

Detaljreguleringsplan - endring SKOGHEIM HYTTE OG NAUSTOMRÅDE Vågbø, Tingvoll kommune planID 156020180001 Planbeskrivelse



Flyfoto over viser planområdet med stiplede linje

1 Sammendrag

Planområdet er utbygget, og detaljplanen tilrettelegger for endrede adkomster samt noe utvidet fritidsboligareal mot sør for å sikre eiendomsrett til egne kjøreadkomster. Dette gjelder fritidsboligtomtene som er plassert sør for fylkesvegen. Med bakgrunn i innkomne innspill til planoppstarten er det i tillegg regulert inn en kjøreadkomst for fritidsboligene nord for fylkesvegen. Øvrige adkomster samt parkeringsareal blir regulert slik de er etablert.

Det er dermed foretatt en planmessig opprydding og modernisering i plandokumentene i samsvar med dagens norm. Det er samtidig lagt inn hensynssoner i kartet, og føresegner som sikrer ivaretagelse og vedlikehold av Den Trondhjemske postveg inkludert et areal på 10 meter nord for vegen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen: Hensikten med planen er å legge til rette for adkomster frem til hver enkelt fritidsboligtomt (64/19, 64/21, 64/23 og 64/26) via den Trondhjemske postveg. I gjeldende plan har tomtene sin tilkomst via en regulert felles parkeringsplass med avkjøring direkte fra fylkesvegen. I tillegg har de fleste tomtene en ikke godkjent opparbeidet adkomstveg fra nord via postvegen. Det er ønskelig at grunneierne av 64/19, 64/21, 64/23 og 64/26 får hånd om arealet som ligger mellom nevnte tomt og den Trondhjemske postveg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold: Forslagsstiller er grunneierne, plankonsulent er proESS AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken: Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere.

2.4 Utbyggingsavtaler: Det er ikke planlagt utbyggingsavtale i forbindelse med gjennomføring av planen.

2.5 Krav om konsekvensutredning? I samråd med kommunen vurderer man at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dette med grunnlag i at tiltaket er i samsvar med overordnet plan og vil ikke være i strid med regionale eller statlige føringer.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet med utsending av brev til naboer, grunneiere og gjenboere, samt varsling enten pr brev eller e-post til offentlige instanser. Oppstarten ble kunngjort i Aura Avis 30.01.18.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

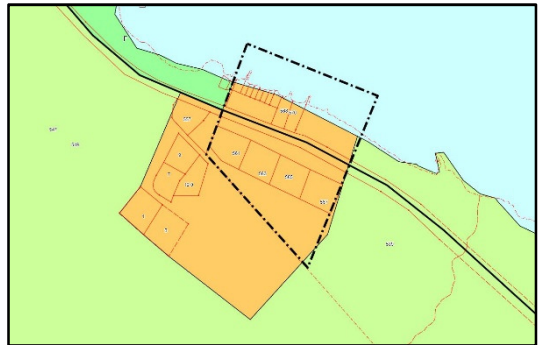
- Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner
I gjeldende kommuneplan er landområdet i sin helhet avsatt til fritidsbebyggelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan (PlanID 15601999001) er området regulert til fritidsbebyggelse, friluftsområde, naust og vegareal.

4.3 Tilgrensende planer

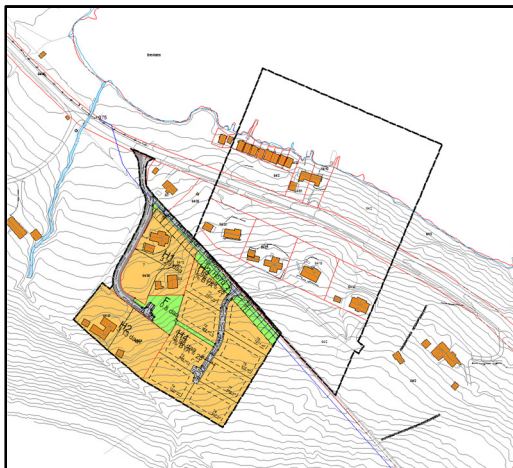
Tilgrensende areal i sørvest har fritidsboligformål. For øvrig er nærområdet uregulert.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet sort strek i gjeldende kommuneplan.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet sort strek i gjeldende reguleringsplan.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet linje i grunnkart, samt gjeldende plankart for naboplanen «Del av Breivika hyttefelt» planID 156020110008.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet



Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart.

