

Plan revidert 18.11.21

Planen er utarbeidet av sivilingeniør Øivind Holten, Multiplan AS. I det følgende er plan og de momenter som er kommet frem under planarbeidet pr. dato kommentert. Planen omfatter 14 nye tomter i området. Tomtestørrelse på de nye tomtene er ca. 750 m². Antall eksisterende tomter er 25 slik at planområdet totalt vil få 33 hyttetomter. Området de 8 nye tomtene er planlagt på har betegnelsen gnr 204, bnr. 1 og eies av Robert Dørum.

- 1 GENERELT OM PLANEN**
- 2 PLANPROSESSEN**
- 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**
- 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**
- 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**
- 6 KONSEKVENsutREDNING**
- 7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET. INNSPILL**
- 8 ANNET**
- 9 ROS-ANALYSE**
- 10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR**
- 11 VEDLEGG**

1 GENERELT OM PLANEN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen kan summeres opp i følgende punkter:

Bedre utnyttelse av område som allerede er bebygget. Den nye planen innebærer en «kontrollert» fortetting. En fornuftig utnyttelse av arealet vil gi et antall tomter som kan være med å dempe trykket på nye byggeareal inne i Gjevilvassdalen.

Fastsettelse av minstekrav til, og utbedring av interne veier både hva gjelder bredde av kjøreareal og stigning. Likeså krav til vann- og

Det er behov for å oppdatere planen i forhold til den fradeling og bebyggelse som er skjedd i årenes løp. Det har tydeligvis opp gjennom årene oppstått store avvik mellom tomter/adkomstveier slik de ligger i godkjent regulering og hvordan det faktisk er fradelt/bebygget. Det er på tide at det ryddes opp i dette.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Multiplan AS

Plankonsulent: Sivilingeniør Øivind Holten

Grunneier: Robert Dørum

Eiendomsbetegnelse: Gnr 204, bnr 1

1.3 Tidligere vedtak i planen

Det er ikke gjort tidligere vedtak i denne planen

1.4 Utbyggingsavtaler

Dette vil bli laget når planen er stadfestet

1.5 Konsekvensutredning

Ikke krav om konsekvensutredning

2 PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart

Samtlige hjemmelshavere av nabohytter og offentlige høringsinstanser ble varslet i uke 13. Muntlig kontakt forut for dette med styreleder Stein Olsen i hytteforeningen.

Alle mottok følgende vedlegg:

Planinitiativet fremlagt i oppstartsmøte

Referat fra oppstartsmøte 6.3.20

Annonsen datert 25.3.20 vedr. bekjentgjøring av oppstartsmøte

Plankart som viser 8 nye og 25 eksisterende hyttetomter.

Innkommne merknader er omtalt i pkt. 7.12 nedenfor.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Planen ligger innenfor kommuneplan og eksisterende reguleringsplanområde.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er vist til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Ny plan erstatter gjeldende bebyggelsesplan for Rasmusslætte hyttefelt.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet har felles grenser med:

Kvamman ytre hytteområde

Øvre Rasmusslætte hyttegrenn

Rasmusslætte del 2 hytteområde

Langberga hytteområde

Kleberberget hytteområde

Kleberberget 2 hytteområde

3.4 Temaplaner, statlige planretningslinjer

Ingen spesielle, men flere omkringliggende reguleringsplaner berøres.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Området ligger inne i Gjevilvassdalen, øst for Fylkesveien med avkjørsel ca 2 km. fra riksveien. De 8 tomtene ligger mellom kote 710-745.

Arealer:

Type	Antall	Areal m2	%	Snitt tomter m2
Kjørevei	6	8.969	6.5	
Annen veigrunn tekniske anlegg	35	4.893	3.5	
Eksisterende fritidstomter	26	32.568	23.7	1.207
Nye tomter (denne plan)	14	6.000	4.3	750
Energianlegg	1	106	0.1	
LNFR-område	9	84.541	61,4	
Annet uteoppholdsareal	1	732	0.5	
		138.009	100.0	

4.2 Dagens arealbruk

Arealet er etablert hytteområde i dag, og ikke annet enn begrenset, tilfeldig turbruk/stier. Det er 25 eksisterende tomter innbefattet en ubebygd tomt i området.

