

REGULERINGSPLAN FOR NYLYKKJA HYTTEFELT



Beskrivelse og bestemmelser

Vedtatt i kommunestyret sak 52/10 den 11.11.2010

Rennebu kommune



Forord

Reguleringsplan for Nylykkja hyttefelt er fremmet av grunneier Geir Aspeggen og omfatter en del av hans eiendom Nylykkja gnr. 84 bnr. 4.

Planforslaget er utarbeidet av Plankontoret ved arealplanlegger Jostein Kongsvik og Ragnhild Grefstad.

Berkåk 05.01.2010

MTL vedtok i møte den 30.06.2010 sak 57/10:

Forslag til reguleringsplan for Nylykkja hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

Etter vurdering av høringsuttalelser legger rådmannen ut følgende forslag:

Innhold

1.0	PLANOMRÅDET.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Beliggenhet og avgrensning.....	3
1.3	Landskap og bebyggelse.....	3
1.4	Landbruk og kulturlandskap.....	4
1.5	Grunnforhold.....	5
1.6	Kulturminner.....	5
1.7	Natur og friluftsliv.....	5
1.8	Teknisk infrastruktur.....	6
2.0	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER.....	7
2.1	Kommuneplanens arealdel.....	7
2.2	Reguleringsplaner.....	7
3.0	PLANPROSESSEN.....	8
3.1	Samråd og medvirkning.....	8
3.2	Oppstartsmøte.....	8
3.3	Innspill.....	9
4.0	PLANFORSLAGET.....	10
4.1	Plankart.....	10
4.2	Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse.....	11
4.3	Kjørevei.....	11
4.4	Avløpsrenseanlegg.....	11
4.5	Vannforsyningsanlegg.....	11
4.6	Landbruksformål.....	11
4.7	Grøntstruktur.....	12
4.8	Byggegrense.....	12
5.0	KONSEKVENSER.....	12
5.1	Barn og unge, trafiksikkerhet.....	12
5.2	Landbruk.....	12
5.3	Folkehelse.....	12
5.4	Biologisk mangfold.....	12
5.5	Reindrift.....	12
5.6	Samfunnsikkerhet.....	13
5.7	Vann og vassdrag.....	13
	BESTEMMELSER.....	14
	TIL REGULERINGSPLAN FOR NYLYKKJA HYTTEFELT.....	14

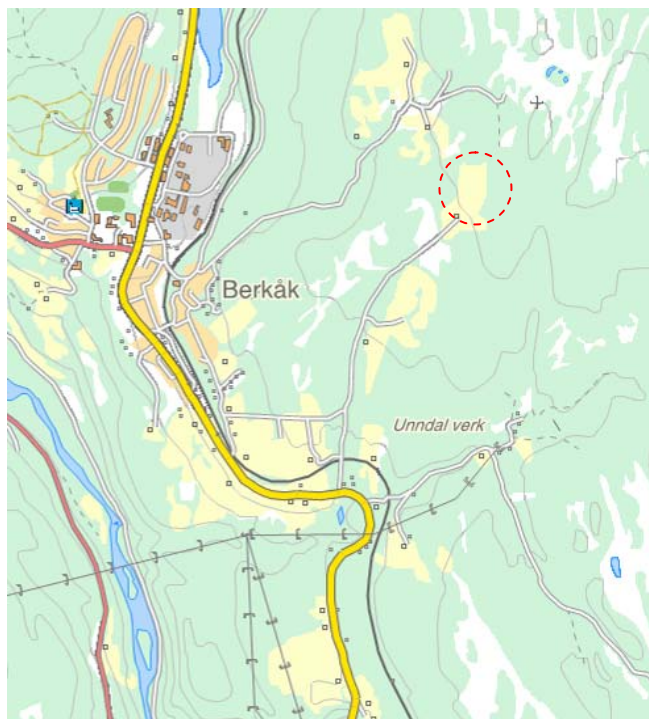
1.0 PLANOMRÅDET

1.1 Bakgrunn

Planområdet ligger ca 2 km nordøst for Berkåk sentrum på gnr/bnr 84/4. Området hvor det planlegges å anlegge nye hyttetomter ligger innenfor arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen for 2009-2020. Området brukes i dag som innmarksbeite, området er grunnlendt og dermed lite egnet til å dyrke opp.

