



REGULERINGSPLAN -LANGDALSHAUGEN, DEL AV GNR./BNR. 100/22, 100/25 OG 101/7

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 18.05.2011 sak 12/11



**REGULERINGSPLAN -LANGDALSHAUGEN,
DEL AV GNR./BNR. 100/22, 100/25 OG 101/7**

1 PLANBESKRIVELSE	s. 3
Planområdets beliggenhet og avgrensing	
Landbruk og kulturlandskap	
Grunnforhold	
Kulturminner	
Natur og friluftsliv	
Veg, vann og avløp	
2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	s. 4
Kommuneplanens arealdel	
3 PLANPROSESSEN	s. 4
Bakgrunn	
Kunngjøring av planoppstart	
Ikke behov for planprogram	
4 PLANFORSLAGET	s. 5
Boligbebyggelse	
Lek- og naturområder	
Teknisk infrastruktur	
5 KONSEKVENSER	s. 6
Barn og unge, trafikk sikkerhet	
Landbruk	
Vilt og biologisk mangfold	
Samfunnssikkerhet	
Universell utforming	
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGDALSHAUGEN	s. 9

REGULERINGSPLANKART

Reguleringsplankart er utarbeidet i målestokk 1:1500 på papir i A2-format, og er et vedlegg til dette heftet. Papirkart i andre format, f.eks. A3, er nedfotografert og dermed ikke i målestokk.

1 PLANBESKRIVELSE

Planområdets beliggenhet og avgrensning

Området Langdalshaugen ligger i grenda Sterten, ca 1 km vest for Lensvik kirke, og ca. 1,5 km nordvest for Selbekken. Langdalshaugen grenser mot dyrket mark i nord, øst og sør. Mot vest avgrenses området av adkomstveg til eksisterende boligtomt bnr. 100 gnr.47. Høyeste punkt på Langdalshaugen ligger 84 m.o.h. mens foten av haugen ligger 65 m.o.h. Toppen av haugen kan være vindutsatt, særlig når vinden kommer fra vest og øst.

Langdalshaugen ligger på grunnfjell med granittisk gneis, med et tynt humus/torvdekke. Lausmassene inntil Langdalshaugen består av hav- og fjordavsetninger og er dyrket mark.

På nordsida av haugen ligger Nordbygda grendehus som blir benyttet til diverse arrangement. På østsida av haugen er det en eksisterende bolig i randsona mot dyrkamarka, og det er en eksisterende bolig sørvest for haugen. Begge boligene og forsamlingshuset vil inngå i reguleringsplanen som vil omfatte et areal på ca. 39 daa.

Landbruk og kulturlandskap

Området ble tidligere noe benyttet til beitemark og det har vært lysløype i området i en periode, men denne er ikke lenger i bruk. Langdalshaugen er bevokst med lyng og blandingsskog.

Kulturminner

Det er pr. dato ikke gjort funn av kulturminner i eller inntil planområdet, men området er etter det kommunen kjenner til, ikke undersøkt med hensyn på kulturminner.

Natur- og friluftsliv

Området har vært et "fri"-område i jordbrukslandskapet, uten at det er registrert å ha noen spesiell betydning. Opp gjennom tida har det vært St.-Hans- og pinsefeiringer på Langdalshaugen. Denne bruken har avtatt med årene, bla. fordi det nå er forholdsvis tett skog- og krattvegetasjon i området.

Veg, vann og avløp

Det er foreslått vegutløsning mot kommuneveg i vest med bruk av samme avkjøring som grendehuset og boligeiendommen gnr.100 bnr.47. Tomtene på sørsida av haugen, og ev. de to eksisterende boligene, vil få adkomst fra planlagt felles veg, ca 530 m, med avkjøring fra fylkesveg 172 der det må etableres ny avkjørsel.

