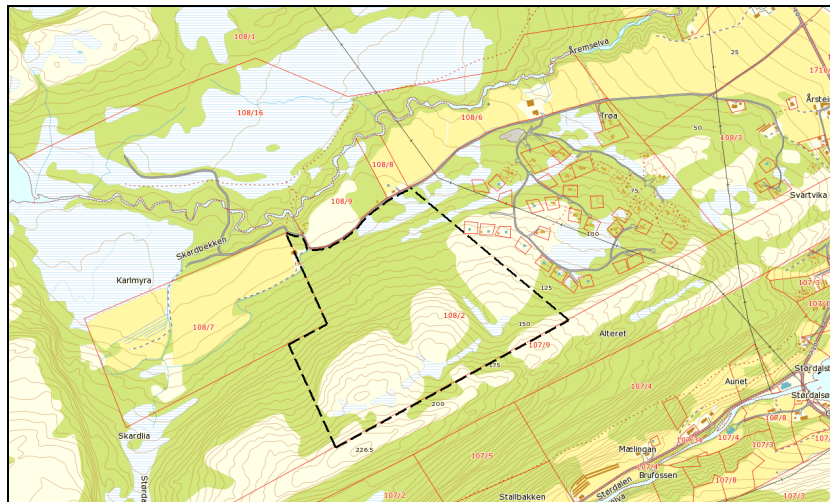


REGULERINGSPLAN AAREMSANDEN HYTTEFELT 2

Deler av gnr. 108 bnr. 2, Aarem

Agdenes kommune



Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 26.06.13

Plan ID: 16222012004



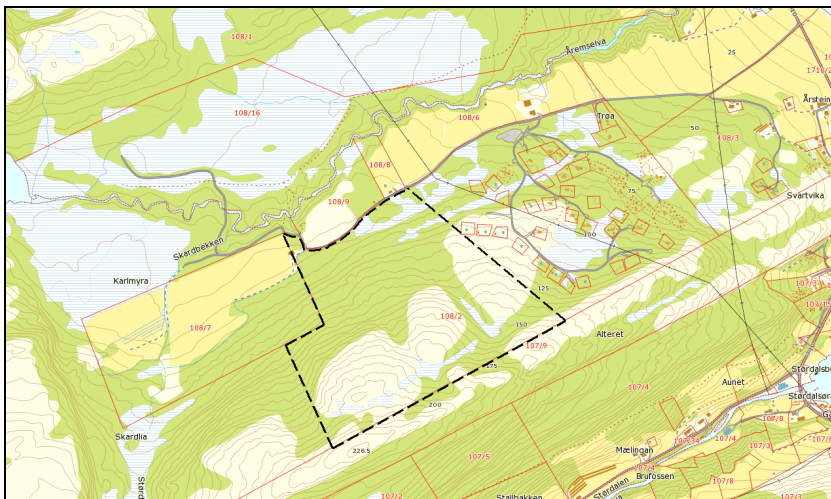
Planbeskrivelse

Planområdet

Planområdet er på ca 270 dekar og grenser til Aaremsanden hyttefelt i nordøst, eiendommen 107/9 i sørøst, eiendommen 108/7 i sørvest og eiendommene 108/8 og 108/9 i nordvest.

Området er nordvestlig vendt og skrår fra kote 215 moh. i sør ned til kote 85 moh. i nord. Området tenkes utbyggt med frittliggende hyttebebyggelse. Det vil bli regulert vegadkomst til alle tomtene.