Eksisterende hytter består av eldre tradisjonell bebyggelse med noe tunbebyggelse. Det er ikke registrert kulturminner eller verdier knyttet til samisk bebyggelse.

4.3 Stedets karakter

Planområdet har vegetasjon vesentlig i form av bjørkeskog samt kratt.

4.4 Landskap. Topografi

Planområdet har svakt skrånende beliggenhet mot vest. Lunt lokalklima med gode solforhold og skiløype-muligheter.

Det er fine solforhold. Det er også gode reindriftforhold, men ikke tett inntil området. Det samme gjelder beiteområde og område for sauedrift.

4.5 Kulturmiljø, naturverdier

Jfr. vedlagte rapport av 16.12,20 fra Miljøfaglig Utredning AS.

Selskapet utførte feltarbeid sist sommer og fra rapporten siteres følgende (sitater i kursiv):

Det ble ikke registrert noen verdifulle naturtyper eller rødlistede arter i planområdet.

Det ble ikke observert verdifulle naturtyper i planområdet etter Miljødirektoratets instruks.

Det ble ikke registrert noen rødlistede eller fremmede arter i planområdet og ingen er registrert tidligere.

Rein har trekking nord for planområdet.

Det er ingen registrerte geosteder i eller nær planområdet.

Det er ikke noe vernet natur i eller nær planområdet.

Pr. definisjon settes dagens påvirkning på naturmangfoldet til ubetydelig endring.

Tiltaket vil gi ingen eller uvesentlig virkning på naturmangfold på kort eller lang sikt.

Med ubetydelig endring vil også samlet konsekvensgrad for naturmangfoldet bli ubetydelig.

Selv om tiltaket krever noe arealbeslag og indirekte vil gi økt forstyrrelse på naturmangfoldet gjennom økt trafikk i området vurderes den negative påvirkningen å være liten. Hvis tiltaket realiseres vil dette gjøre at området som økologisk funksjonsområde for arter blir ubetydelig forringet. Dette gir igjen ubetydelig miljøskade isolert sett.

Det er liten usikkerhet i konsekvensene tiltaket vil ha på naturmangfoldet.

Usikkerhet knyttet til naturverdier og inngrep anses som relativt liten.

Den kjente usikkerheten er liten og gir ikke grunnlag for å anbefale bruk av føre var prinsippet.

Totalt sett er således rapporten svært klargjørende i forhold til ubetydelige virkninger av plantiltaket.

4.6 Rekreasjonsverdi

Området kan brukes som «gjennomfart» til øvrige naboområder og har i seg selv ingen spesiell verdi.

4.7 Landbruk

Ingen spesiell verdi.

4.8 Trafikkforhold

Adkomst fra riksveien. Grusvei av god standard inn i området. Ingen behov for mye mer veibygging. Men noe breddeutvidelse og møtelommer enkelte steder på veien opp til området.

Ikke registrert ulykker. God trafikksikkerhet.

4.9 Barns interesser

Barns interesser ikke berørt i negativ grad . Område til lek og aktivitet er avsatt.

4.10 Sosial infrastruktur

Ikke relevant

4.11 Universell tilgjengelighet

Mesteparten av veier ligger over ideelt krav på 10%. Dette er det ikke mulig å gjøre noe med. Kan ivaretas ved nybygging.

4.12 Teknisk infrastruktur

Vann fra privat vannverk. Avløp til privat renseanlegg.

Brannvann: Ansees tilstrekkelig, jfr. brev fra Trøndelag Brann- og Redningsvesen dat. 16.4.20.

4.13 Grunnforhold

Bærbar, stabil morenegrus med noe innslag av jordmasser. Ingen rasfare.

