

**PLAN-ID: 16222010004**

***REGULERINGSPLAN FOR SYNNAVIKA BOLIGFELT***

*PÅ DELER AV EIENDOMMEN*

*GNR. 10 BNR. 3, m.fl. AGDENES KOMMUNE*



PLANFORSLAG UTARBEIDET AV :



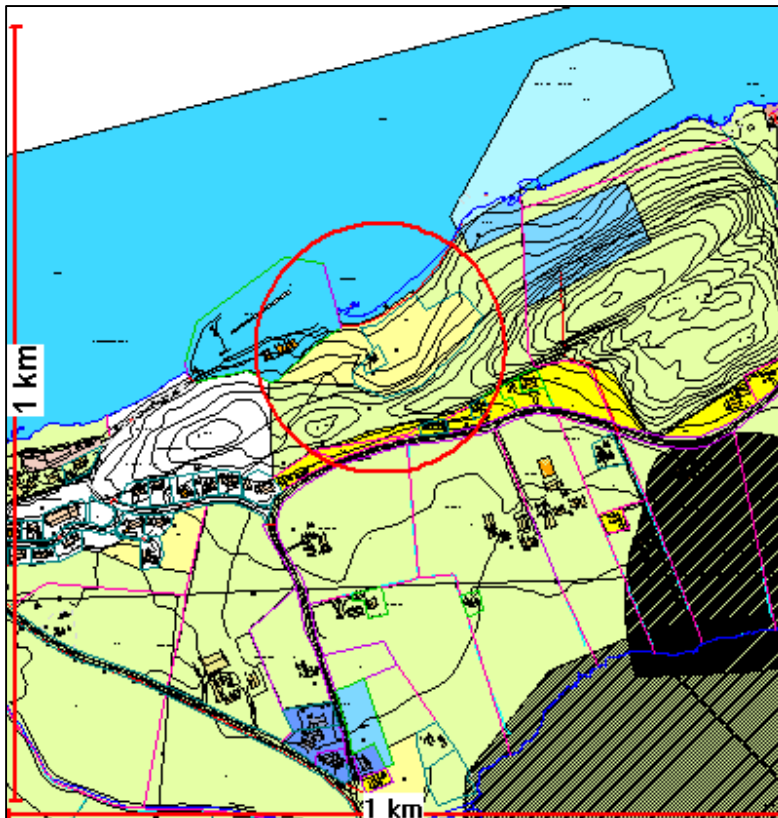
Side 1 av 8

*Reguleringsplan Synnavika boligfelt vedtatt av KST 15.12.2010  
Ark.sak 10/215*

## *Planbeskrivelse*

### **Planområdet**

Planområdet ligger i Synnavika, øst for eksisterende småbåthavn. Området er på ca 19,3 dekar og ligger på deler av eiendommen 10/3. Det er steinstrand mot sjøen i nordvest, avgrenset mot berg i vest, øst og sør. Atkomsten til området er tenkt løst ved å forlenge den kommunale vegen som i dag går frem til småbåthavna.



*Kart planområdet*

### **Andre arealplaner**

I kommunedelplan for Vassbygda er området vist som framtidig boligområde merket B1. Området er ikke regulert fra før.

### **Planens hensikt**

Hensikten med planarbeidene er å tilrettelegge for boligbygging på eiendommen. En ønsker å bruke boligtomtene som et virkemiddel for å skaffe flere innbyggere til ytre Agdenes.

Totalt er det planlagt 9 nye boligtomter innenfor området og størrelsen på tomtene varierer fra 0,9 til 1,4 dekar. I området er det også avsatt en tomt for fritidsbebyggelse. Denne tomten er i dag bebygd med fritidsbolig.

### **Landbruk og kulturlandskap**

Det meste av området består av jorddekt fastmark av middels bonitet. Det har vært tidligere slåttemark som i dag er gjengrodd med lauvskog og tuvemark. Nedre del av området er forholdsvis flatt, mens terrenget stiger på mot sør.

### **Grunnforhold**

Området er forholdsvis grunnlendt og flere steder stikker fjellet frem i dagen. Området er nordvestvendt og terrenget faller fra cote 25 moh. sør til cote 5 moh. i nord.

### **Kulturminner**

Fylkeskommunen har befart planområdet. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen kan komme i konflikt med.

### **Natur, biologisk mangfold og friluftsliv:**

Biologisk mangfold inkl. vilttrekk er vurdert i forbindelse med behandlingen av kommuneplanen: *”Strandsona er registrert som del av et større viktig viltområde fra Stavneset i vest til Valset i øst, med rik bestand av sjøfugl. Framgår av kommunens viltrapport at flere arter bruker sjø- og strandområde som hekke- og rasteplass, samt som fjærfellingsplass”.*

Området er ikke kjent benyttet spesielt i friluftssammenheng.