Regulering av nye hyttetomter innenfor planområdet vil medføre endring i reguleringsplan for Røåsen der det berørte området i den planen er regulert til jord og skogbruksformål. På bakgrunn av dette har grunneier Geir Aspeggen fått utarbeidet en reguleringsplan hvor det er avsatt areal for hyttetomter, grønnstruktur, teknisk infrastruktur (kjørevei, vannforsyningsanlegg og avløpsrenseanlegg) og landbruksformål.

1.2 Beliggenhet og avgrensning



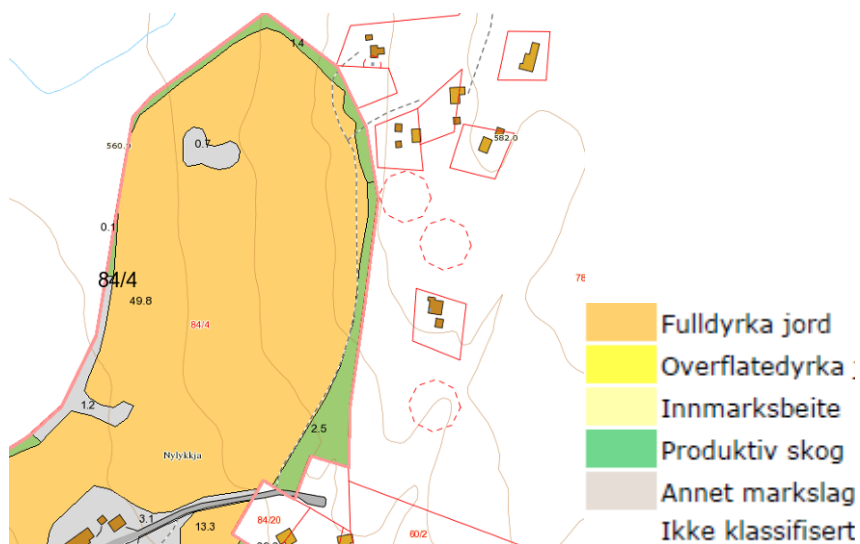
Planområdet ligger nordøst for Berkåk sentrum, øst for Røåsen hyttefelt (www.gislink.no). Planområdet er på ca 25 daa.

1.3 Landskap og bebyggelse

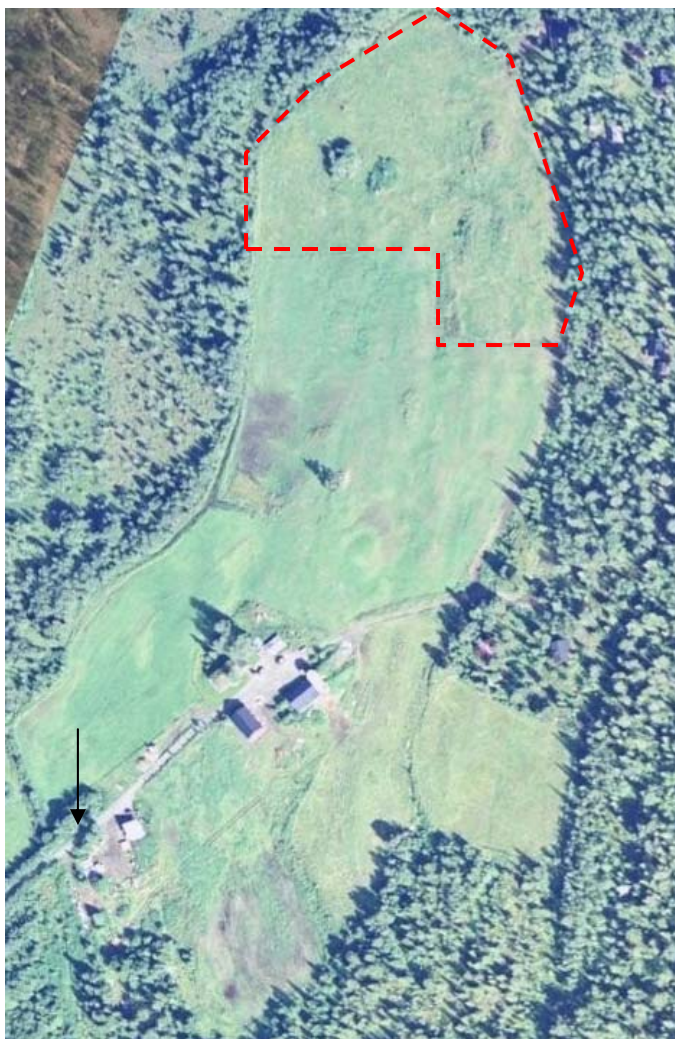
Terrenget faller fra 570 moh i vest til 560 moh i øst. Det er en del spredt hyttebebyggelse i området fra før i tillegg ligger det noen gårder i nærområdet.

