å ikke komme i konflikt med prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8 -12.

Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i grunnen komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet led. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i grunnen.

Fylkeskommunen har gjennomført befaringsplanområdet jf. brev datert 27.06.16. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.

Barn og unge

Ingen negative konsekvenser.

Tekniske anlegg

Det er lagt inn faresoner (H370_1 og H370_2) 30 m ut fra senter kraftgate. Dette er en høyspentlinje (22 kilovolt) som ligger i vestkant av planområdet.