

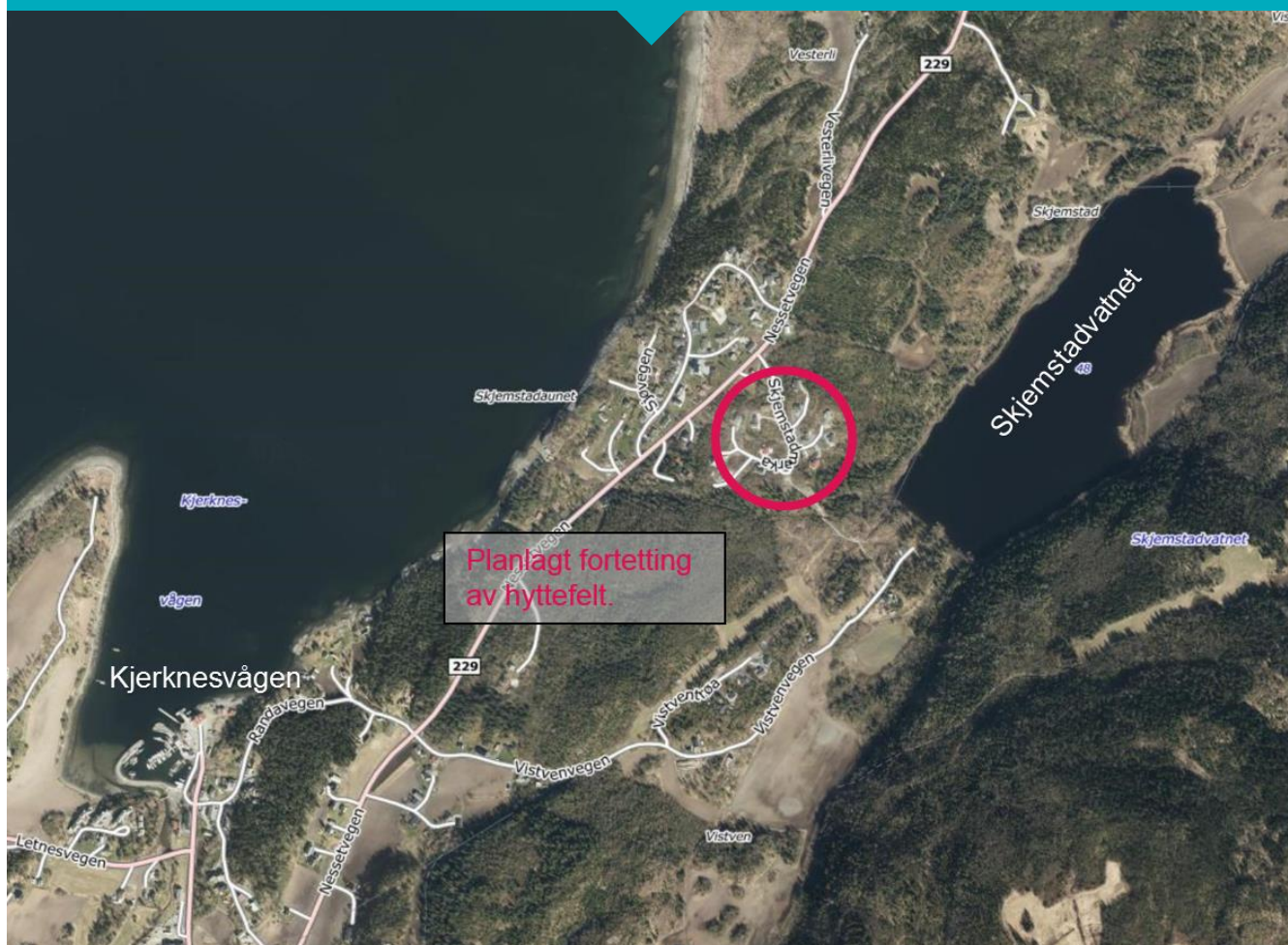
Lorns Olav Skjemstad

Reguleringsplan for Skjemstadaunet hyttefelt (Fjordsyn)

PLANBESKRIVELSE

PlanID 2016-002

Høringsforslag



2016-04-11

Oppdragsgiver: Lorns Olav Skjemstad
Oppdragsgivers kontaktperson: Pål S Gauteplass
Rådgiver: Norconsult AS, Kongens gt 27, NO-7713 Steinkjer
Oppdragsleder: Pål S Gauteplass
Fagansvarlig: Håvard Brøndbo
Andre nøkkelpersoner: Gunhild Kvistad