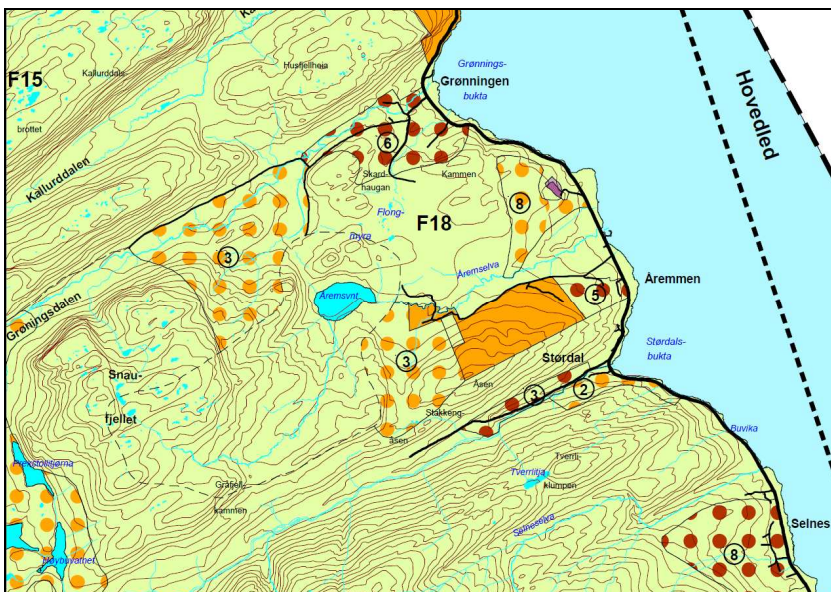
Adkomsten til området blir fra privat veg som også benyttes av nabofeltet.



Kart planområdet

Andre arealplaner

Arealet som ønskes omregulert er i kommuneplanens arealdel vist som framtidig byggeområde for fritidsbolig og planforslaget er derfor i tråd med overordnet plan.



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2002-2010

Planens hensikt

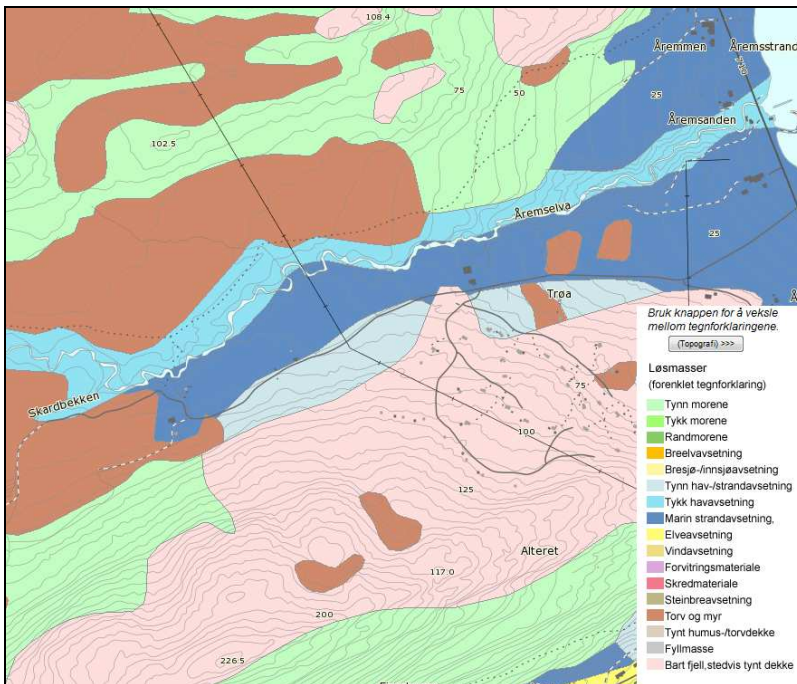
Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for bygging av fritidsboliger på eiendommen. Området ligger nordvestlig vendt med fin utsikt ut mot sjøen.

Totalt var det planlagt 57 nye tomter innenfor området og størrelsen på tomtene varierer fra ca 1 dekar og opp til 1,6 dekar. To av tomtene ble vedtatt tatt ut etter offentlig ettersyn .

Grunnforhold

I følge løsmassekartet er det bart fjell, stedvis med tynt dekke øverst i feltet, og tynn hav-/strandavsetning nederst i området.

Skreddata på nett viser at det ikke er registrert kvikkleire i dette området.



Løsmassekart

Kulturminner

I følge Direktoratet for naturforvaltning (DN) sin naturbase er det ikke registrert viktige kulturminner i området. Dette bekreftes også av fylkeskommunen i deres høringsuttalelse.

