

REGULERINGSPLAN FOR RAUDBERGLIA HYTTEFELT

SNÅSA KOMMUNE

Berørt eiendom:	Ismeningen statsallmenning Gnr 78 Bnr 1
Eier:	Statskog SF Serviceboks 1016, 7809 Namsos
Utbygger:	Raudberglia AS s.u.s

12. februar 2007
Rev. 26.04.07

PLANBESKRIVELSE

1. BAKGRUNN

Planforslaget er innsendt av Landsem Plan & Bygg som framstiller på vegne av oppdragsgiver Raudberglia AS s.u.s.

Området ligger i Ismenningen statsallmenning, innenfor område B2 og begrenset areal av B3 for adkomst og avløpsanlegg i Kommunedelplan Vinåsen – Ismenningen - Grønningen. Raudberglia AS s.u.s. har utbyggingsavtale med Statskog for området.

Raudberglia AS s.u.s er et selskap under stiftelse med Øverbygg Tomteutvikling AS, Snåsa Entreprenør AS og Statskog SF som forventede eiere.

1.1 Planstatus

Området er i kommunens arealdel lagt ut som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse.

Tilstøtende vassdrag i sør, Jørstadvassdraget er et vernet vassdrag.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort igangsatt i Trønderavisa, Snåsningen og Namdalsavisa den 06.11.06.

Fester av eksisterende fritidsbebyggelse, gnr 78 bnr 1 fnr 18 er muntlig orientert om planarbeidet.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet / Lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger i Imsdalen ved Litl-ismenningen. Ca 30 km fra Breide.

Planområdet grenser i sør til fjellveien Imsdal – Grønningen og Imsa.

2.2 Eiendomsforhold og driftsforhold

Planområdet ligger på statsgrunn, Ismenningen statsallmenning, gnr. 78 bnr. 1. Statskog SF er grunnforvalter.

Allmenningsrettighetene knyttet til setring og beite forvaltes av Snåsa fjellstyre i medhold av fjelloven. Berørte allmenningsrettigheter er;

- Seterrett og beiterett til Prestseteren. Seteranlegg ligger utenfor planområdet sør for Imsa og sørvest for Litl Ismenning. Planområde berører en mindre del av beiteområde til Prestseteren i øst. Beiteretten til Prestseteren i øst går i rett linje fra der Imsa renner ut av Litl Ismenningen til Skartjern.
- Beiterett for Svartbakken beitelag og Ismenningen beitelag. Svartbakken beitelag og Ismenningen beitelag har inngått avtale med forpakter av Prestseteren om beitebruk på Prestseteren sin beiterett og med Snåsa fjellstyre om beite i Ismenningen statsallmenning. Avtalen omfatter både beite for sau og storfe.

I tillegg til beiteretten forvalter Snåsa fjellstyre jakt- og fiske i området.

Luru og Skjækerfjell reinbeitedistrikt har beiterett for rein i området. Den del av planområdet som ligger sør for Imsa ligger i Skjækerfjell reinbeitedistrikt. Den del av planområdet som ligger nord for Imsa ligger i Luru reinbeitedistrikt. Det er ikke registrert trekk-, drivings- eller flytteleier i tilknytning til planområdet. Nord for planområdet ved Snøskavltjønnin har Luru reinbeitedistrikt beitehage, slakte- og gjerdeanlegg m.m. Sør for planområdet ved Grønningen har Skjækerfjell reinbeitedistrikt beitehage, slakte- og gjerdeanlegg m.m.

2.3 Tekniske anlegg og arealbruk i dag

Området blir i dag nytt til følgende formål:

- Vegformål

- Landbruksformål
- Privat hytte ved Litl-ismenningen, fester tilhørende Ola Heimveg.

2.4 Veger

Adkomst til byggeområdet fra fjellveien Imsdal – Grønningen med bru over Imsa

2.5 Infrastruktur mm.

I området er ikke utbygd med kommunale eller private anlegg for vann og avløp. Høyspentanlegg ført fram til Snøskavltjønn, ca 1 km fra utbyggingsområdet. Mobilnett utbygd med en omformer plassert på Raudberget.

2.6 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området, som i dag vurderes fredet i henhold til kulturminnelovens § 15.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages ikke registrerte kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller deres sikringsone på 5 meter. Melding om funn skal straks melles fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner.

2.7 Råstoffutvinning

Det foretas uttak av skifer ved Snøskavltjønn beliggende ca 1 km nord for planområdet.

3. PLANFORSLAGET

3.1 Formålet med planen

Formålet med reguleringen er å se på en helhetlig løsning av deler av eiendommen, foreta de justeringer og fortettinger som er nødvendig og hensiktsmessig, samt bygge ut eiendommen på en optimal måte i harmoni med dagens rammer og områdets begrensninger.

Området er en del av B2 og B3 i Kommunedelplan Vinåsen – Ismenningen - Grønningen. Utbyggingen legger til rette for høystandard hytter med veg, strøm, vann og avløp.