Planområdet er plassert på Vågbøen like ved Breivikleira, som er en mye brukt badestrand. Fylkesveg 302 strekker seg gjennom planområdet.

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er avgrenset mot sørvest ved formålsgrænse for kjøreveg (Trondhemste postveg) i naboplanen «Del av Breivika hyttefelt». For øvrig er det eiendomsgrenser som er brukt som planavgrensning. I sjøen er det gjeldende plan som er lagt til grunn for planbegrensningen. Planområdet har en størrelse på 31,5 dekar inkludert sjøarealet.

Det er kommunen som har stilt krav om at alt areal innenfor gjeldende plan skal inkluderes i planarbeidet. Opprinnelig hadde man kun intensjon om å regulere inn nye adkomster til tomtene sør for fylkesvegen i dette planarbeidet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Alt regulert byggeareal har eksisterende bebyggelse, dette gjelder både fritidsboligområdene og naustområdene.



Foto fra Google maps viser de 3 vestligste av totalt 4 eksisterende bygninger på området, sett fra fylkesvegen. Eksisterende regulert felles p-plass i forkant.



Foto fra Google maps viser fritidsboligene på 64/19 og 64/212, sett fra fylkesvegen.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/byform

Området vurderes som et tradisjonelt norsk hytteområde.

- Eksisterende bebyggelse



Eksisterende bebyggelse er 4 stk fritidsboliger sør for fylkesvegen og 1 stk 2-manns fritidsbolig på nordsiden av veggen. I tillegg er det bygget 8 stk naust på naustområdet.

Foto fra Google maps viser eksisterende bebyggelse på nordsiden av fylkesvegen. 8 naust og 1 stk 2-manns fritidsbolig. I tillegg regulert og opparbeidet adkomst og parkering for naustområdet.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap: Planområdet har forholdsvis bratt topografi og strekker seg fra kote 1 i nord ved sjøen til kote 31 lengst sørøst ved postvegen. Fylkesvegen har på strekket innenfor planområdet en hellingsgrad på maks 1:20, og hellingsgrad på terrenget sør for fylkesvegen varierer mellom 1:5 og 1:1,5. Hellingsgrad i naustområdet er på ca 1:6, og hellingsgrad ved 2-mannsboligen er på ca 1:3.

- Solforhold: Planområdet har svært gode solforhold, men er plassert nordøst for Kjerkjeberget som har en høyde på 600 m, hvilket påvirker solforholdene noe vinter, vår og høst.

- Lokalklima

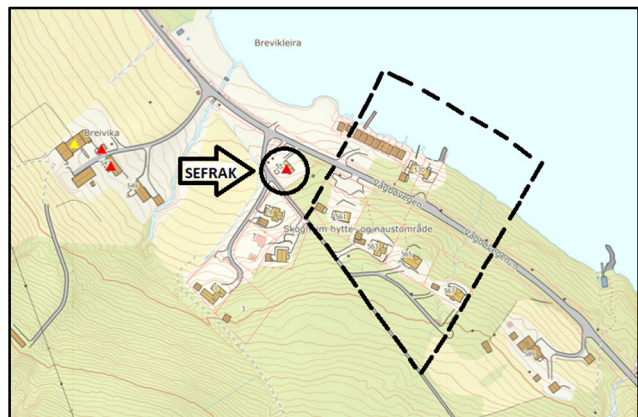
Lokalklima som for Vågbøen for øvrig.

