

Reguleringsplan

Storhallaren

Del av gnr. 35, bnr. 20 i Hemne

PLANBESKRIVELSE

Planområde og planstatus

Reguleringsplanen omfatter deler av gnr. 35, bnr. 20 i Hemne kommune. Planområdet avgrenses i nord og øst av sjøen og i sør av nabogrense. Mot vest er plangrensa lagt utenfor eksisterende gårdstun og planlagte ledningsgrøfter.

Hele planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Hemne av 2005. Strandplan for Stamnesbugen av 1976 åpner for fritidsbebyggelse i en mindre del av planområdet, og opplagsplass for småbåter i et område ved sjøen.

Planområdet består hovedsaklig av skogsmark av varierende bonitet, samt noe dyrket mark. Tomter for fritidsbebyggelse er lagt til områder med grunnlendt skogsmark av middels og lav bonitet. Et planlagt naustområde ligger i et parti med skogsmark av høy bonitet. Dyrket mark er regulert til jordbruksformål, og skogsmark til landbruks- natur og friluftformål.

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 torsdag 15. oktober 2009, i henhold til plan og bygningslovens § 12-8. Vedlagt kopi av varslingsbrev datert 12. oktober 2009 viser hvem som ble varslet skriftlig om reguleringsarbeidet.

Oppstartsmøte med kommunen ble holdt 12. oktober 2009, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8. Til stede var Oddbjørn Berg og Ingun Øyasæter fra Hemne kommune og Ole Jacobsen, Per Eldar Solberg og Kåre Kårtvedt for grunneier og tiltakshaver.

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, og planlagt naustområde er avsatt til båttopplag i gjeldende strandplan. Planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2 er derfor ikke utarbeidet.

Av varslede myndigheter har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune uttalt seg til reguleringsarbeidet. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ber om at dyrket mark bevares og reguleres til landbruksformål, og mener behov for naust bør ses i en større sammenheng og avklares gjennom overordnet plan. Sør-Trøndelag fylkeskommune har gjennomført arkeologisk påvisningsundersøkelse, uten resultat.

Ingen andre har uttalt seg til reguleringsarbeidet.

Arealformål og vurderinger

Fritidsbebyggelse og naust

Reguleringsplanen viser tomtegrenser for sju hyttetomter à ca. 1000 m², med veiledende sentralpunkt for hovedbygning. Bygningspunktene ligger ca. 100 meter fra sjøen eller mer, målt horisontalt. Tomtegrensene rundt tre av de planlagte hyttepunktene strekker seg så vidt inn i 100m-beltet langs sjøen. For to av dem er plasseringen i tråd med strandplan for Stamnesbugen av 1976, nærmere bestemt tomtene 5 og 6. Øvrige tomter ligger lenger fra sjøen.

Effektivt veinett og avløpssystem har vært avgjørende for plassering av tomtene. Tomt 7 skal overdras til eier av naboeiendommen gnr. 35, bnr. 48, og er derfor plassert i grensa mot denne eiendommen.

Naustområde opprinnelig foreslått av tiltakshaver, ble tatt ut av planen i planprosessen.

En gammel opparbeidet kjerrevei går ned til opplagsplass for småbåter i gjeldende strandplan.

Infrastruktur

Med utgangspunkt i felles privat bygdevei gjennom området og eksisterende stikkvei til gårdstunet på eiendommen er det planlagt 3 nye veier. Vei 1 skal gi adkomst til tomtene 1, 2 og 3, vei 2 til tomtene 4, 5 og 6 og vei 3 til tomt 7. Vei 1 vil få en stigning opp mot 25%. En mindre parkeringsplass er regulert nedenfor stigningen, til bruk for gjester og i tilfelle vanskelige føreforhold vinterstid.

Strømforsyning er planlagt via eksisterende lavspentnett i området.

Vannforsyning planlegges etablert ved tilknytning til kommunal vannledning gjennom sørenden av planområdet.

Avløp er planlagt via en ny og to eksisterende slamavskillere med utslipp til Stamnessundet. Tomt nr. 1 blir sannsynligvis tatt i bruk før alle de andre tomtene, og kan om ønskelig knyttes til eksisterende slamavskiller ved gårdstunet på gnr. 35, bnr. 20. Tomt nr. 7 har naturlig fall mot eksisterende slamavskiller på gnr. 35, bnr. 48, og er planlagt med avløp dit. Øvrige tomter er planlagt med avløp til ny felles slamavskiller. Se ellers vedlagt utslippssøknad.

Risiko og sårbarhet

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

Adkomst for utrykningskjøretøy og tilstrekkelig slukkevannsforsyning forutsettes etablert ved utbygging.

Vedlegg

Sjekkliste, risiko og sårbarhet (ROS)