4.14 Støyforhold

Ikke relevant

4.15 Næring

Ikke relevant

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Tomtestørrelser

Tomtearealene for de 14 nye tomtene:

<u>Tomt</u>	<u>Areal m²</u>
1	749,6
2	750,1
3	750,0
4	750,0
5	750,1
6	750,4
7	750,0
8	749,9
<u>Sum de 14 tomtene</u>	<u>6000,0 m²</u>

5.2 Reguleringsformålene

- Hytter
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Naturområde
- Energianlegg
- Annet uteoppholdsareal

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming/beskrivelse av terrengtilpasning

- Bebyggelsen innordnes terrenget og plasseres uten store skjæringer/fyllinger.
- Maksimal mønehøyde 6 meter.
- Maksimal BYA i hht, oppstartsmøte er 35%.
- Ingen boliger, kun hytter
- 2 parkeringsplasser pr. hyttetomt.
Utforming av parkeringsanlegg: 3x6 meter
- Ny bebyggelse tilknyttes eksisterende/ny infrastruktur
Det er allerede utbygd vei, VA- og elnett som kan brukes i området. Fiber bygges også ut.

5.4 Trafikkløsning

- Blir i hht de eksisterende utbygde veier som betjener alle de 8 nye tomtene. Tilknytning til overordnet vegnett
- Utforming av veger
Bredde og stigningsforhold:
Kjøreveier skal ha en effektiv bredde på minimum 3,5 meter pluss 0,75 meter skulder på hver side. Maks stigning for nye veier er på inntil 12,5%.
- Tilgjengelighet for gående og syklende.
God tilgjengelighet via eksisterende veinett og begrenset bygging av nye felles adkomstveier.
- Planlagte offentlige anlegg: Ingen.
- Universell utforming
Det forutsettes at dette knyttes til utbygging på hver tomt
Uteoppholdsareal: Sikres for hver hytte ved at det ved byggemelding fremlegges utomhusplan.
- Turveier
Det er ingen spesielle turveier i området, men eksisterende adkomstveier egner seg godt for fremkomstmiddel til fots evt. sykkel.
- Atkomst og tilgjengelighet
Det er gode veier for adkomster både eksternt internt til/innen området.
- Sesongbruk
Det er gode bruksmuligheter i området både vinter og sommer, men noe begrenset på vinter grunnet tett skog og vegetasjon. Men det er god tilgang til åpne områder nord for planområdet.
- Andre uteoppholdsarealer

Ingen spesielle.

- Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
Føringer fra hovedtrase og inn til tomt/bygg skal vises i situasjonsplan som skal medfølge byggesøknad.
Dette er inntatt i reguleringsbestemmelsene.
- Plan for avfallshenting
Det er god plass for dette i hele området. Plassering bestemmes i samråd med kommunens renovasjonsetat.
- Avbøtende tiltak/ løsninger ROS
Ikke relevant. ROS-analyse, se vedlegg, har ikke avdekket noen kritiske problemområder.
- Rekkefølgebestemmelser
Fremgår i reguleringsbestemmelsene.

6 KONSEKVENsutredning

Kommentar: Det er ingen forhold i området som medfører at det er naturlig med konsekvensutredning.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET. INNSPILL

7.1 Konsekvenser

Planen har ingen konsekvenser hva angår avvik fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatte retningslinjer, norm eller vedtekt. Heller ikke hva angår natur, miljø eller samfunn.

Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan der området er avsatt til fritidsbebyggelse.

7.2 Landskap

Det er ingen landskapsmessig negativ påvirkning hva gjelder noen av punktene nevnt nedenfor:

Trafikk

Stedets karakter

Estetikk

Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Naturverdier

Biologisk mangfold

Verdifull vegetasjon

Viltinteresser

Økologiske funksjoner

7.3 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området er lite brukt/egnet som ferdselsområde for turformål.

7.4 Trafikkforhold

- Som i dag. Eksisterende veier brukes
- Trafikkøkning/reduksjon Kun minimal påvirkning
- Kollektivtilbud: Ingen

7.5 Barns interesser

Er godt ivaretatt. Eget område tilrettelegges.