1.4 Landbruk og kulturlandskap

Dyrka marka til Nylykkja ligger samla nær gårdstunet. Området hvor hyttetomtene reguleres inn er betegnet som fulldyrka jord, men er benyttet som innmarksbeite. Området er for grunnlendt til å dyrkes opp. Det er ingen restriksjoner oppføring av hytter i området da det er del av arealet som er avsatt til bebyggelse og anlegg fritidsformål.



Arealressurskart for planområdet og tilliggende areal på Nylykkja med antall dekar for hvert markslag/jordstykke (www.skogoglandskap.no)



Flyfoto av planområdet med omtrentlig avgrensning av området hvor hyttene vil bli liggende. Veien vil gå langs skogkanten på østsiden av dyrkamarka og ned forbi gården til dels langs en eksisterende veitrasè. Pilen viser hvor avkjørselen vil bli plassert.

1.5 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av grå fyllitt, biotittfyllitt og skifer. Området er grunnlendt med et løsmassedekke bestående av et tynt lag av moreneavsetning. Morenemassene her er tynne og det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene i området og er mindre egnet til infiltrasjon (www.ngu.no).

1.6 Kulturminner

Sør-Trøndelag fylkeskommune har ingen merknader til planen. I følge uttalelsene fra Sametinget ved oppstart av planarbeidet, er det ikke kjent at det finnes automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. I opparbeidelsen av planområdet påligger det utbygger å overholde den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens § 8, i tilfelle det oppdages noe som kan være kulturminner. I slik tilfelle må arbeidet stanses og fylkeskommunen eller sametinget varsles. Det er ikke avmerka noen kulturminner i planområde på kommunens kulturminnekart.

1.7 Natur og friluftsliv

Et stykke øst for planområdet ligger Skaumsjøen naturreservat. Planområdet er merket som viktig viltområde på kommunens viltområdekart, det viktige viltområdet omfatter området mellom Råsen og Skaumsjøen og er viktig område for skogsfugl med flere spillpasser for storfugl, men ingen kartlagte spillplasser inne i planområdet. Det er en stor elgbestand i området. Området ligger i følge sektorkart

for friluftsliv rett ved siden av område merka av som nærturområde for Berkåk, det er kjørt opp skiløyper i området om vinteren og området er et mye brukt turområde både sommer og vinter.

1.8 Teknisk infrastruktur

Avkjørselen til planområdet er fra en privat vei, Røstveien. Røstveien starter ved E6 som har en årstrafikk på 4160. Røstveien har en fartsgrense på 50 km/t (www.vegvesenet.no). Trafikkmengden på Røstveien er nå nokså begrenset, hyttene på Røåsen har adkomstveien nordfra. Trafikken på Røstveien består nå i hovedsak av trafikk til og fra eiendommene i området.

Både høyspentlinje og jernbane krysser Røstveien i nedre deler av veien.