01	2016-04-11	Planbeskrivelse - Skjemstadaunet hyttefelt	Pål S Gauteplass	Gunhild Kvistad	Pål S Gauteplass
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Innhold

1	Bakgrunn	4
2	Planområde	5
3	Planprosess	6
3.1	Dialog med kommunen	6
3.2	Melding om oppstart av planarbeid	6
4	Beskrivelse av foreslåtte endringer	8
4.1	Plankartet:	8
4.2	Reguleringsbestemmelser	10
4.3	Planområdet	11
4.4	Vann- avløp og strøm	11
5	Konsekvenser av tiltaket	12
5.1	Naturmiljø	12
5.2	Friluftsinnteresser	12
5.3	Landskapstilpasning	12
5.4	Landbruk	12
5.5	Kulturminner	13
5.6	Atkomst	13
6	Risiko og sårbarhet	14

1 Bakgrunn

Skjemstadaunet hyttefelt ligger sør-øst for Skjemstadaunet boligfelt ca. 300 m fra sjøen nord på Inderøya.

Første detaljreguleringsplan (bebyggelsesplan) for området ble vedtatt i 2008 og inneholdt opprinnelig 23 hyttetomter. Området er utbygd i samarbeid mellom to grunneiere, gnr/bnr 85/2 og 85/7. Senere er planen revidert og utvidet til 24 tomter hvorav 13 så langt er utbygd.

Hovedhensikten med planforslaget er å omregulere et areal på ca. 1,5 daa ved hyttefeltet til en ny hyttetomt slik at det totalt blir 25 tomter i området. Samtidig revideres plankart og bestemmelser for hele det opprinnelige hyttefeltet.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS avd. Steinkjer og fremmes på vegne av grunneier Lorns Olav Skjemstad.



2 Planområde

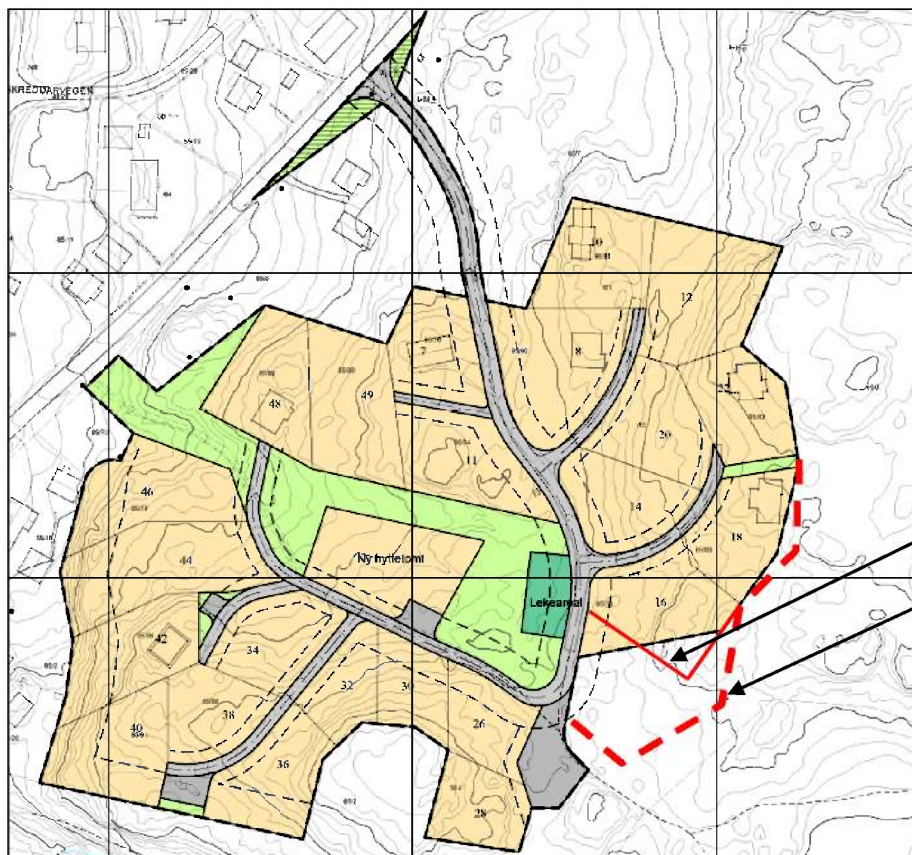
Området som søkes omregulert er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse/ LNF- formål. Det er markert som «område unntatt rettsvirkning», der tidligere vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel vedtatt 16/6-2014

Gjeldende reguleringsplan er områderegulering for Skjemstadaunet, vedtatt av kommunestyret 18.10.2005. Aktuelt areal, hvor det foreslås en ny hyttetomt, er regulert til jord- og skogbruk i reguleringsplanen og LNF i kommuneplanens arealdel.