7.6 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet: Ikke relevant
- Barnehagekapasitet: Ikke relevant

7.7 Jordressurser/landbruk

Ikke berørt.

7.8 Teknisk infrastruktur

Vann-, avløp, veier, kabelanlegg, fiber, trafo inngår slik som beskrevet i planbeskrivelse og vedlegg for øvrig.

Tilknytning til lokalt VA-selskaps nett. Jfr. VA-plan vedlagt.

7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen.

7.10 Konsekvenser for næringsinteresser

Arbeid for byggenæringen under anleggsperioden.

7.11 Interesse motsetninger

Noen få eksisterende hytteeiere har innvendinger til planene, jfr. pkt. 7.12 nedenfor. Innvendingene er avklart gjennom mindre planjustering.

7.12 Inkomne innspill

Inkomne merknader/innspill følger som vedlegg og er kommentert nedenfor. Samtlige hjemmelshavere (72 stykker) og offentlige/private organ i hht. avklaring med kommunen er tilskrevet og bedt om evt. tilbakemeldinger.

Av disse har vi mottatt skriftlige innspill fra følgende (samtlige er vedlagt):

- **Hytteforeningen ved Stein Olsen, 30.4.20**
Er bl.a. skeptisk til at det legges opp til nye tomter i området samt visuell virkning, bl. ved rydding av skog.

Kommentar: Vi har forståelse for innvendingene, men det vil bli en svært skånsom utbygging der vi hensyntar hytteforeningens innspill.

Fylkeskommunen, 17.4.20

Fylkeskommunen har ikke innvendinger, men det vises til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter §8 i Kulturminneloven. De anbefaler videre at foreslått tomtestørrelse på 750 m2 blir beholdt. Videre at tilrettelegging av ferdsel for reindrift ikke kanaliseres inn i hensynssonen.

Kommentar: tas til etterretning.

- **Fylkesmannen, 28.4.20**

Han sier at fortetting av eksisterende hytteområder i utgangspunktet er positivt. Ber om at eksisterende interesser knyttet til kulturlandskapet og beiteinteresser ivaretas.

Problemstilling rundt reindrift er fokusert. Anbefaler at videre arbeid med plan avventes til ytterligere kunnskapsgrunnlag er på plass. Støy- og støvproblematikk er berørt i Fylkesmannens kommentar. Overvannshåndtering bes løst på overflaten via naturlige løsninger som bekker og myrdrag.

Kommentar: Støy og støvproblem som er nevnt er ikke aktuell problemstilling . Etter feltarbeid utført 24.6.20 fant Miljøfaglig Utredning As i flg. faglig leder Mathilde Lorentzen ingen forvaltningsprioriterte naturtyper eller rødlistede arter. Komplette rapport er vedlagt. Støy og støvproblem som er nevnt er ikke aktuell problemstilling.

- **Mattilsynet, 16.4.20**

Ingen merknader som gir problemer for planen.

Kommentar: Tas til etterretning

- **Trøndelag Brann og Redningstjeneste, 14.4.20**

Tilgjengelighet og nok slokkevann viktig. Tilstrekkelig avstand mellom byggene.

Kommentar: Tas til etterretning. Vannmengde er diskutert og avklart med vannverket.

- **Vegvesenet, 2.4.20**

Ingen merknader.

Kommentar: tas til etterretning.

- **Sametinget 1.4.20**

Ingen merknader i deres innspill, men påpeker kravet om varsling ved funn av samiske kulturminner.

Kommentar: Tas til etterretning

- **Vardammen VA:**

Ingen skriftlig innspill mottatt.

Kommentar: Problemstillinger som vannkvalitet og tilstrekkelig slokkevann er diskutert og avklart med G. Hoel i VA-verket

- **E-verket**

Ingen skriftlig innspill mottatt.