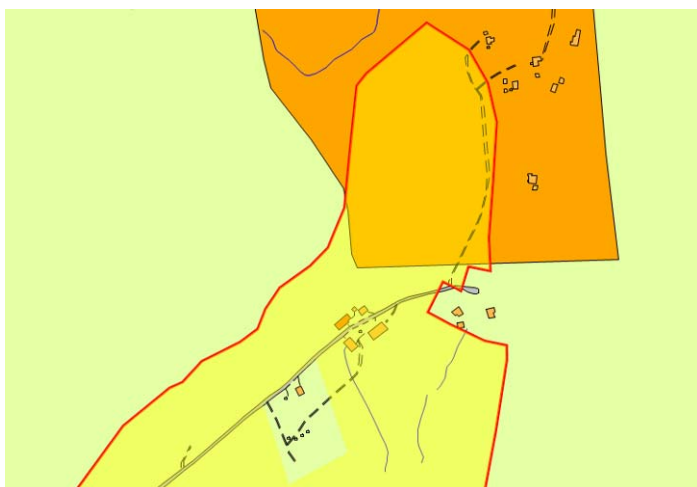
Det er ikke kommunalt vann- eller avløpsanlegg i området, det må derfor utarbeides vann og avløpsplan for området før utbygging på de tomtene hvor det godkjennes innlagt vann.

Det er et privat vannverk i området som kan benyttes av de hyttetomtene hvor det godkjennes å legge inn vann, dette forutsatt at vannkilden er av god nok kvalitet. Det må foreligge dokumentasjon på vannkilde med tilfredsstillende kvalitet før kart og delingsforetning kan finne sted.

2.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

2.1 Kommuneplanens arealdel

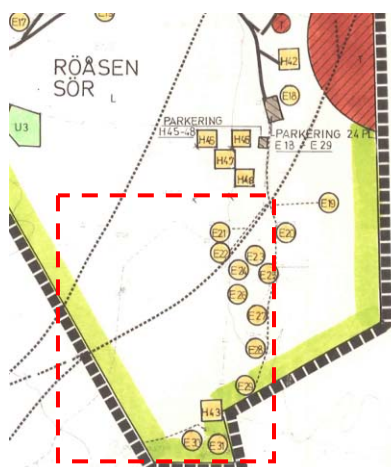
I kommuneplanens arealdel er planområdet i hovedsak avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, deler av den planlagte veitrasèen går gjennom et LNF område. Inngrepet i LNF- området er minimalt da veien vil gå langs en allerede eksisterende grøft i de deler av veien som ikke kommer innenfor området som er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Veien går stort sett langs skogkanten og vil være lite synlig i terrenget. Området ligger i et viktig viltområde, men er ikke av de områdene hvor det er kartlagt spillplass for tiur eller trekkvei for elg. Reguleringen er ikke i strid med kommuneplanens bestemmelser.



Til venstre vises utsnitt av kommuneplanens arealdel. Områdene der hyttene er tiltenkt å plasseres er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse (www.gislink.no)

2.2 Reguleringsplaner

reguleringsplan for Røåsen ble vedtatt i 1995. Den sørvestlige delen av denne reguleringsplanen dekker planområdet for Nylykkja hyttefeltet og vil planforslaget innebærer derfor en endring av reguleringsplan for Røåsen.



5. FAREOMRÅDER		
HOYSPENNINGSANLEGG		
MALESTOKK 1:5 000		
EKVIDISTA daa = dekal		
REGULERINGSPLAN MED REGULINGSBESTEMMELSER FOR RØÅSEN HYTTEOMRÅDE RENNEBU KOMMUNE		
REVISJONER:		
HTS sak 8/91 - endret A-tallet på 811	26.02.91	
HTS sak 148/93 - reguleringsbestemmelse 1.1.3 endret	23.06.94	
HTS sak 84/94 - nytt reg. H4, H5, H6, H10, H14, H20 - H3E, H27, H28, H29 uttalt Endret reg. formal på felles avkøper 1 - End reg. best. 2.2.	23.06.94	
HTS sak 19/95 - Endret reguleringsbestemmelse 1.1.3 og 2.2.	09.04.95	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
DATO		
1. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 8/91	14.02.91	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET		
2. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 8/91	17.10.91	
3. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 148/93	11.11.93	
4. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 84/94	16.06.94	
UTLEGGING TIL NYTT OFFENTLIG ETTERSYN 29.06.01.08.94		
5. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 123/94	08.12.94	
6. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRADET, sak 19/95	23.02.95	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK sak 39/95	01.06.95	
plankontoret		
SAK NR.	UTARB.	S/
395/90	16.01.91	

Planområdet avmerka på utsnitt av reguleringsplan for Røåsen, der området er regulert til landbruksområde.