3.2 Arealdisponeringer

Reguleringsplanen er foreslått ut fra en samlet vurdering ut fra hensyn til miljø, friluft- og rekreasjonsinteresser, landskapsinteresser, arkitektoniske- og sikkerhetsmessige forhold samt tekniske anlegg.

Forslag til reguleringsplan utgjør ca 343 dekar. Arealene er disponert slik:

- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Område til fritidsbebyggelse | 85 daa |
| • Område til landbruk | 175 daa |
| • Område til felles veg | 18 daa |
| • Område for privat veg | 4 daa |
| • Parkering | 3 daa |
| • Skileikanlegg | 39 daa |
| • Friluftsområde | 6 daa |
| • Vernet vassdrag | 4 daa |
| • Avløpsanlegg | 9 daa |

3.3 Reguleringsformålene i planen

3.3.1 Adkomst

Adkomst til byggeområdene er basert på ny avkjørsel fra fjellveien Imsdal – Grønningen, helårs bomveg. Veggen bygges i vegklasse 4. Fritidsbebyggelsen er planlagt med adkomst fram til tomtegrense.

Det kan bygges ferister ved bru over Imsa.

3.3.2 Parkering

Fritidsbebyggelsen med egen avkjørsel benytter egen tomt for parkering. Det anlegges 2 parkeringsplasser for både gjesteparkering og for allmennheten ved bruk av skileikanlegg.

3.3.3 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse bygges med høy standard, tilrettelagt for el-forsyning, veg, vann og avløp. Byggene forutsettes bygd i en ensartet byggestil, og fundamentert likt med støpt grunnmur. T-BYA benyttes som beregningsmåte for grad av utnytting, jfr vedtatt forskrift med ikrafttredelse 1.7.2007. Det blir ikke søkt om byggetillatelse før denne dato.

3.3.4 Form og farge

Bebyggelsen ønskes å framstå som en del av det eksisterende miljø og i harmoni med natur- og kulturlandskapet.

3.3.5 Terreng og landskapsbehandling

Fritidsbebyggelsen skal på best mulig måte tilpasses terrenget. Nummererte peler stukket i marka, angir den best egnete plassering. Møneretning er vist på plankartet.

Anleggstrafikk fram til den enkelte bygg skal så langt det går, bruke den vegtrase/parkeringsplass som er tenkt benyttet til formålet når bygget er ferdigstilt.

Byggetomten søkes behandlet på en skånsom måte, eventuelle trær på tomtene skal søkes bevart for å oppnå skjerming mellom hyttene, redusere innsyn og bedre lokalklima på de enkelte tomtene.

3.3.6 Friluftsområde - skileikanlegg

Området er tenkt tilrettelagt for allmennheten generelt. Adkomst via fellesveg for hytteområdet til parkeringsplasser nedenfor anlegget. Tilrettelegges av grunneier og utbygger.

3.3.7 Friluftsområde - fiske og båtutleie

Området tilrettelegges av grunneier, kommunen og fjellstyret til aktiviteter i forbindelse med utleiebåter i Litl-ismenningen. Tilrettelegging innebærer opparbeidelse av stier, plasser med f.eks gapahuk og båtopplegg på land.

4. VANNFORSYNING OG AVLØP

Vannforsyning planlegges med grunnvannsbrønner med ledningsnett til den enkelte hytte. Avløpvann føres i en samleledning med pumpestasjon ved Imsa til et våtmarksanlegg beliggende mellom Imsa og Grønningvegen.

Det utarbeides egne planer for vannforsyning og avløpsanlegg.

5. RENOVASJON

Det forutsettes at all virksomhet underlegges kommunal renovasjonsordning.

Det avsettes område for innsamling/renovasjonsordning i tilknytning til Parkering 1.

6. ELEKTRISITET OG TELEFON

Det er lagt til grunn el-forsyning til hyttefeltet. Ved trasevalg for høyspentanlegg langs eksisterende veger, legges framføringen med luftstrekk. Øvrige framføringer i feltene legges med jordkabel.

Plan for framføring av luftstrekk for høyspentanlegg framlegges som egen sak.

Eksisterende mobildekning i området.

7. KONSEKVENSER AV PLANEN

Sikkerhets- og beredskapsmessige forhold er vurdert og funnet tilfredstillende i varetatt i planen.

- Naturrisiko

Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at det er ras- eller flomfare i tilknytning til planlagte byggeområder.

- Råstoffutvinning

Dagbruddet ved Snøskavltjønnin drives etter til en hver tid godkjent driftsplan hvor sikkerhet for allmennheten er ivaretatt med hensyn til opphold ved bruddet, anleggstrafikk mm.

Ferdsl fra hytteområdet kan medføre risiko for personer i samband med sprengningsarbeider i skiferbrudd ved Snøskavltjønnna. Grunneier og utbygger må informere hytteeiere om forholdet og privatrettslig sikre seg mot urimelige krav som kan oppstå i ettertid. Det må skiltes og informeres om mulig risiko ved ferdsel opp mot bruddområdet.