- Estetisk og kulturell verdi

Ingen særlige verdier innenfor planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

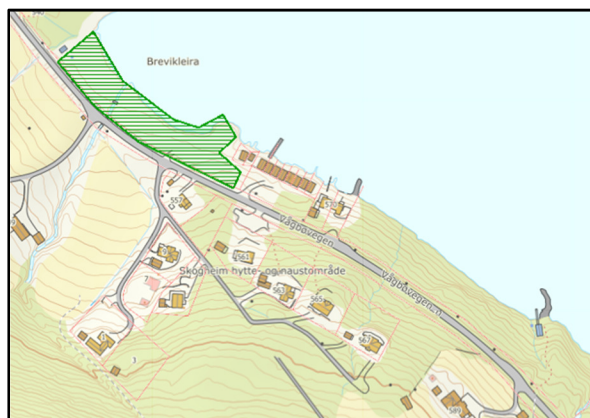
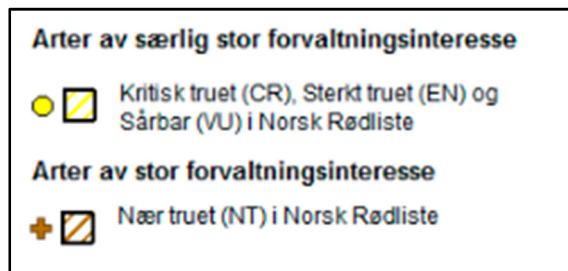
Innsyn i databasen «Miljøstatus i Norge» avdekker at det ikke finnes kulturminner eller kulturmiljø hverken innenfor planområdet. Rett nordvest for planområdet finnes en SEFRAK-registrert bygning, men dette vurderes til ikke å ha konsekvens eller virkning for planområdet.



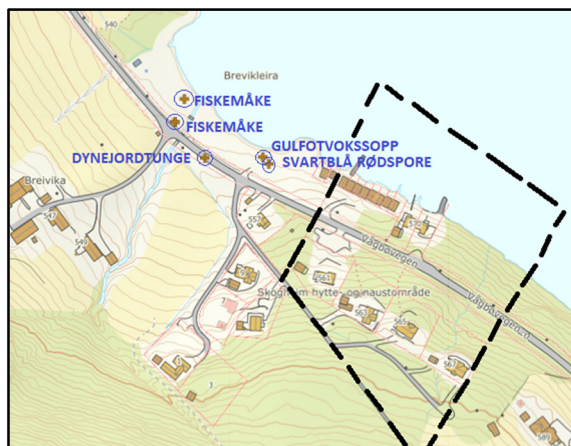
Kartutsnittet over viser planområdets plassering i forhold til Sefrak-registrert bygning.

5.6 Naturverdier

Miljøstatus i Norge viser at det ikke finnes utvalgte naturtyper eller andre naturverdier registrert i databasen innenfor planområdet. Imidlertid finnes det registreringer av viktig naturtype og flere arter som er registrert som «nær truet» i nærområdet.



Kartutsnittet over viser registrert område med utvalgt naturtype. Dette er badestranden «Breivikleira».



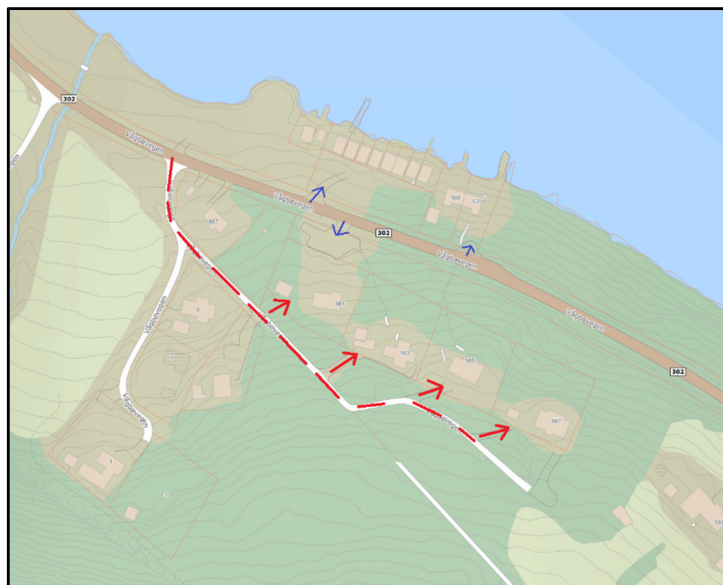
Kartutsnittet over viser hvilke arter som er registrert i nærområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder
Planområdet er et rekreasjonsområde i kraft av sine reguleringsformål. I tillegg finnes Breiviksanden i umiddelbar nærhet, samt turområde i umiddelbar nærhet.