3.0 PLANPROSESSEN

3.1 Samråd og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i juliutgaven av Rennebunytt og på kommunens hjemmeside der det ble satt en frist for innspill til den 31.8.2009. Samtidig ble brev med oppstartsvarsel sendt til berørte naboer og sektormyndigheter med samme frist for innspill. Innspillene er oppsummert i punkt 3.3.

3.2 Oppstartsmøte

14.09.2009 ble oppstartsmøte gjennomført mellom Rennebu kommune ved teknisk rådgiver Terje Daffinrud, enhetsleder for landbruk og miljø Kjetil Værnes, grunneier Geir Aspeggen og Plankontoret ved Jostein Kongsvik . Følgende ble klarlagt i møte:

- Dyrkamarka blir i liten grad berørt ved å legge veien mellom dyrkamarka og grøfta. Grøfta vil da fungere som veigrøft. Avkjørsel vil bli lagt fra Røstveien ca 120 m sør for gårdstunet på Nylykkja og følger grøfta i den vestlige delen av eiendommen opp til hyttefeltet. Adkomsten via Røstveien (privat vei) er klarert med de andre grunneiere.
- Området som er tiltenkt som hyttefelt er grunnlendt og lite egnet til å dyrke opp, men er benyttet som innmarksbeite. Det er mulig å anlegge et tilsvarende beite sørøst for gården.
- Det er viktig for grunneier at veien går over hans eiendom. Dette for å ha muligheten for å benytte et ettermarked etter salg av hyttetomter med bindende avtaler om kjøp av tjenester som snøbrøyting, vedsalg osv.
- Det forutsettes at adkomstveien til hyttefeltet får status som kombinert hytte- og landbruksvei.
- Området ligger innenfor byggeområdet for fritidsbebyggelse, med unntak av nedre del av adkomstvei som vil bli liggende i et LNF- område
- Den sørvestlige delen av reguleringsplanen for Røåsen dekker en del av området og denne planen vil også måtte forandres ved en ny plan.

3.3 Innspill

Det har innkommet følgende skriftlige innspill til oppstart av planarbeidet:

<i>Avsender, sammendrag</i>	<i>Kommentar</i>
<p><i>Sametinget, 28.7.2009</i> Ser ikke ut til at plan kommer i konflikt med kjente samiske kulturminner, men kan ikke fastslå dette endelig før det foreligger en detaljert plan for tiltak.</p>	<p>Tas til etterretning og innebærer at en slik avklaring ikke kan gjøres før det foreligger et planforslag til 1. gangs behandling.</p>
<p><i>NVE, 16.7.2009:</i> Alle tiltak i plan som vassdrag må framkomme i plan.</p> <p>Viser til at det er noen mindre vassdrag innenfor planområdet og at allmennhesten interesser i den sammenheng må ivaretas. Viktig at en kantsone på min 20 meters bredde på hver side av elv/bekk holdes fri for bygninger.</p>	<p>Kan ikke se at dette får noen konsekvenser for plan og arbeidet med den. En befaring av planområde viser at det kun er kunstig vannveier (grøfter, vannrør og kanaler for overflatedrenering) innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet.</p>
<p><i>Fylkesmannen, 02.09.2009:</i> <u>Samfunnssikkerhet, Sosial og helse:</u> Ingen merknader</p> <p><u>Landbruk og bygdeutvikling:</u> fylkesmannen forutsetter at det ikke planlegges fritidsbebyggelse på dyrket mark. Deler av planområdet går ut over det som er planavklart i kommuneplanens arealdel.</p> <p><u>Miljøvern:</u> Støtter landbruk og bygdeutviklings uttalelse vedrørende kommuneplanens arealdel og arealdisponering. Fylkesmannen bemerker at omsøkt område bør avklares på et overordnet nivå før man arbeider videre med saken.</p>	<p>Fritidsbebyggelsen vil ligge på et område som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Fritidsbebyggelsen blir liggende utenfor dyrkamarka, kun veien som vil få status som kombinert landbruks og hyttevei vil gå i ytterkanten av dyrkamarka langs ei eksisterende grøft.</p>
<p><i>Sør-Trøndelag fylkeskommune, 03.05.10</i> Ingen merknader</p>	