For opprinnelig hyttefeltet er det utarbeidet en egen detaljreguleringsplan, som etter siste endring har 24 hyttetomter. Denne detaljreguleringsplanen vil bli erstattet av dette planforslaget som foreslår en utviding med en tomt slik at hyttefeltet vil bestå av 25 hyttetomter.



Eksisterende plankart vedtatt 19/3-2012

Tidligere justert tomtgrense

Foreslått ny plangrense

3 Planprosess

3.1 Dialog med kommunen

Det har vært dialog med kommunen i forkant av varselet om planoppstart. Det ble holdt oppstartsmøte i form av en befarings på stedet for å se på plassering av tomt og tomtegrenser og diskutere eventuelle andre utfordringer i reguleringsforslaget.

På befaringen ble det enighet om følgende:

- Det settes igjen en ca. 10 m bred korridor mellom eiendomsgrensen og ny tomt for å sikre atkomst til skogsområdene som ligger igjen på grunneiendommen.
- Hele opprinnelig detaljregulering tas med i planforslaget slik at revidert plan erstatter opprinnelig detaljreguleringsplan.
- Det gjøres en gjennomgang av eksisterende hyttetomter. Der hvor det er aktuelt kan det i planen vurderes tilleggsareal til tomter hvor dette er naturlig.
- Det gjøres en gjennomgang av reguleringsbestemmelsene for området, slik at tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde samordnes med de generelle reglene som gjelder i kommuneplanens arealdel.
- Det vurderes ikke at foreslåtte endringer utløser krav om konsekvensutredning eller planprogram, jfr. plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2

3.2 Melding om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid er annonsert i Inderøyningen 08.01.2016. Annonsen er også lagt ut på Inderøy kommunes hjemmeside.

Frist for innspill var satt til 29.01.2016.

I tillegg ble naboer, berørte parter og offentlige etater varslet direkte ved brev i henhold til varslingsliste fra Inderøy kommune.

Det har kommet inn følgende merknader:

Nord-Trøndelag fylkeskommune – brev av 21.01.2016

Planfaglig - foreløpig ingen uttalelser til forhåndsvarselet.

Kulturminnefaglig – det er gjort søkt gjennom kulturminnedatabasen Askeladden. Så langt kan en ikke se at planen vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner. Det minnes likevel på aktsomhetsplikten i forhold til uregistrerte freda kulturminner som kan avdekkes i forbindelse med grunnarbeid.

Kommentar:

Påminning om varsling ved funn av automatisk fredete kulturminner videreføres i de nye reguleringsbestemmelsene.

Varsel om igangsatt reguleringsplanarbeid
Fjordsyn hyttefelt, Inderøy kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-6 varsles det oppstart av reguleringsarbeid for Fjordsyn hyttefelt i Inderøy kommune.



Hyttefeltet ligger mellom Skjemstadaunet boligfelt og Skjemstadvatnet. Formålet med reguleringsplanen er å fortette hytteområdet med en ny hytteomt. Det vil også gjøres noen mindre endringer av tomtegrenser samt å revidere bestemmelsene slik at tillatt utnyttelsesgrad samordnes med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Planen utarbeides som endring av eksisterende detaljreguleringsplan. Det planlegges ingen endring i planens ytergrense.

Innspill eller spørsmål til planarbeidet kan rettes til Norconsult AS v/Pål S. Gauteplass, tlf. 41 42 02 40 e-post: p.gauteplass@norconsult.com

Frist for innspill til planarbeidet er 29.01.2016

Norconsult

Statens vegvesen – brev av 03.02.2016

Ingen spesielle merknader.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag – brev av 07.02.2016

Ingen miljømessige merknader til at det legges inn en ekstra hytte, forutsatt at det gjøres på en landskapsmessig tilfredsstillende måte. Videre forutsettes en ROS-analyse.

Kommentar:

Innspillet tas til etterretning, og bestemmelse om landskapstilpasning tas inn i planbestemmelsene. ROS-analysen utføres ved bl.a. gjennomgang av sjekkliste for vurderinger av risiko- og sårbarhet.