Natur, biologisk mangfold og friluftsliv:

I følge Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase er det ikke registrert spesielle viktige områder for natur, biologisk mangfold og friluftsliv innenfor planområdet.

Fylkesmannen sitter heller ikke med noe kunnskap som skulle tilsi noe annet.

Teknisk infrastruktur

Det er planlagt kjøreveg frem til alle tomtene. Nederst i feltet er det satt av areal til opparbeidelse av en større felles parkeringsplass. Her vil også renovasjonsdunker kunne plasseres ut. I tillegg er det lagt inn snuplasser i enden av flere stikkveger.

I planbestemmelsene er det satt krav om at før det kan tillates innlagt vann i hyttene, må det utarbeides en vann- og avløpsplan som omfatter alle tomtene innenfor planområdet.

Planen er at det skal etableres privat sprednett for vann og avløp. Det skal bores etter vann og avløpsvannet skal kobles på avløpsledningen som er fremlagt til nabofeltet. Utslipp går til sjø.

Det vil bli fremlagt strøm til hyttene i feltet.

Planprosessen

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag den 13.12.12 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser sektormyndigheter:

Det er mottatt forhåndsuttalelse til planforslaget fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen og NVE.

Kopi av uttalelsene følger som vedlegg.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:

Fylkesmannen skriver at det ikke er kjente natur- eller friluftsjntresser innenfor planområdet.

Minner imidlertid om at saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12. Siden området er godt synlig fra land- og sjøsida, vil det være viktig at det tas landskapsmessige hensyn ved plassering av tomter og vejer.

Etterspørsel etter båtplasser må vurderes.

Sør-Trøndelag fylkeskommune:

Fylkeskommunen påpeker at ingen tomter må plasseres slik at bygningene blir liggende eksponert terrenget (unngå silhuett). Der bør det lages reguleringsbestemmelser som hensyntar landskapet. Videre skriver fylkeskommunen at det ut fra kulturminneregisteret, ikke er registrert automatisk fredete kulturminner innen området.

Har ellers ingen merknader til planarbeidet.

Statens vegvesen:

Har ingen merknader til saken.

NVE:

NVE peker på at i den nordligste delen av planområdet består løsmassene av marine avsetninger og at det i slike områder ikke kan utelukkes at det er lommer med kvikkleire eller andre skredfarlige masser. Det bør derfor foreligge en fagkyndig vurdering av om sikkerheten mot skred er tilstrekkelig.

Viktig at planene ikke blir til hinder for evt. eksisterende og planlagte høyspentoverføringsanlegg.

Uttalelser fra naboer:

Arve Haugan er styreleder for Nordåsen Hytteforening og for den private vegen Aaremsveien.

På vegne av de to foreningene har han kommentert forhold vedrørende adkomst, håndtering av overflatevann fra det nye feltet, samt vann- kloakksystemet.

Haugan er opptatt av at bruken av den private vegen må avklares med eierne.

Videre må det fremgå klart av planen hvordan håndteringen av overflatevannet skal gjøres.

Det må graves en grøft mellom det gamle hyttefeltet og det nye hyttefeltet som leder overflatevannet vekk fra hyttebebyggelsen.

Det forutsettes at det nye feltet får separat vann- og kloakksystem.

Åremmen vassverk gjør oppmerksom på at de har et borehull/vannkilde innenfor planområdet. De viser til tinglyst avtale og skriver at så lenge denne avtalen blir fulgt, så har de ingen merknader til planene.

Kommentar til uttalelsene:

Sektormyndighetenes kommentarer er i all hovedsak tatt hensyn til i planforslaget. Det er kun en liten del av planområdet lengst i nord som er registret med tynn hav-/strandavsetning. Det er beskjedne inngrep som blir gjort i dette området og ut fra erfaringer ifm. utbygging av nabofeltet er det ingenting som tyder på dette området er skredutsatt.

