

REGULERINGSPLAN FOR STORSLÅTTEN HYTTEFELT

SNÅSA KOMMUNE

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

12.februar 2007

PLANBESKRIVELSE

1. BAKGRUNN

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

Området ligger i Ismenningen statsallmenning, innenfor område B2 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, Snåsnningen og Namdalsavisa den 06.11.06.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet / Lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger i Imsdalen vest for Litl-ismenningen. Ca 30 km fra Jørstad sentrum.

Planområdet grenser i sør til Imsa.

2.2 Eiendomsforhold og driftsforhold

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

Allmennings rettighetene 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, sørøst for Storslåtten. Planområde berører en mindre del av beiteområde til Prestseteren i vest. Beiteretten til Prestseteren i vest følger bekken fra Snøskaveltjønnna ned til Imsa.
- Beiterett for Svartbakken beitelag og Ismenningen beitelag. Svartbakken 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 beite for både sau og storfe.

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

Luru reinbeitedistrikt har beiterett for rein nord for Imsa. Det er ikke registrert trekk-, drivings- eller flytteleier i tilknytning til planområdet. Nord for planområdet ved Snøskaveltjønnna har Luru reinbeitedistrikt beitehage, slakte- og gjerdeanlegg m.m.

Området omfatter myr og snaufjell med innslag av noe lauv- og barskog.

Steinbrudd nord for planområdet, ved Snøskavltjønnin .

2.3 Tekniske anlegg og arealbruk i dag

Området blir i dag nytt til følgende formål:

- Vegformål
- Landbruksområde

2.4 Veger

Driftsveg opp til Snøskavltjønn med avkjørsel fra fjellveien Imsdal – Grønningen.

2.5 Infrastruktur mm.

Området er ikke utbygd med kommunale eller private anlegg for vann og avløp.

Høyspentanlegg fram til Snøskavltjønnin.

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 sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes 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 i Kommunedelplan Vinåsen – Ismenningen - Grønningen.

Utbyggingen legger til rette for hytter uten veg, 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 214 dekar. Arealene er disponert slik:

- Område til fritidsbebyggelse 16 daa
- Område til landbruk 196 daa
- Område til privat veg 2 daa
- Område til felles parkering 0.4 daa

3.3 Reguleringsformålene i planen

3.1.1 Adkomst

Adkomst for fritidsbebyggelsen etter driftsveg for skiferbruddet via fjellveien Imsdal – Grønningen. Grønningvegen er en helårs bomveg for allmennheten, bygd som skogsbilveg.

Fra felles parkeringsplasser stier ut til den enkelte hytte.

3.3.2 Parkering

Felles parkeringsplasser for hytteområdet, dimensjonert med 1 ½ bil pr. hytte.

3.3.3 Fritidsbebyggelse

Det bygges som spredt bebygd område med punktfeste eller festet tomt.

Byggene forutsettes bygd i en ensartet byggestil, og fundamentert på peler eller grunnmur tilpasset stedlige forhold.

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 må begrenses på barmark.

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.

4. VANNFORSYNING OG AVLØP

Vannforsyning baseres på tappeposter fra grunnvannsbrønn.

Det forutsettes brukt biologisk toalett, gråvann ført til terreng.

5. RENOVASJON

Det forutsettes at all virksomhet underlegges kommunal renovasjonsordning.

Det avsettes område for innsamling/renovasjonsordning i tilknytning til FP1.

6. ELEKTRISITET OG TELEFON

Det er lagt til grunn utbygging av lavspentnett inn i området. Framføring i feltet legges med jordkabel.

Eksisterende mobildekning i området.

7. KONSEKVENSER AV PLANEN

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

- 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 Snøskavltjønnina. 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 ligger utenfor vernegrensen for vassdraget.

Bruksrettigheter

Det foregår beite av både sau og storfe i området. For storfe er det gjerde like øst for driftsveg til Snøskavltjønnin og som bør flyttes til grense for planområde vest for driftsveg.

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR STORSLÅTTEN 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
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr.7)
 - felles parkeringsplass

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Det kan føres opp fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. H1 til H10.

2.1.1 Grad av utnytting

Det er tillatt å føre opp en hytte og ett uthus/anneks på hver tomt. Samlet bebygd areal skal ikke overstige 160 m² BYA. Maksimal størrelse på uthus/anneks er 20 m² BYA. I tillegg kan det bygges 15 m² terrasse.

2.1.2 Plassering

Hytter og uthus/anneks plasseres lavest mulig i terrenget. Uthus/anneks skal ligge i naturlig tilknytning til hytten. Pelen skal ligge innenfor hyttens yttervegger, hovedmøneretningen 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 220 cm. Rafthøyde for uthus ikke større enn 210 cm. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 22° til 30°, tilpasset byggets hovedform. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig terreng er 5.5 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

Terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås.

Nødvendig terrenginngrep skal etterbehandles slik at naturpreget gjenopprettes.

Eventuelle overskuddsmasser etter terrenginngrep 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 opparbeidet som anleggsveg benyttes som adkomst til felles parkering.

§5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles parkering

Områdene FP1 er felles parkeringsplasser for fritidsbebyggelse og anlegg.

Det skal opparbeides 1 ½ parkeringsplass pr. hytte.

Parkeringsplass FP1 er avsatt til følgende:

- Fritidsbebyggelse, hytte nr H1- H10