

Reguleringsplan

Skoglund

Gnr. 35 bnr. 21 i Hemne

PlanID 16122009008

PLANBESKRIVELSE

Planområde og planstatus

Reguleringsforslaget omfatter hele nedre parsell av gnr. 35, bnr. 21 i Hemne kommune, deler av øvre parsell på samme eiendom, og et mindre areal for slamavskiller og avløpsledning på gnr. 35, bnr. 1.

Den nedre parsellen er et mindre gårdsbruk som i dag brukes som bolig. Mellom eksisterende vei og sjøen ligger flere naust, og lengst øst ligger ei småbåthavn med plass til 16 båter. Lenger inn på land er relativt store arealer planert til parkering og opplagsplass for småbåter i tråd med strandplan for Stamnesbugen av 1976. Et areal enda lenger opp er planert, men ikke tatt i bruk til noe formål. Her er det planlagt ei tomt for fritidsbebyggelse.

Øvre parsell består hovedsakelig av myr og en berglendt åsrygg, ispedd lommer med skog av lavere og midlere bonitet. En skogsvei går fram til et lite grustak i nedre del av parsellen. Åtte eksisterende fritidseiendommer har adkomst via denne veien.

Hele planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Hemne av 2005. Strandplan for Stamnesbugen av 1976 åpner for fritidsbebyggelse i deler av planområdet.

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter av dyr eller planter i området, i følge Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning. Planområdet er ikke del av viktige, svært viktige eller prioriterte naturtyper i følge Hemne kommunes samlekart for biologisk mangfold og kart over prioriterte naturtyper.

Prosess og merknader

Reguleringsarbeidet ble kunngjort i Søvsten 24. september, i henhold til plan og bygningsloven §12-8. Vedlagt kopi av varslingsbrev datert 9. september 2009 viser hvem som ble varslet skriftlig om reguleringsarbeidet.

Oppstartsmøte med kommunen ble holdt 7. september 2009, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8. Til stede var kommunalsjef Oddbjørn Berg, kommuneplanlegger Ingun Øyasæter, grunneier og tiltakshaver Helena Kvam og planlegger Kåre Kårtvedt. Det var enighet om at planen ikke kan sies å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter plan- og bygningslovens § 4-1. To gjeldende planer hjemler fritidsbebyggelse i området. Planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2 er derfor ikke utarbeidet.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Kystverket Midt-Norge, Sør-Trøndelag fylkeskommune, og naboer Finn Madsen (bnr. 294), Knut Steen (bnr. 134) og Annbjørg og Øyvind Langsrud (bnr. 143) har uttalt seg til planleggingsarbeidet. I tillegg har det vært en løpende muntlig dialog med nabo Torleif Stamnes (bnr. 1) om trasè for vann- og avløpsledninger og samarbeid om slamavskiller. Nedenfor følger noen hovedpunkter fra de skriftlige tilbakemeldingene:

- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ber om at hyttene lokaliseres slik at de ikke blir for fremtredende i terrenget. Fritidsboliger må trekkes bakover til samme avstand fra sjøen som eksisterende bolighus eller lenger. Konsekvenser for landskap og allmenn tilgjengelighet må vurderes ved utvidelse av naustområde, og behovet for flere småbåtplasser og naust må vurderes på overordnet nivå før offentlig ettersyn. Deler av det foreløpige planområdet kan være utsatt for snøskred, i følge www.skrednett.no.
- Kystverket har foreløpig ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsarbeidet.
- Sør-Trøndelag fylkeskommune varslet krav om arkeologisk påvisningsundersøkelse, som nå er gjennomført. Ei gravrøys fra jernalderen ble påvist under dette arbeidet, og et hensynsområde for bevaring av kulturminner er lagt inn i planen etter anvisning fra arkeolog ved Sør-Trøndelag fylkeskommune.

- Finn Madsen og Knut Steen ber om at et areal mellom deres respektive eiendommer omdisponeres i tråd med en leieavtale mellom dem og grunneier Helena Kvam. De tar også opp forhold knyttet til bruk av felles privat vei.
- Annbjørg og Øyvind Langsrud tar også opp forhold knyttet til bruk av felles privat vei. De forutsetter at nye hytter får innlagt strøm, for å begrense antallet strømaggregater i området.

Arealformål og vurderinger

Fritidsbebyggelse

Ni nye hyttetomter er planlagt, én på parsellen ved sjøen og åtte på skogsparsellen sør for gården. Tomt nr. 9 er planlagt uten bebyggelse, til bruk som tilleggsareal for tilgrensende fritidseiendommer.

Fem eksisterende fritidseiendommer ligger innenfor planområdet. Grensene til tre av disse er ikke tidligere kartfestet. Anslått avgrensning er lagt inn i reguleringsplanen basert på skylddelingsforretningens grensebeskrivelse for de respektive eiendommer. Øvrige to fritidseiendommer er kopiert fra kommunens eiendomskart.

Naust

Det åpnes ikke for nye naust i planområdet. Tiltakshavers opprinnelig forslag om tre nye naust, er tatt ut i løpet av planprosessen.

Infrastruktur

Alle nye tomter er planlagt utløst med stikkveier fra eksisterende privat vei. Eksisterende adkomstvei til de åtte øverste tomtene er opparbeidet av oppsitterne på eksisterende fritidseiendommer langs veien. Vedlikehold av veien har vært holdt av de samme fritidseiendommer i minnelighet, uten noen form for formell organisering. Tiltakshaver vil ta initiativ til et møte med de andre brukerne av veien før utbygging, med sikte på å avtale en ordning for bruk, drift og vedlikehold av veien.

Strømforsyning til ny fritidsbebyggelse er planlagt via eksisterende lavspentnett i området.

Vannforsyning planlegges etablert ved tilknytning til kommunal vannledning sør for planområdet. En mulighet for ny borebrønn i sørenden av det øverste hyttefeltet er lagt inn som alternativ vannforsyning.

Avløp fra ny fritidsbebyggelse er planlagt via ny slamavskiller på gnr. 35, bnr. 1, med utslipp til Stamnesbugen. Utslippssøknad er sendt fra Torleif Stamnes, eier av bnr. 1, og det blir anledning for eksisterende hyttetomter til å knytte seg til dette anlegget. Tomt nr. 1 planlegges med egen slamavskiller, eventuelt felles med eksisterende bolighus på gården. Utslippssøknad for denne slamavskilleren sendes som enkeltsøknad før utbygging.

Risiko og sårbarhet

Det vises til eget vedlagt skjema for vurdering av risiko og sårbarhet.

Eksisterende vei til det øverste hytteområdet vil bli opprustet før videre utbygging i planområdet. Området vil da være lett tilgjengelig for utrykning. Interne veier forutsettes også opparbeidet til tilfredsstillende standard for utrykningskjøretøy. Tilstrekkelig slukkevannsforsyning forutsettes etablert ved utbygging.

Vedlegg

Sjekkliste, risiko og sårbarhet (ROS)