Hytteeierne i feltet vil bli tilbudt båt plass ved den nye småbåthavnen ved Aaremmen.

Det er avsatt et areal for vannforsyning rundt borehullet til Åremmen vassverk og slik regulant tolker avtalen er ikke reguleringsplanen i strid med den.

Rett til bruk av vegen opp til feltet forutsettes sikret i skriftlige avtaler. Grunneier/utbygger vil følge opp dette.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Ut fra ovennevnte beskrivelser, vurderinger og innkomne høringsuttalelser, mener regulant at prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert tilstrekkelig. Ut fra foreliggende kunnskap er det ikke noe som tyder på at planforslaget vil kunne føre til noen vesentlig skade på naturmangfoldet.

Det er også tatt inn i planbestemmelsene at alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig og at tomtene skal settes i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

Generelt

Plan og bygningslovens § 4-3 krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. En ROS analyse er en systematisk gjennomgang av mulig uønskede hendelser og hvor stor risiko de representerer.

I analysen er det kun de forhold som vi mener er relevant for planområdet som er vurdert.

Sannsynlighetskriterier:

	Begrep	Frekvens
1	Lite sannsynlig	Mindre enn en gang hvert 50 år
2	Mindre sannsynlig	Mellom en gang hvert 10 år og en gang hvert 50 år
3	Sannsynlig	Mellom en gang hvert år og en gang hvert 10 år
4	Meget sannsynlig	En gang hvert år

Konsekvenskriterier:

1	Ufarlig	Ingen/små personskader
2	En viss fare	Mindre førstehjelpstiltak/behandling. Ubetydelige skader på materiell og miljø (kostnader opp til 100.000,-)
3	Kritisk	Sykehusopphold. Materiell og miljøskader som krever tiltak (kostnader opp til 2.000.000,-)
4	Farlig	Langt sykehusopphold / varig men. Langvarig omfattende skade på materiell og miljø. (kostnader opp til 50.000.000,-)
5	Katastrofalt	Invalid/ Død. Varig skade på materiell og miljø. (kostnader over 50 millioner)

Følgende hendelser er vurdert som relevante i denne plansaken:

NATURBASERTE HENDELSER	MENNESKE- OG VIRKSOMHETSBASERTE FARER
Grunnforhold	Forurensning
Ekstrem nedbør	Brann
Storm/orkan/lyn	

Grunnforhold

I følge skreddata på nett er det ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet og heller ingen faresoner for snø-, stein eller jordskred (skrednett.no).

I følge løsmassekartet er det bart fjell, stedvis med tynt dekke øverst i feltet, og tynn hav-/strandavsetning nederst i området. Området vurderes som stabilt og sikkert som byggegrunn.

Ekstrem nedbør

Ekstrem vær, snø og regn kan føre til store materiell og miljøskader. Sannsynligheten for at dette skal skje vurderes som mindre sannsynlig, men det forutsettes at ledningsnett, kummer, grøftet etc. dimensjoneres for å håndtere nedbørmengdene. Det er også veldig viktig at evt. inngrep i/ved bekker sikres med steinfylling og plastring.

Storm/orkan, lyn

Planområdet ligger åpent til og kan være utsatt for uvær. Forutsatt at byggverk føres opp i samsvar med plan og bygningsloven med forskrifter, anses det imidlertid ikke å være spesiell risiko for skader pga uvær.

Forurensning: utslipp avløpsvann

Ved bygging av fritidsboliger i dag stilles det ofte krav om innlagt vann, strøm, vegadkomst etc. Det bygges større fritidsboliger enn det som var vanlig før og de er hyppigere i bruk.

I planforslaget er det stilt krav om at det må utarbeides en felles vann og avløpsplan for området. Det skal bores etter vann og avløpsvannet skal håndteres ved at feltet kobles på avløpsledningen som er fremlagt til nabofeltet. Så fremt ovennevnte forutsetninger blir fulgt vil det ikke være noen stor risiko for forurensning.