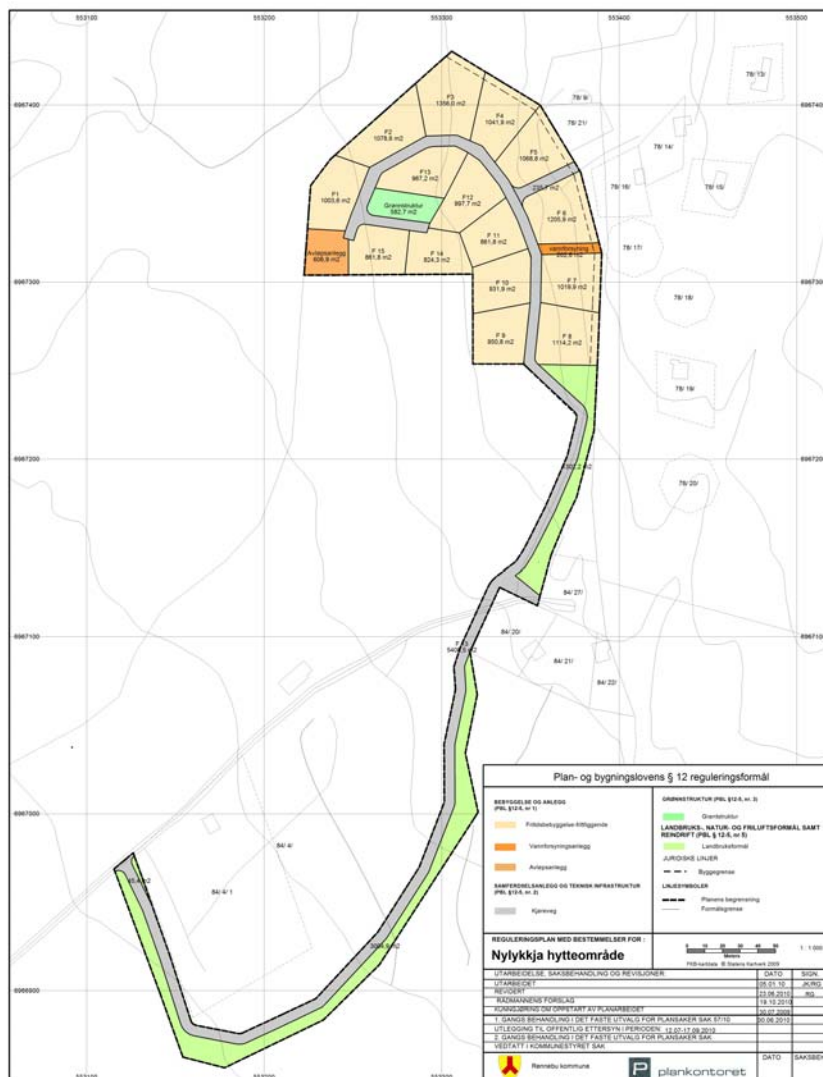
4.0 PLANFORSLAGET

Planforslaget er utarbeidet etter den nye plandelen til plan- og bygningsloven, som trådte i kraft 1.7.2009. Reguleringsplan består av beskrivelse, bestemmelser og plankart. Planområdet omfatter ca. 25 dekar og viser 15 nye tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Arealene regulert til følgende formål:

Kode	Reguleringsformål	Areal (daa)	
1121	Fritidsbebyggelse - frittliggende	15,2	
2011	Kjøreveg	5,6	
1541	Vannforsyningsanlegg	0,2	
1542	Avløpsanlegg	0,6	
3001	Grøntareal	0,6	
5110	Landbruksformål	4,3	
1211	Byggegrense		205,1m
Totalt		26,6	

*Koder og reguleringsformål er i henhold til gjeldende regler.