Det er offentlig vann i området, men det planlegges utskiftning av vannledning på Strekingen Landrø-Sterten, jf. vedtatt hovedplan for vann- og avløp. Det er for dårlig kapasitet på dagens ledning som ligger på vestsida av Langdalshaugen. Det er ikke etablert offentlig avløpsløsning i området

2 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

Kommuneplanens arealdel

Langdalshaugen ligger innenfor et større område som i kommuneplanens arealdel er åpnet for spredt bolig-, ervervs – og fritidsbebyggelse, kalt LNF-sone 4. Det i planperioden 2002-2010 åpnet for etablering av 20 nye enheter, og fram til nå er det etablert tre boliger, men disse ligger i en annen del av området enn Langdalshaugen. Det ingen reguleringsplan for området eller for andre arealer nærheten.

3 PLANPROSESSEN

Bakgrunn

Planforslaget har sin opprinnelse i at en grunneier i område ønsket å fradele både hytte- og boligtomter til sine barn på sin eiendom på Langdalshaugen. Søknad om dispensasjon fra plankravet samt fra vedtatte retningslinjer om ikke å blande bolig- og fritidsbebyggelse, ble oversendt sektormyndigheter og naboer for uttalelse. Etter dette kom et par andre grunneier-naboer på banen med ønske om å legge ut boligtomter på sine tilgrensende eiendommer.

Dispensasjonssaken ble behandlet i formannskapet den 09.12.09, sak 79/09, og formannskapet anbefalte å ikke gi dispensasjon fra plankravet, men var positive til regulering av boligtomter i området.

Det er tre grunneiere, gnr./bnr. 100/22, 100/25 og 101/7 som har fremmet en felles plan for området, og kommunen har fått forespørsel om å bidra med utarbeidelse av reguleringsplanen.

Kunngjøring av planoppstart

Planoppstart ble varslet i februar 2010 med annonse i lokalavisa Sør-Trøndelag, samt at tilgrensende naboer ble tilskrevet. Det er ikke mottatt noen merknader eller innspill fra naboene. Sektormyndigheter ble ikke tilskrevet, fordi man skulle utarbeide noe mer informasjon først. Pga. liten kapasitet har dette tatt lang tid, og informasjonen var ferdig utarbeidet i desember -10.

Ikke planprogram

I henhold til plan- og bygningsloven skal det utarbeides planprogram for planer som kan få vesentlig virkning for miljø- og samfunn. Kommunen vurderer det slik at det ikke er behov for utarbeidelse av et eget planprogram i denne saken, og at en planbeskrivelse og de vurderinger som er gjort her, vil gi et godt grunnlag for å ta stilling til arealbruken. Planbeskrivelse og utkast reguleringsplan ble utarbeidet og oversendt sektormyndighetene før endelig reguleringsplanforslag ble utarbeidet.

4 PLANFORSLAGET

Boligbebyggelse

Reguleringsplanforslaget omfatter 11 nye boligtomter i tillegg til to eksisterende boliger, gnr./bnr. 100/47 og 101/40 og Nordbygda grendehus (felles privat hus). Det er ønske om å tilrettelegge for eneboliger. Noen av tomtene (8-11) vil sannsynligvis være godt egnet for sokkelhus, mens tomtene 5 og 6 bør være forholdsvis lave. For tomtene 1 og 2 vil boligens plassering på tomte være avgjørende i forhold til høyde. Dersom de plasseres som illustrert i utkastet til plan, bør de holdes forholdsvis lave for ikke virke dominerende. Det foreslås at tillatt utnyttingsgrad for tomtene settes til BYA = 30 %. Det presiseres at omriss av planlagte bygg på tomtene i reguleringsplanen kun er en illustrasjon.

Det er ønske om fleksibilitet i forhold til utforming, samtidig som man bør tilstreber en viss harmoni i bebyggelsen. Dette vil være en utfordring, da de er mulig at feltet blir bygd ut over et lengre tidsrom.

Ved innsending av byggesøknad skal det kreves situasjonsplan som viser planlagte høyder og avstander på terreng og bygninger, og prinsippene om universell utforming bør legges til grunn.