### **Teknisk infrastruktur**

Atkomsten til området er som tidligere nevnt tenkt løst ved å forlenge den kommunale vegen som i dag går frem til småbåthavna.

Som det fremgår av planbestemmelsene skal det utarbeides en teknisk plan for området før utbygging igangsettes. Området er tenkt tilkoblet offentlig vannforsyning, mens det er tenkt privat avløpsanlegg. Avløpet vil sannsynligvis bli ført til slamavskillere med videre utslipp til sjø.

### **Planprosessen**

Kunngjøring om planoppstart ble annonsert i avisa Sør-Trøndelag den 30.04.10 og på kommunens hjemmeside. Naboer og sektormyndigheter ble tilskrevet med brev.

Forhåndsuttalelser:

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

- *Fylkesmannen i Sør-Trøndelag:*

Fylkesmannen er i sin uttalelse datert 18.05.10 opptatt av at de boligområdene som ligger i strandsonen utnyttes best mulig og at det planlegges et område ved sjøen som er tilgjengelig for allmennheten. Viser i den forbindelse til Stortingsmelding nr 26 - Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Videre fremheves prinsippet om universell utforming og at mennesker med nedsatt funksjonshemming blir sikret medvirkning i arbeidet.

- *Sør Trøndelag fylkeskommune*

I fylkeskommunens uttalelse datert 05.07.10 skriver de at boligene må plasseres slik at de ikke er til hinder for allmennhetens ferdsel langs sjøen, og sli at stranda ikke oppleves som privat.

Foreslår at nedre del av området reguleres til friluftsmål.

Opptatt av vegen merket V2 i kommunedelplan ikke medfører inngrep i rullesteinsstranda.

De har ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen kan komme i konflikt med.

- *Statens vegvesen*

Statens vegvesen mener det er viktig at området får en god og trafikksikker atkomst fra fylkesvegen, og det bes om at en vurderer å benytte eksisterende avkjørsler dersom det lar seg gjøre. Anbefaler at planens avgrensning omfatter offentlig veg slik at avkjørselstillatelsen hjemles gjennom planen. Minner også om at byggegrensen mot fylkesvegen er på 50 meter.

- *Norges vassdrags- og energidirektorat*

Viser til at kvartærgeologisk kart viser at det kan være marine avsetninger lengst sør i området, og at det derfor er viktig at geoteknisk fagkyndig vurderer om det kan være kvikkleire eller skredfarlige masser i området.

Mener det er viktig at det planlagte boligprosjektet ikke hindrer drift og vedlikehold av evt. eksisterende eller planlagte kraftoverføringsanlegg. Ber om at tiltakshaver kontakter lokal netteier eller Statnett i den forbindelse.

**Kommentar til uttalelsene:**

Regulant har forsøkt å imøtekomme merknadene så godt som mulig. Det er ikke planlagt noen vei som kommer i konflikt med rullesteinstranda. Atkomstvegen til tomtene B2-B7 mot nordøst er tenkt å kunne forelenges til den planlagte småbåthavna S1 og området for næring/turisme merket N/T 1.

Det er avsatt store områder til friluftsmål nærmest sjøen som skal være åpen for allmennheten.

## ***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. Planområde er nylig inntatt i kommuneplanens arealdel som har vært gjennom en omfattende høringsprosess og hvor de fleste forhold knyttet til den fremtidige arealbruken er vurdert. I analysen er det kun de forhold som vi mener er relevant for planområde som er vurdert.

### **Naturvern, biologisk mangfold og friluftsliv**

Foreliggende opplysninger om natur og friluftsområder kan ikke sees å kreve at det tas spesielle hensyn eller iverksettes spesielle tiltak i forbindelse med utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplanen. Det er avsatt store areal til friluftsmål. Mye av arealene har bra med vegetasjon og skal i all hovedsak beholdes urørt, noe som vil være positivt mht. biologisk mangfold, klimaskjerming og rekreasjon.

### **Grunnforhold**

I følge skreddata på nett er det ikke registrert kvikkleire innenfor planområdet (skrednett.no). Registrert kvikkleireområde ligger lengre sørøst, ved Litlvatnet. Aktsomhetsområde for steinsprang ligger noe øst for planområde. Øst i planområdet og videre oppover lia ligger det en del større steiner som det er viktig at blir sikret forsvarlig slik at en unngår steinsprang og evt. ras inn i området. Ellers er område grunnlendt, flere steder med fjell i dagen.