- **Liv Dannevig, hjemmelshaver hyttetomt gnr 204, bnr 99**

Hun eier 204/99 og ønsker justering av grense slik at anneks ikke lenger blir liggende på grensen til grunneiendommen.

Kommentar: Dette er etterkommet ved justering av planen

- **Ragna Stalsberg, hjemmelshaver hyttetomt, gnr 201, bnr 112**

Hun er sterkt i mot planen.

Hun avslutter sitt omfattende innspill med følgende konklusjon: «På bakgrunn av at planen for ovennevnte er vårt prinsipale standpunkt at planen avvises. Subsidiært ber vi om tomt 12; 13 og 14 bortfaller».

De tomtene hun ber om bortfaller er ikke til hinder for noen eksisterende tomter, heller ikke for henne. Det er derfor ikke aktuelt å ta de ut.

Dog har vi justert beliggenheten for et par tomter betydelig slik at hennes tomt på det nærmeste blir liggende hele 23,9 meter fra grensen til tomt 13 mot før 3,9 meter.

Tilsvarende blir hennes tomt på det nærmeste liggende 15,9 meter mot før 10 meter fra tomt 14. Dermed skulle hennes interesser være vel ivaretatt.

Følgende som er tilskrevet direkte har ikke inngitt skriftlige merknader:

Gjevilvassdalen beitelag: Ikke mottatt merknad

Gjevilvassdalen/Skaret kalvsankelag: ikke mottatt merknad

Trollheimen Sitje: Ikke mottatt merknad

E-verket: Ingen skriftlig merknad, men avklaring er skjedd via samtale.

Vardammen: Ingen skriftlig merknad, avklaring skjedd via samtale

Vi tillater oss å tolke dette som at det ikke er innvendinger fra disse.

Hjemmelshavere i området som er varslet er i alt 72 stykker. At det kun er merknader fra 2 av disse er da ekstremt få, og tilsier at det er minimalt med innvendinger til planen, og at det er et svært lite problematisk område planen berører,

8 ANNET

Når det gjelder trekkveier for rein og hjort har planen ingen påvirkning.

Reintrekket går mye lenger nord og er overhode ikke berørt.

Vedr. hjort er nye veier/tomter lagt slik at de åpne områdene beholdes som i dag.

9 ROS-ANALYSE

Vedlagte ROS-analyse har ikke avdekket noen kritiske punkter.

Nevner her følgende punkter:

Rasfare: Ikke aktuelt.

Vann og flom-miljø, forurensing: Ingen fare

Vannbasseng: Ingen fare

Næringsvirksomhet: Ikke relevant

Brann, klima: Ingen fare

Skred: Ingen fare

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Ingen øvrige kommentarer utenom det som fremgår foran. Vi mener å ha laget en god plan som både tar hensyn til eksisterende bebyggelse og behovet for god tilpasning av ny bebyggelse

11 VEDLEGG

- Reguleringsplan datert 2.2.21
- VA-plan
- Plankart som viser eksisterende fradelte tomter sammen med nåværende stadfestet plan
- Uttalelse fra hytteforeningen dat. 30.4.20
- Uttalelse fra Fylkeskommunen dat17.4.20
- Uttalelse fra Fylkesmannen dat. 28.4.20
- Uttalelse fra Mattilsynet dat. 16.4.20
- Uttalelse fra Trøndelag Brann- og redningstjeneste dat. 14.4.20
- Uttalelse fra Vegvesenet da. 2.4.20
- Uttalelse fra Sametinget dat. 1.4.20
- Uttalelse fra Liv Dannevig dat. 31.3.2
- Uttalelse fra Ragna Stalsberg dat. 4.5.20
- Oversikt over varslede hjemmelshavere og organ
- Avisannonse, dat. 25.3.20
- Referat fra oppstartsmøte dat 6.3.20
- Rapport fra selskapet Miljøfaglig Utredning AS
- Utredning av naturmangfold: Miljøfaglig Utredning 14.12.20
- ROS-analyse

Kr.sund 3.2.21

Øivind Holten

Sivilingeniør/planlegger