Det bør tas hensyn til framherskende vindretninger (vest og øst) ved plassering av nye boliger, særlig for de mest eksponerte tomtene. Solforholdene er relativt gode for samtlige tomter. Fjellpartiet "Landrøsheian" kaster imidlertid skygge som gjør at sola forsvinner i 19 – 20 tida om sommeren.

Lek- og naturområder

Vest for grendehuset er det satt av et areal på 790 m² til lek, samt at dette henger sammen med et areal for uteopphold (ca 850 m²) som grenser inn mot baksida av grendehuset. Lekeplassen har også forbindelse med et naturområde (ca. 3,3 daa) som er lagt inn som "buffer" og for å bevare ei randsone mot dyrkamarka og mot eksisterende bolig. Planen viser også et utvidelesesområde for Nordbygda grendehus mot øst, og her skal det etableres parkering og noe plenareal.

Teknisk infrastruktur

Tomtene 1-6 er tenkt å ha adkomst fra eksisterende adkomstveg fra kommunevegen vest for planområdet, mens tomtene 7-11 er tenkt knyttet opp mot ny adkomst fra fylkesveg 172. Tomt 7 kan ev. velge adkomst, avhengig av plassering på tomte. Eksisterende tomter har etablerte adkomster pr. dato, men vil begge få mulighet til å benytte den nye adkomstvegen mot vest noe som vil gi noe kortere adkomst.

Adkomstvegene er planlagt bygd med vegbredde 4 meter. Det forutsettes parkering på egen tomt. Det er lagt inn byggegrense på 7 meter fra midtlinja av regulerte adkomstveger for å sikre drift og vedlikehold både av infrastruktur og bebyggelse.

Boligfeltet vil bli tilknyttet kommunal vannledning og med etablering av privat spredenett. Dersom sprede nettet etableres etter kommunal standard, vil det være mulig med kommunal overtagelse fram til tomtegrense.

Det er skissert en løsning med to slamavskillere; en på sørsida- og en på nordsida av haugen, oppbygging av sandfiltergrøfter og utslipp til bekk nordøst for planlagt boligområde (Langdalsbekken). Alternativt vil det bli vurdert et minirensesanlegg.

Det vil bli etablert en ny trafo i området med tilhørende lavspentskap- og kabler, og plassering er vist i planforslaget. Hovedledninger for vann- og avløp, strøm og telefon legges fortrinnsvis i veg/vegskulder og med stikk inn til den enkelte tomt.

5 KONSEKVENSER

Barn og unge, trafikksikkerhet

Langdalshaugen blir et privat boligfelt med forholdsvis romslige eneboligtomter, der det forutsettes at lekeareal for de minste barna ivaretas på egen tomt. Det er i tillegg satt av et felles areal til lek på østsida av forsamlingshuset. I praksis vil parkeringsplassen og området rundt forsamlingshuset også være et tilgjengelig og egnet areal for lek og ballspill, da det fortrinnsvis er arrangement i huset på kveldstid og enkelte helger.

Eksisterende adkomst til forsamlingshuset er fra kommunal veg der det er begrenset trafikk. På fylkesvegen 172 fra Sterten til fylkesveg 710 er det mer trafikk. Det er 50-sone i området Sterten, men der 50-sona oppheves i øst og vider mot fv. 710 er det registrert ønsker om redusert hastighet. Det er ikke gangveg eller gatelys langs vegene i området. Det er planlagt gang- og sykkelveg på gjenstående strekning mellom Lensvik skole og Meland, og myke trafikanter fra det nye boligområdet vil kunne benytte denne. Gang- og sykkelveg langs fv. 172 fra Brennet – Vollahaugen boligfelt er også under planlegging.

Det er pr. dato tilbud om skoleskyss for alle 1.klassinger som må ferdes etter fylkesveg der det ikke er gang-/ sykkelveg. Reglementet for sikringskjøring er under revidering. Grense for gratis skoleskyss er 4 km, og det nye boligfeltet ligger mellom 3 og 3,4 km fra skolen, avhengig av trasevalg. Idrettshall og barnehage er samlokalisert med Lensvik skole.