Sametinget – brev av 13.01.2016

Ingen spesielle merknader. Minner om aktsomhetsplikt ved funn av eventuelle ikke registrerte kulturminner.

Trond Guin Saursaunet – e-post 18.01.2016

Ønsker justering av egen hyttetomt – slik at det tillegges noe areal på vest-siden av tomta og at tomtearealet kommer mer i samsvar med arealet han var lovet ved kjøp av tomta.

Kommentar:

Tomta på vestsiden er ikke fradelt eller solgt, og det er således mulig å justere tomtegrensen. Det vurderes ikke at dette vil få vesentlige negative konsekvenser for de gjenværende tomtene. Grunnen eies for dette område av Olav Susegg's dødsbo. Forslag til ny avgrensning er forelagt tilgjengelige arvinger til uttalelse. Selve kjøpet av tilleggsareal må avklares privatrettslig mellom kjøper og selger på et senere tidspunkt.

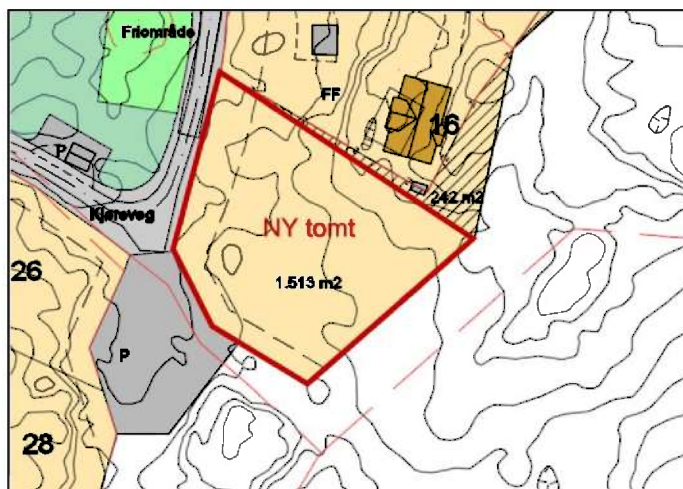
I tillegg til disse innspillene har det vært direkte kontakt med eiere av Skjemstadmarka nr. 16, 18 og 31 i forhold til mulige tomtejusteringer for disse tomtene. Foreslåtte endringer er beskrevet i kap. 4.

4 Beskrivelse av foreslåtte endringer

4.1 Plankartet:

Ny hyttetomt:

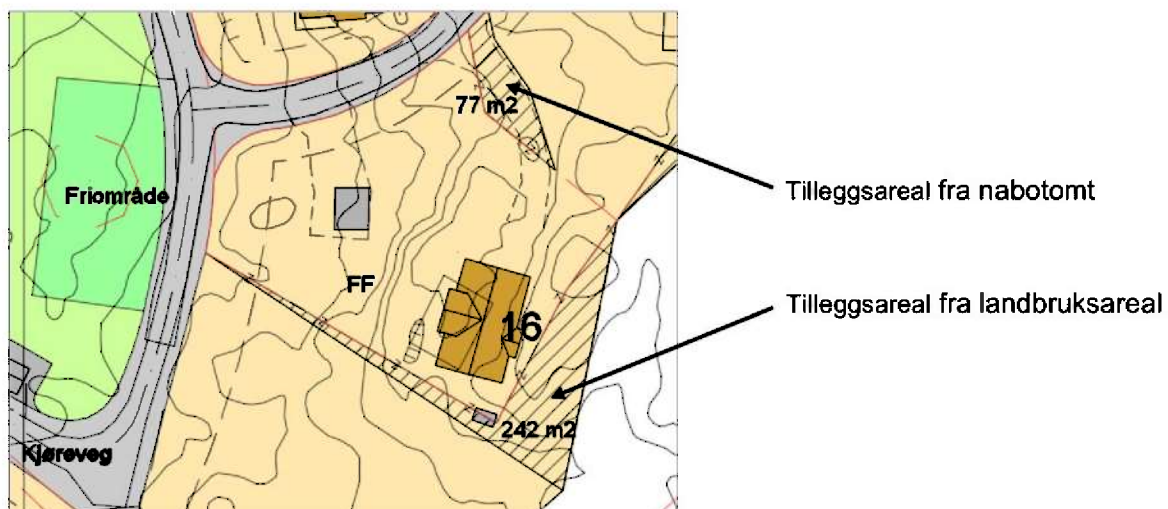
Det foreslås å innregulerte en ny hyttetomt på ca. 1,5 daa. Arealet ble ved opprinnelig regulering ikke vurdert å være attraktivt som hyttetomt, men etter at feltet er utbygd og skogen tynnet framstår også dette arealet som en brukbar hyttetomt. Arealet benyttes ikke, og er heller ikke spesielt aktuelt å benytte til andre formål. Det vurderes ikke at en slik regulering skaper spesielle ulemper for øvrige tomter i området.