Brann

Det kan ikke påregnes at det vil være kjøreadkomst for brannbil helt frem til alle hyttene hele året. Veien frem til parkeringsplassen nede ved veien vil imidlertid være åpen og derfra vil en med slangutlegg og pumper kunne nå frem til alle tomtene. Oppfylling av vanntanker må da skje fra bekker eller vann i nærheten.

Orkanger 04.02.2013

Endringer i planen som følge av høringsperiode 19.03. – 30.04.13:

- Tomtene 16 og 22 ble tatt ut.
- Felles parkeringsplass ved Aaremsveien ble flyttet til østsida av adkomstvegen til Aaremsanden hyttefelt 2.
- Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres / bevares vegetasjon mellom felles parkeringsplass og Aaremsveien.
- Det er tatt inn i bestemmelsene at det ikke er tillatt å etablere grillplass eller annet fellesareal på felles parkeringsplass ved Aaremsveien.
- Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 4.1.1 at det tillates oppføring av transformatorstasjon på ca 2 x 2 meter innenfor friluftsområdet.

Reguleringsplan for Aaremsanden hyttfelt 2, del av gnr. 108 bnr. 2 i Agdenes kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan og bestemmelser datert: 04.02.2013 rev. til FMS 05.06.13,

VEDTATT AV AGDENES KOMMUNESTYRE: sak 25/13 dem 26.06.13

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg: fritidsbebyggelse, vannforsyningsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjøreveg, annen veggrunn, parkeringsplass
- LNF: Friluftsmål

§ 1. Fellesbestemmelser

Før vann kan legges inn i hyttene må det utarbeides en vann- og avløpsplan som omfatter alle tomtene innenfor planområdet.

Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

§ 2. Bebyggelse og anlegg:

2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

- 2.1.1 Det tillates oppført fritidsboliger med tilhørende uthus, anneks og garasjer innenfor området. Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer, uthus, anneks etc. skal tilpasses fritidsboligen når det gjelder materialvalg, form og farge. Ved fargevalg skal det tilstrebtes mørke jordfarger/naturfarger som ikke stikker seg ut, og det er ikke tillatt å benytte taktekkingsmaterialer som har reflekterende eller skinnende virkning.
- 2.1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) for hver tomt settes til maks 180 m² (inkl. parkeringsareal for 2 biler -dvs. 36 m²).
- 2.1.3 Maks gesims-/mønehøyde for bebyggelsen settes til 7,0 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 2.1.4 Sammen med søknaden om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold og parkeringsløsning. Det må avsettes areal for atkomst og minst 2 parkeringsplasser pr. enhet. Vedlagt byggesøknaden skal det følge snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget, inkl. avstander fra tomtegrenser og kotehøyde på ferdig gulv.
- 2.1.5 Hovedmøneretning på hovedbygning skal ligge langs med kotene.

2.2 Vannforsyningsanlegg

2.2.1 Arealet er avsatt som vannforsyningsanlegg for Åremmen Vassverk.

§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Arealet omfatter areal til felles kjøreveg og skal opparbeides som vist på plankart. Endelig plassering av avkjørsler til den enkelte hyttetomt bestemmes i forbindelse med den enkelte byggesøknad.

3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

3.2.1 Arealet er avsatt til nødvendig grøfting, skjæring, fylling og teknisk anlegg langs veg.

3.3 Parkeringsplass

3.3.1 Avsatt areal til parkeringsplass er felles for alle tomtene innenfor området. I dette området kan også renovasjonsdunker plasseres. Det tillates ikke etablert grillplass eller annet fellesanlegg på regulert parkeringsplass. Det skal etableres vegetasjonsbelte mellom felles parkeringsplass og Aaremsvegen. Sikt skal hensyntas.

§ 4. Landbruk, natur og friluftsområder

§ 4.1 Friluftsmål

4.1.1 Arealene skal i all hovedsak bevares slik de er, men det kan tillates anlagt stier og opparbeides grillplasser etc. Nødvendige ledninger til VA-anlegg tillates også anlagt. Oppføring av trafostasjon på ca 2 x 2 meter tillates plassert innenfor friluftsområdet.