Åsmyra fotballstadion som blir mye brukt av barn- og unge, ligger sør for boligområdet, ca. halvveges mellom boligfeltet og skolen (ca 1,5 km).

Eksisterende avkjøring fra kommunevegen og mot Nordbygda grendehus er oversiktlig.

Planlagt avkjørsel fra fv. 172 vil komme på en oversiktig strekning der det er henholdsvis 128 m mot vest og 187 m mot øst til nærmeste avkjørsel. Etablering av denne avkjøringa vil redusere trafikkbelastningen fra de nye tomtene gjennom grenda Sterten, og vil gi kortere og bedre veg, og anbefales.

Landbruk

Ingen av de nye boligtomtene blir etablert på dyrket mark. Bonitetskartet viser at boligområdet på Langdalshaugen er grunnlendt mark med uproduktiv blandingskog. Planlagt adkomstveg mot fv. 172 i øst er foreslått lagt på gnr.101 bnr.25 i eiendomsgrensa mot gnr.101 bnr.1 og 11, og bakgrunnen for dette er at eier av 101/25 er med i plansamarbeidet. Eiendomsgrensa er sammenfallende med markslagsgrense mellom

dyrkamark og uproduktiv blandingskog. Jordstykket på 101/25 er forholdsvis fuktig, til tross for drenering. Den planlagte vegtraseen vil medføre omdisponering av ca. 2,6 daa dyrkamark. Flytting av vegtraseen til området som på bonitetskartet viser uproduktiv blandingskog, vil være teknisk mulig, men medføre forholdsvis stor ressursbruk. I tillegg vil dette betinge at vegen legges på en grunneier som ikke har lagt ut tomter i området, og tiltakshaverne ønsker ikke å belaste annen grunneier med adkomstveg. Dette er en privat plan der grunneierne etter oppfordring fra kommunen, har gått sammen om å utarbeide planen. Kommunen finner dette positivt, og ønsker å bidra til at planen blir gjennomført.

Redegjørelse for behovet av den nye adkomstvegen

Den foreslåtte vegen mot øst, vil gi kortere adkomstveg til 6 nye tomter, og bidra til at eksisterende bebyggelse i Sterten-grenda får mindre trafikkbelastning av de nye tomtene. Dette er særlig positivt for krysset mellom kommunevegen og fv. 172. Vegen vil gjøre tomtene mer attraktive ved at det blir redusert kjøring for å komme til fv. 710 og sentrum. Dyrkamarka som ev. vil bli omdisponert av vegtraseen, blir pr. dato benyttet til grasproduksjon. Driver ser det som en fordel at det blir opparbeidet veg i kanten av jordstykket, da det vil bedre adkomsten og hindre kjøreskader som ofte oppstår, særlig ved utkjøring av gjødsel.

Vilt og biologisk mangfold

Langdalshaugen er ikke registrert som viltområde i kommunens viltkart som nå er under revidering. Det er mulig trekkroute for rådyr og streifdyr av elg i området. Blandingskog er generelt et bra tilholdssted for fugl uten at det er kjent spesielle observasjoner.

Samfunnssikkerhet

Brannvanndekningen i området er noe dårlig pr. dato pga. for liten kapasitet på dagens kommunale vannledning vest for planområdet. Dette er imidlertid planlagt oppgradert, jf. tidligere omtale.

Langdalshaugen ligger på berggrunn, og alle nye boliger blir liggende på fjell. Det er ingen fare for steinras eller skred i planområdet.

Den planlagte adkomstvegen mot øst som blir liggende på det som pr. dato er dyrkamark, vil ligge på gammel sjøbunn, noe som kan tilsi at det kan være kvikkleirelommer. Området nord for den planlagte vegen ble bakkeplanert på 70-tallet, uten at sensitive masser ble påvist. Etablering av adkomstveg vil medføre drenering og utskifting av masse i vegtraseen.