### **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.

### **Ekstrem nedbør**

Ekstrem vær, snø og regn kan føre til store materiell og miljøskader. Sannsynligheten for at dette skal skje vurderes som mindre sannsynlig, så fremt ledningsnett, kummer etc. blir utbygd for å håndtere nedbørsmengdene.

### **Konklusjon**

Området vurderes ikke å være utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet, men det forutsettes at det gjøres nødvendige undersøkelser og sikringstiltak øst i området for å hindre steinsprang og evt. ras inn i området.

Orkanger 16.07.10

Nilssen og Opøyen AS



PLANID 16222010004

## REGULERINGSBESTEMMELSER - Synnavika boligfelt

Plan og bestemmelser datert: 19.08.10, Nilssen og Opøyen AS  
Sist rev. Jf. Innstilling i FMS 23.11.10 sak 85/10  
**Vedtatt av kommunestyret: 15.12.2010 sak 48/10**

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

### Området reguleres til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg:** frittliggende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, lekeområde, uteoppholdsareal.
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:** kjøreveg, parkeringsplasser, energinett
- **LNFR-formål:** friluftformål

### § 1. Fellesbestemmelser

1.1 Før tomtene kan fradeles må det utarbeides en teknisk plan som viser løsninger for vann, avløp og strømforsyning. Denne planen skal omfatte alle tomtene innenfor planområdet. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

1.2 Ved nybygging skal det vektlegges at boliger, adkomstveger og leke- og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle, dvs. etter prinsippene om universell utforming og i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende lover og forskrifter.

### § 2. Bebyggelse og anlegg:

#### 2.1 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

2.1.1 Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

2.1.2 Sammen med søknaden om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan og evt. utomhusplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, adkomstforhold, parkeringsløsning og grøntareal. Det må avsettes areal for atkomst og minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

2.1.3 Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er  $BYA = 30\%$ .

- 2.1.4 Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger innenfor området, samt fritidsbebyggelse på tomt avsatt til dette formålet.  
Boligene på tomtene merket nr. 1-5 tillates oppført i 1,5 etasjer pluss sokkeletasje.  
Boligene på tomtene merket nr. 6-7 tillates oppført i 1,5 etasje.  
Boligene på tomtene merket nr. 8-9 tillates oppført i 1. etasje.  
På tomt for fritidsbebyggelse tillates det oppført bebyggelse i 1,5 etasje.
- 2.1.5 Garasjene skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge.  
Maks areal for garasjer settes til 50 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) med samme etasjeantall som bolig på samme tomt.
- 2.1.6 Kommunen kan tillate at boligene plasseres nærmere felles tomtegrense enn 4 meter forutsatt at branntekniske tiltak gjennomføres slik at det ikke blir begrensninger for utnyttelsen av naboeiendommen.

## **2.2 Lekeplass og Uteoppholdsareal**

- 2.2.1 Område regulert til lekeplass skal opparbeides slik at det er egnet som lekeplass, og plassen skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse for bolig. Området er felles for bebyggelsen i planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.
- 2.2.2 Område regulert til uteoppholdsareal tillates opparbeidet med plan, og det kan settes opp bord, benker, bål plass etc. Området er felles for bebyggelsen i planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

## **§ 3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Kjøreveg**

- 3.1.1 Arealet omfatter areal til kjøreveg med tilhørende vegskulder og grøft, og skal opparbeides som vist på plankart. Regulert kjøreveg er felles privat veg for beboere og grunneiere i planområdet.

### **3.2 Parkering**

- 3.2.1 Arealet avsatt til parkering er felles, privat og skal kunne benyttes som gjesteparkering for boligene og for brukere av friluftsområdene (lekeplass, uteoppholdsareal) innenfor planområdet.

### **3.3 Energinett**

- 3.3.1 Avsatt areal skal benyttes som tomt til trafo. Over tomta kan det opparbeides en stiadkomst til boligområdet.

## **§ 4. LNFR**

### **4.1 Friluftsmål:**

#### **4.1.1 F2**

I området tillates ikke bebyggelse. Området skal i all hovedsak bevares slik det er, men det kan opparbeides stier gjennom området. Området skal være åpent for allmennheten.

## **§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSE**

5.1 Større steiner i lia ovenfor planområdet skal sikres før det gis byggetillatelse for bolig.

*Info.til bestemmelsen: Sikringstiltak skal dokumenteres ved innsending av byggesøknad.*

5.2 F.o.m. 4. hus som bygges i planområdet, vil det bli krav om utbedring av adkomstvegen ned til Mølnbukt småbåthavn.

## **§ 6. FELLESBESTEMMELSER**

6.1 Ved nybygging skal det vektlegges at boliger, adkomstveger og leke- og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle, dvs. etter prinsippene om universell utforming og i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende lover og forskrifter.

\*\*\*