Vernet vassdrag

Utbyggingen er i henhold til bestemmelsene fastsatt i kommunedelplanen for området.

Det er forbud mot bygge- og anleggstiltak i en avstand på 50 meter fra vernet vassdrag. Kryssing av Imsa med veg og enkle friluftstiltak er en konsekvens av vedtatt kommunedelplan og anses som indirekte virkning av en utbygging. Friluftstiltaket er rettet mot allmennheten og styrker tilgjengeligheten generelt.

Bruksrettigheter

Det foregår beite hovedsakelig av sau fra Svartbakken beitelag i området. Imsa fungerer som en sperring for sau, og det skal bygges ferist ved ny bru over Imsa.

Inngjerding av byggeområdene kan skje med gjerder for den enkelte byggetomt.

Naturrisiko

Planområdet ligger på vannskillet mellom 2 vassdrag (Ismeningen / Jørstadelva og Grønningvassdraget). Flomfare, isgang, isoppstuvning vil dermed være betydelig mindre enn om planområdet hadde ligget nederst i et vassdrag. Terrengformasjonene og berggrunn i nye byggeområdet indikerer at rasfare i området er minimal.

Reguleringsplanen er datert	12.02.07
Sist revidert	26.04.07
Vedtatt av Snåsa kommunestyre	26.04.07
i sak	23/07

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR RAUDBERGLIA HYTTEFELT

§1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
 - område for fritidsbebyggelse
- Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd nr.2)
 - område for landbruk
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr.6)
 - privat veg
 - friluftsområde
 - naturvernområde
 - vann- og avløpsanlegg
 - privat parkering
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr.7)
 - felles avkjørsel

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Det kan føres opp fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg.

2.1.1 Grad av utnytting

Det er tillatt å føre opp en hytte og ett uthus/anneks/garasje på hver tomt. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 200 m² BYA. Maksimal størrelse på uthus/anneks/garasje er 30 m² BYA. I tillegg kan det bygges 15 m² terrasse.

2.1.2 Plassering

Hytter og uthus/anneks/garasje plasseres lavest mulig i terrenget. Uthus/anneks/garasje skal ligge i naturlig tilknytning til den enkelte hytte. Hyttenes plassering er markert i terrenget med nummererte peler. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger, hovedmøneretning er vist på plankartet.

2.1.3 Bebyggelsens utforming

Største tillatte grunnmurhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 75 cm i skrått terreng. Største tillatte innvendige høyde under raft er 440 cm. Raft høyde for uthus ikke større enn 220 cm. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22° til 30°, tilpasset byggets hovedform. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig terreng er 6.5 m. Bebyggelsen skal generelt utføres slik at den ikke utgjør en risiko for beitedyr.

2.1.4 Materialer og farger

Bebyggelsen skal underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialbruk og fargevirkning.

Bebyggelsen på den enkelte tomt skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialbruk, farge og skal domineres av materialer som tre, naturstein, skifer, torv og lignende.

Taktekking skal utføres med torv, skifer eller tre/spon.

2.1.5 Terreng og vegetasjon

Terrengingrep skal i størst mulig grad unngås.

Nødvendig terrengingrep skal etterbehandles slik at naturpreget gjenopprettes.

Eventuelle overskuddsmasser etter terrengingrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.

2.1.6 Gjerde

Det kan etableres gjerde innenfor hver enkelt tomt. Gjerde skal utføres som skigard eller lignende tregjerder i naturfarger, og slik at det ikke utgjør en risiko for beitedyr. Maksimal høyde på gjerde er 1,0 m.

§3. LANDBRUKSOMRÅDER

Området skal benyttes til tradisjonelt beite, jord- og skogbruk.

§4. SPESIALOMRÅDER

4.1 Privat veg

Privat veg inn til Grønningen benyttes som hovedadkomst.

4.2 Skileikanlegg

Innen områder regulert til skileik tillates traseer ryddet, opparbeidet stier, sitteplasser, skitrek og mindre byggverk anlagt for friluftaktiviteter.

4.3 Fisk og båtutleie

Friluftsområdet kan nyttes til tilrettelagt fiskeplass og båtoppsett.

Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friluftsområde, kan oppføres. Det tillates anlagt stier og bålplasser.

4.4 Naturvernområde - Verna vassdrag

Forvaltes etter rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag (RPRVV) av 10. november 1994.

4.5 Avløpsanlegg

Området skal brukes til avløpsanlegg.

Det kan etableres gjerde innenfor område avsatt til avløpsanlegg. Gjerde skal utføres som skigard eller lignende tregjerde i naturfarge, og slik at det ikke utgjør en risiko for beitedyr. Maksimal høyde på gjerde er 1 m.

4.6 Privat parkering

Område PP1 og PP2.

§5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel

Vegene FV er felles adkomstveger med bru, bygd med ferist over Imsa for planlagt bebyggelse og anlegg.

Veg FV er avsatt til følgende:

- Fritidsbebyggelse hytter nr 1-45