Tilleggsareal til Skjemstadmarka 16.

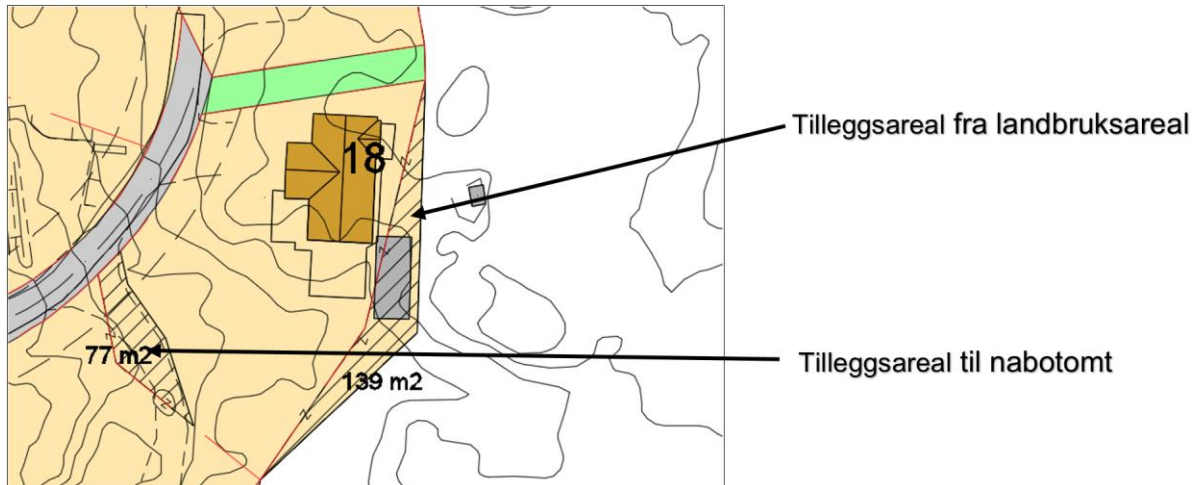
Sammen med ny hyttetomt foreslås det et tilleggsareal på ca. 242 m² til eiendommen Skjemstadmarka 16. Dette er areal som det er naturlig å tillegge tomten dersom det reguleres en ny tomt ved siden av.

Skjemstadmarka 16 har i dag atkomstveg over Skjemstadmarka 18. Tomteeierne har avtalt å gjøre en arealoverføring slik at nr. 16 får atkomstvegen på egen eiendom. Ca. 77 m² foreslås overført på dette området.



Tilleggsareal til Skjemstadmarka 18.