4.1 Plankart



Plankart, ikke i målestokk

4.2 Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse

Planforslaget legger til rette for en utbygging av 15 tomter på oversiden av de 3 eksisterende tomtene. Tomtestørrelsen er på ca. 1000 m². De nye tomtene er lagt innenfor det som er brukt som beite. Tomtene er lagt slik at de følger terrenget. Med planområdets begrensede størrelse gir dette en forholdsvis høy utbyggingsgrad med konsentrerte tomter. Dette for å kunne forsvare opparbeidingen av infrastruktur, spesielt den nye atkomstvei, som er viktig for grunneier at går over hans eiendom for å kunne benytte et ettermarked av tomtsalget.

4.3 Kjørevei

Av hensyn til inngrep i et LNF- område følger veien som skal brukes til hytte og landbruksvei en eksisterende veitrasee´ på nordsiden av Røstveien, på sørsiden av Røstveien er veien lagt langs en eksisterende grøft og langs skogbrynet. Avkjørselen legges ca 150 m nedenfor gårdstunet på Nylykkja for å unngå trafikk gjennom gården. Den nye veien vil gi atkomst til både nye og eksisterende hyttetomter. Dette fører til at de hyttetomtene som tidligere har hatt adkomstvei igjennom gården nå også skal benytte seg av den nye veien. Hyttetomtene 78/9-13-14-15-16-17-18-19-20-21 som ligger på naboeiendommen kan opparbeide seg adkomstvei fra der veien går inn til eiendomsgrensa mellom F5 og F6. De eksisterende hyttene inne på gnr/bnr 84/4 kan opparbeide seg adkomstvei fra der hvor veien passerer gnr/bnr 84/20.

Veien som går nordfra til Røåsen vurderes ikke til å være aktuell å forlenge på grunn av at det ansees for å være viktig at veien holdes vinteråpen og at veien går på grunneiers eiendom for å beholde bruksretten på den og dermed benytte seg av et ettermarked på tomtsalget.

4.4 Avløpsrensaneanlegg

Det anlegges et avløpsrensaneanlegg i den lavest beliggende delen av hyttefeltet. Bestemmelsene krever at det skal utarbeides plan for vannforsyning og avløp som skal godkjennes i kommunen før tomter kan fradeles og utbygging kan igangsettes. Det må foreligge en utslippstillatelse på hver enkelt tomt før det legges inn vann i hyttene.

Avløpsrensaneanlegget må ha kapasitet for å håndtere det omsøkte utslipp. Tømming skal skje jf. Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg.

4.5 Vannforsyningsanlegg

Det er planlagt å anlegge et vannforsyningsanlegg i det høyereliggende området av hyttefeltet. Vannkvaliteten og vannforsyningspotensialet må redegjøres for

4.6 Landbruksformål

Områdene som ikke er disponert til utbyggingsformål er avsatt til landbruksformål.

4.7 Grøntstruktur

Et område som har en fjellknaus som er et flott utgangspunkt som lekeområde for barn er vist til område for grønnstruktur. Arealet kan tillates opparbeidet for aktivitet og lek.

4.8 Byggegrense

Det tillates ikke å bygge nærmere enn 4 meter i fra eiendomsgrensa, dette medfører at det ikke er mulighet for å søke dispensasjon for den generelle byggegrensa på 4m.

5.0 KONSEKVENSER

5.1 Barn og unge, trafiksikkerhet

Hytteområdet ligger et godt stykke fra hovedvei, og det er ingen gjennomfartstrafikk i området. Det er lett for barn og unge å komme seg ut i marka fra hytteområdet uten å være nødt til å krysse vei. Det er kort avstand til fint turterreng som er egna for barnefamilier.