Universell utforming

Ved ny utbygging skal det tilstrebes tilgjengelighet for alle, dvs. at bygninger, omgivelser og produkter skal utformes på en slik måte at det i så stor utstrekning som mulig, kan brukes av alle mennesker uten spesiell tilpasning. Dette betyr at det både i planleggingsfasen og ved gjennomføring må tas hensyn ved valg av løsninger.

Ved plassering av bolig- og garasje på den enkelte tomt, bør det utarbeide en situasjonsplan som viser høyder og nivåforskjeller på tomta. Ved god planlegging og bevisste valg, kan man utforme gårds plass og inngangspartier slik at det gir god tilgjengelighet også for barnevogner

/ rullestoler m.m. Kanskje vil det være hensiktsmessig å velge rampeløsninger i stedet for trapp, og å vurdere mulighet for inngang på hvert plan dersom man bygger i flere etasjer.

Langdalshaugen ligger i grenda Sterten, som er et eget lokalmiljø, men alle servicetilbud ligger i Lensvik (ca. 3 km) og man må gå eller sykle hvis man ikke kan benytte bil, skolebuss eller drosje. Kommunen har etablert boligtilbud i sentrum, mens boligene i Langdalshaugen er ment å være et supplement for de som har andre preferanser enn sentrum.



Flyfoto som viser planområdet “Langdalshaugen” i grenda Sterten, Lensvik.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGDALSHAUGEN

Vedtatt av KST 18.05.2011 sak 12/11

Bestemmelsene er gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 2008, § 12-7 og er juridisk bindende.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

- 1.1.1 Før tomtene kan fradeles må det utarbeides en teknisk plan som viser løsninger for vann, avløp og strømforsyning. Denne planen skal omfatte alle nye tomter 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.
- 1.1.2 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

- 2.1.1 Ny boligbebyggelsen 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 adkomst og 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- 2.1.3 Tillatt utnyttingsgrad for tomtene er $BYA = 30\%$.
- 2.1.4 Det tillates oppført eneboliger innenfor området.
Boligene på tomtene merket nr. 8-11 tillates oppført i 1,5 etasjer pluss sokkeletasje.
Boligene på tomtene merket nr. 1-4 og 7 tillates oppført i 1,5 etasje.
Boligene på tomtene merket nr. 5 - 6 tillates oppført i 1. etasje.
- 2.1.5 Garasjene skal tilpasses bolighuset når det gjelder materialvalg, form og farge. Maks areal for garasjer settes til 70 m² bebyggt areal (BYA) med samme etasjeantall som bolig på samme tomt.

Informasjon: Husplassering vist på reguleringsplankart for nye boliger er veiledende illustrasjon. Endelig plassering på tomte fastsettes i byggetillatelsen.

2.2 Forsamlingslokale

Området omfatter eksisterende grendehus. Utvidelse og vedlikehold kan utføres innenfor avsatt tomteareal. Området omfatter også parkeringsplass til bruk for grendehuset.

2.3 Lekeplass

- 2.3.1 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.

2.4 Uteoppholdsareal

- 2.4.1 Området regulert til uteoppholdsareal tillates opparbeidet med plen, og det kan settes opp bord, benker etc. Det er ønskelig å bevare vegetasjon til skjerming mellom grendehus og boligfelt.

§ 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. Kjøreveg skal ha vegbredde på 4 meter. Regulert kjøreveg er felles privat veg for beboere og grunneiere i planområdet.

3.2 Energinett

- 3.2.1 Avsatt areal vest for grendehuset skal benyttes som tomt til trafo.

3.3 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegbaner i henhold til gjeldende vegnormaler.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Naturområde

- 4.1.1 I området tillates ikke bebyggelse. Området skal i all hovedsak bevares slik det er, men det kan opparbeides stier gjennom området. Vedhogst og rydding tillates etter avtale med grunneier. Området skal være åpent for allmennheten.