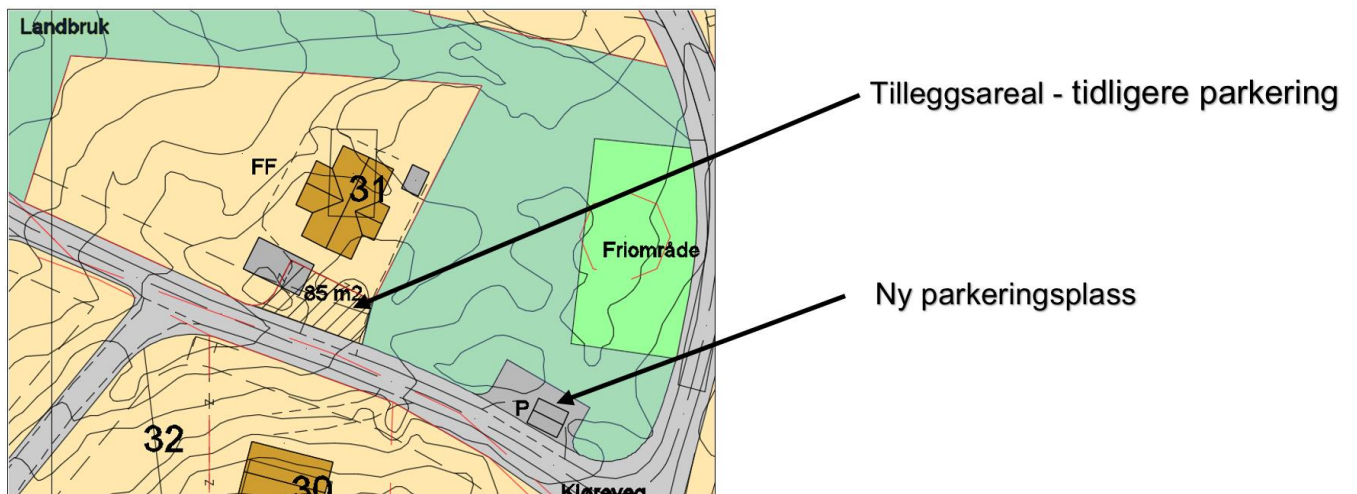
Det foreslås å legge inn et tilleggsareal på 139 m² til Skjemstadmarka 18. Eksisterende hytte er plassert helt i utkanten av tomta, og et nybygd uthus er plassert utenfor tomtegrensen. Foreslått tilleggsareal sørger for at bebyggelsen kommer innom tomtegrensen og det blir en minimumsavstand på en meter mellom eiendomsgrense og vegg.



Tilleggsareal til Skjemstadmarka 31

Skjemstadmarka 31 har etter avtale med grunneier atkomstveg over regulert parkeringsplass. Det er senere plassert et nytt uthus over eiendomsgrensen.

Det foreslås at felles parkeringsplass flyttes til et areal litt lengre øst, og at tidligere regulert parkeringsplass innlemmes som tomteareal til Skjemstadmarka 31. Tilleggsarealet blir på ca. 85 m².

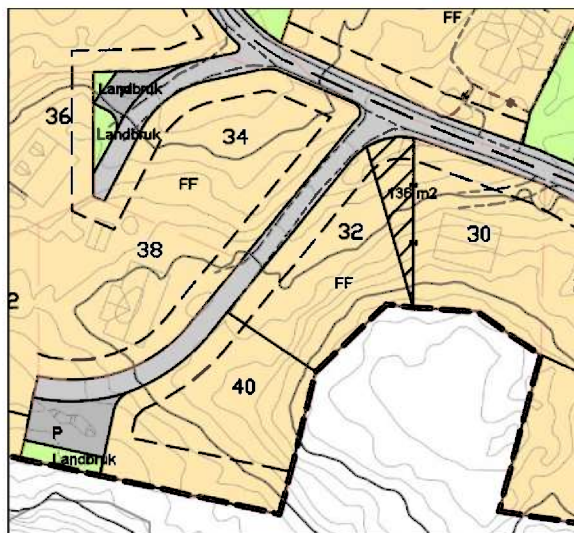


Tilleggsareal til Skjemstadmarka 30

Eier har fremmet som ønske å kjøp et tilleggsareal til Skjemstadmarka 30. Ønsket er begrunnet i behov for større areal for bl.a. for å kunne plassere et ferdigbygd uthus som nå står nede ved veien.

Endringen har ingen konsekvenser annet enn for arealfordelingen internt i feltet.

Ved å forskyve tomtegrensen mellom tomt 32 og 40 og justere byggegrensen ca. 4 m mot bekken i sør, blir det ok byggbart areal også for disse tomtene. Det blir fortsatt bred byggefri sone mot bekken på ca. 30 m.



Etter endringen blir tomtestørrelsene som følger:

- Skjemstadmarka nr. 30 - 835 m²
- Skjemstadmarka nr. 32 - 680 m²
- Skjemstadmarka nr. 40 - 911 m²

4.2 Reguleringsbestemmelser

Eksisterende reguleringsplan har følgende bestemmelse for utnyttelse av hyttetomtene:

Den enkelte hyttetomt kan bebygges med inntil tre bygninger. Hovedhytta kan ikke overstige BYA=80 m². For eventuelt flere bygninger på tomta gjelder forskrift til plan- og bygningsloven § 4-1.

I tillegg til maksimalt tre bygninger, kan det bygges uoverbygd anlegg og parkering inntil BYA=20 m².

Hyttene kan ha en gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m.

Slik bestemmelsen var utformet, med henvisning til forskrift, åpnet den for en hovedhytte på 80 m² og to mindre bygg hver på 15 m². Totalt 110 m².