5.2 Landbruk

Hyttefeltet blir liggende i et landbruksområde, området der hyttetomtene blir plassert er blitt benyttet til innmarksbeite. Arealet er godkjent omdisponert ved at arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det finnes andre områder på eiendommen som erstatter dette beiteområdet. Planområdet er grunnlendt og derfor ikke av særlig stor kvalitet som beite. Beitet er dominert av sølvbunke og derfor av liten verdi som beite da det er vanskelig å gjøre forbedrende tiltak på grunnlendt mark.

5.3 Folkehelse

Hytteområdet ligger i nærheten av viktige turområder for innbyggerne på Berkåk, hyttefeltet er ikke til hinder for noen form for aktivitet. Hyttefeltets nærhet til fint turterreng vil antagelig bidra til at nye hytteiere ser muligheten for å bruke turmulighetene aktivt. Området er ikke utsatt for støy.

5.4 Biologisk mangfold

Hyttefeltet ligger innenfor et viktig viltområde i følge kommunens viltkart, men det er ikke registrert noen tiurleiker eller trekkruiter for elg innenfor planområdet. Nærheten til Skaumsjøen naturreservat er ikke så betydelig (ca 3 km i luftlinje) at det vil kunne ha noen negative konsekvenser i forhold til verneformålet.

5.5 Reindrift

Planområdet ligger utenfor reindriftsområdet i kommunen og vil ikke ha noen konsekvenser for reindrifta.

5.6 Samfunnsikkerhet

Det er ikke registrert at det er skjedd noen form for ras i eller at det er fare for ras i området i følge NGUs skrednett (www.skrednett.no). Det er ikke registrert fare for flom i området, og ingen bekker eller vassdrag legges i rør i forbindelse med gjennomføring av planen.

5.7 Vann og vassdrag

Det er ingen naturlige vann og vassdrag innenfor planområdet, anlegging av hyttefeltet har derfor ingen konsekvenser på vann eller vassdrag.

BESTEMMELSER

TIL REGULERINGSPLAN FOR NYLYKKJA HYTTEFELT

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Utarbeidet		05.01.2010	RG/JK
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		30.07.2009	JK
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	57/10	30.06.2010	SE
Offentlig ettersyn fra 12.07 til 17.09.2010			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak	52/10	11.11.2010	
	PlanID:1635 2010 016		

1. Fellesbestemmelser

Det tillates ikke oppført luftkabler for eks. for fremføring av strøm e.l. Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates ikke.

2. Fritidsbebyggelse

Før tomtene kan fradeles må det foreligge godkjent avløpsplan som omfatter alle tomtene innenfor planområdet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Bygningene skal plasseres mest mulig samlet hvor hovedbygningen framstår som den største og mest sentrale. Fritidsboligen og sekundærbygg skal være planlagt sammen, slik at det fremstår med et godt og enhetlig preg. Material- og fargebruk skal ha en samhörighet med naturen og nærliggende hytter. Sterke og/eller lyse farger som gir kontraster til de bygde omgivelser og til det naturgitte landskapet tillates ikke. Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en matt og mørk virkning. Tak skal ha større vinkel enn 35 grader og skal tilpasses byggets hovedform.

Med byggesøknaden skal det følge situasjonskart som viser hyttas plassering, to biloppstillingsplasser, framtidige bygg og terrengprofil før og etter bygging.

Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m². Maks mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For tomt F4, F5 og F6 gjelder en mønehøyde på maks 4,8m over gjennomsnittlig terreng.

Alle tomter gjerdnes inn samlet og det anlegges ferist i veien ved tomt F8 og F9. Framtidig vedlikehold påfaller hytteeierne i fellesskap. Tillatelse til tiltak innenfor område for fritidsbebyggelse skal ikke gis før inngjerding av området er ferdigstilt.

2. Grønnstruktur

Arealer kan tillates opparbeidet for aktivitet og lek.

3. Byggegrense

Fra det nordligste hjørnet av tomt F3 til og med tomt F8 er det regulert en byggegrense 4m fra eiendomsgrensa, det kan det ikke søkes om dispensasjon fra den generelle byggegrensa på 4 meter fra eiendomsgrensa for denne strekningen.