I tillegg målbar terrasse (over 0,5 m over terreng) og biloppstillingsplass på til sammen 20 m².

Plan- og bygningsloven § 4-1 er endret etter at planen ble vedtatt, og bestemmelsen er derfor vanskelig å tolke med hensyn til innhold.

Det foreslås at bestemmelsen endres til samme ordlyd som reguleringsplan for Vikan som ligger i nærområdet:

Det kan oppføres ei hytte med tilhørende uthus på hver tomt. Maks tillat bebygd areal pr hyttetomt er 120 m² BYA, hvorav hovedhytta kan utgjøre inntil 100 m² BYA.

I tillegg til angitt grense for bebygd areal kan det bygges:

- Åpent overbygget areal eller terrasse/veranda med samlet bebygd areal på inntil 30 m².
- Uoverbygde parkeringsplasser på inntil 36 m² BYA (to oppstillingsplasser).

4.3 Planområdet

Planområdet vil etter foreslått utvidelse utgjøre 37,5 daa totalt, med til sammen 25 hyttetomter.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse-fritliggende (6)	28,7
Sum areal denne kategori:	28,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Kjøreveg (2)	3,4
Parkeringsplasser (4)	0,8
Sum areal denne kategori:	4,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Frionråde	0,4
Sum areal denne kategori:	0,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
Landbruksformål (8)	4,1
Sum areal denne kategori:	4,1
Totalt alle kategorier:	37,5

4.4 Vann- avløp og strøm

Det er tidligere etablert vann- og avløpsløsninger, samt strømframføring i området. Ny hyttetomt vil kunne knytte seg på etablerte løsninger uten at det er nødvending med omfattende anleggsarbeid.

5 Konsekvenser av tiltaket

5.1 Naturmiljø

De viktigste databasene som omhandler natur- og biologisk mangfold er sjekket ut:

- Det er ikke registrert rødlistede arter innen planområdet.
- Det er ikke registrert viktig naturtype innen området, men det nærliggende Skjemstadvatnet er vist som viktig naturtype der vannet er næringsrikt med rik vegetasjon.

Det vurderes ikke at endringene som er foreslått vil utgjøre noen samlet belastning for økosystemet, eller at de vil stride mot retningslinjene i naturmangfoldlovens § 8-12.

5.2 Friluftsinnteresser

Arealene som tas i bruk til bebyggelse ved foreslått reguleringsendring har ikke i særlig grad blitt benyttet til friluftsmål. Det er etablert en parkeringsplass og tursti ved siden av den nye hyttetomta.

Det vurderes ikke at ny tomt eller noen av de foreslåtte andre reguleringsendringene vil ha vesentlige negative konsekvenser for bruk av turstien.

Det legges inn en byggegrense mot turstien som vil sikre at ny bebyggelse plasseres i en viss minimumsavstand til turstien, og vil hindre at ferdsel blir vanskeligere som følge av etablering av ny tomt.

5.3 Landskapstilpasning

Bebyggelsen er i reguleringsbestemmelsene forutsatt tilpasset landskapet. Området bærer preg av utmarks- og rekreasjonsarealer rundt og i hyttefeltet. Den nye hyttetomta ligger på et område som er lite eksponert i landskapet og vil inngå som en naturlig del av hyttebebyggelsen for øvrig.

5.4 Landbruk

De foreslåtte omreguleringene innebærer omdisponering av totalt 2,1 daa skogbruksareal. Dette er små areal inntil hytteområdet hvor en uansett må ta hensyn til eksisterende hytter ved avvirkning. Lønnsom skogsdrift har ikke vært påregnelig.

Det er satt igjen en korridor mellom foreslått hyttetomt og eiendomsgrensen som sikrer atkomstmulighet ved avvirkning av skog på den gjenliggende landbrukseiendommen. Landbruket blir ikke vesentlig berørt av endringene som er foreslått.



5.5 Kulturminner

Nord-Trøndelag fylkeskommune har gjennom søk i arkiv, askeladden.ra.no og vurdering av terrenget funnet at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminneloven §3, jf også § 8.1. Kulturminnemyndighetene tar forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, og det tas hensyn til varslingsplikten ved å videreføre dette momentet i reguleringsbestemmelsene.

Det er ikke registrert samiske kulturminner i området.

5.6 Adkomst

Fra fv. 229 går adkomsten til hyttefeltet på privat adkomstveg. Det er innregulert og etablert frisiktsone. Reguleringsendringen vil utvide bruken med adkomst til en ny hyttetomt.

Konsekvensene av økt trafikk vurderes til å være minimale. Statens vegvesen har ikke hatt innvendinger i forbindelse med forvarsling av planarbeidet.

6 Risiko og sårbarhet

Området er tidligere regulert og vurdert i forhold til samfunnsrisiko. Det er derfor gjort en forenklet ROS-analyse av reguleringsendringen gjennom følgende sjekkliste.

ROS-analysen identifiserer uønskede hendelser og gir en karakteristikk med hensyn til sannsynlighet og konsekvens av ulike hendelser. Evt. behov for forebyggende tiltak beskrives avslutningsvis. Risiko er et produkt av sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og konsekvensen av hendelsen om den skulle inntreffe. Det er vurdert både risiko for planområdet/ plantiltaket, fra omgivelsene og risiko som plantiltaket kan medføre for omgivelsene. Metoden er basert på veilederen fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, Kartlegging av risiko og sårbarhet. Tabellen under er en bearbeidet standard der relevante risiko knyttet til naturgitte og menneskeskapte forhold sjekkes. Standardtabell er gjennomgått og vurdert selv om ikke alle endringene i nytt planforslag gir nye premisser ift. risiko sammenlignet med gjeldende plan.

Emne	Risikoforhold	Vurdering		
		Ja	Nei	Merknad
NATURGITTE FORHOLD	- Er området utsatt for snø- eller steinskred?		X	<i>Ikke registrert som potensielt rasfarlig i NVE's kartløsning. Det er heller ikke skrenter som utgjør lokal rasfare.</i>
	- Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		X	<i>Området er grunnlendt med fjell i dagen. Ikke registrert som utsatt i NVE's kartløsning.</i>
	- Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		X	<i>Ikke relevant – ca. 60 m.o.h.</i>
	- Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		X	<i>Ikke relevant</i>
	- Er det radon i grunnen?		X	<i>Ikke spesielt undersøkt, men det har ikke vært problematikk på hyttene i område. Radonsperre er generelt krav etter Tek10.</i>
INFRA-STRUKTUR	Vil utilsiktede/ ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?			
	- Hendelser på veg		X	<i>Ligger langt fra større transportårer.</i>
	- Hendelser på jernbane		X	
	- Hendelser på sjø/vann/elv		X	
	- Hendelser i luften		X	
	Vil utilsiktede/ ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri-foretak etc.), utgjøre en risiko for området?			
	- Utslipp av giftige gasser/væsker		X	<i>Det ligger ingen slike virksomheter i nærheten av planområdet</i>
	- Utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		X	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?			
	- Elektrisitet		X	<i>Ingen spesielle ulemper. Det antas at evt. bortfall vil være kortvarig og ha liten konsekvens for hyttene.</i>
	- Teletjenester		X	
	- Vannforsyning		X	
	- Renovasjon/ spillvann		X	

Emne	Risikoforhold	Vurdering		
		Ja	Nei	Merknad
	Dersom det går høyspentlinjer ved/ gjennom området: - Påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer? - Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X X	<i>Ikke høyspentledninger innen området</i>
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? - Til skole/barnehage - Til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc. - Til forretning etc. - Til busstopp		X X X X	<i>Ikke relevant for hyttefelt</i>
	Brannberedskap: - Omfatter området spesielt farlige anlegg? - Har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? - Har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		X X X	<i>Området har en atkomstveg, men tomtene ligger nært offentlig veg og har dessuten reservevann i Skjemstadvatnet.</i>
TIDLIGERE BRUK	Er området påvirket/ forurensset fra tidligere virksomheter?		X	<i>Området har tidligere vært utmark. Det er ikke registrert eller sannsynlig at det er forurensinger i grunnen.</i>
OMGIVELSER	- Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? - Finnes det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) - Annet (angi)		X X X	
ULOVLIG VIRKSOMHET	Sabotasje og terrorhandlinger - Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		X X	

6.1 Behov for tiltak

Det er i forbindelse med reguleringsplanen ikke vurdert å være behov for spesielle undersøkelser eller beredskapstiltak.



Med utgangspunkt i kjent informasjon om grunnforhold innenfor planområdet og på tilgrensende arealer er planområdet vurdert til å ha stabil grunn.

Området er ikke spesielt utsatt for naturkatastrofer som skred, ras, flom e.l.

Det er ikke vurdert å være behov for supplerende undersøkelser eller beredskapstiltak.