5.7 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Planområdets byggeområde består i dag av 4 fritidsboligeiendommer sør for fylkesvegen, 8 naust og 1 tomanns fritidsbolig nord for fylkesvegen. Alle har pr i dag sin adkomst direkte fra fylkesvegen. Naustområdet har felles parkering nord for fylkesvegen, og 2-mannsboligen har en liten etablert gruset plass innenfor egen eiendom. Fritidsboligområdet sør for veien har felles parkering sør for fylkesvegen. I tillegg har de fleste siden ca 1990 hver sin opparbeidede adkomst fra postvegen. Det er de sistnevnte vegene som nå ønskes regulert inn i plankartet.



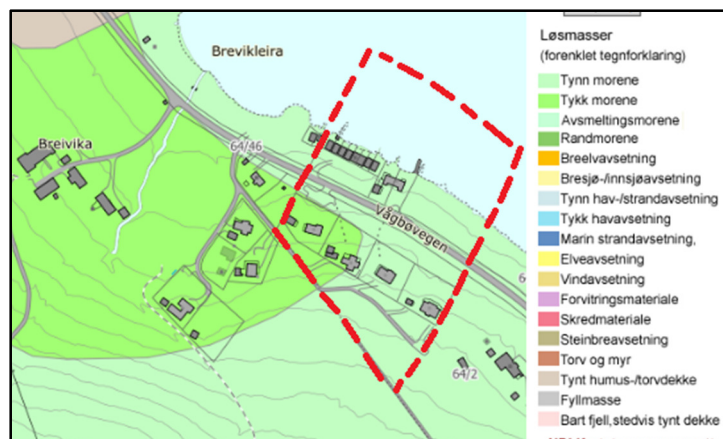
5.8 Barns interesser - Ingen etablerte lekearealer innenfor planområdet.

5.9 Universell tilgjengelighet – Terrenget er bratt i planområdet, men ved å bruke de ikke godkjente adkomstene fra Postvegen vil disse fritidsboligene være universelt tilgjengelige.

Kartutsnittet over viser eksisterende regulerte avkjørsler i planområdet pr i dag med blå pil, og ønskede avkjørsler med rød pil.

5.10 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Planområdet har eksisterende teknisk anlegg.
- Trafo – Eksisterende forhold- ingen planlagte endringer.



5.11 Grunnforhold - rasfare

Stabilitetsforhold – NGU's løsmassekart viser at størstedelen av grunnen i

Kartutsnittet over viser grunnforholdene jfr. NGUs løsmassekart. Planområdet vises med stiplet linje.

#	Løsmasstype tekst	Løsmasstype definisjon
1	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppe fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.

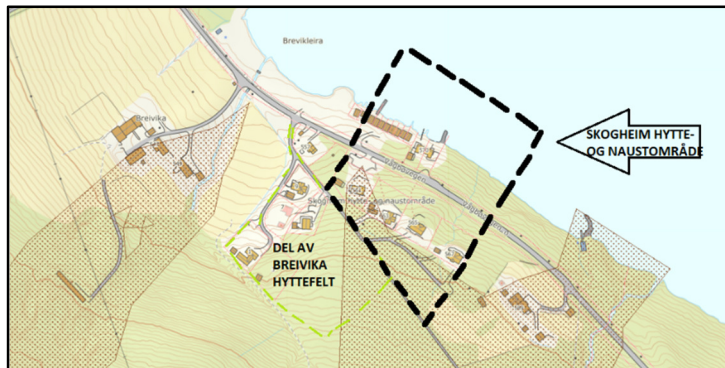
Definisjon tynt morene

#	Løsmasstype tekst	Løsmasstype definisjon
1	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedsvis med stor mektighet	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.

Definisjon tykk morene

planområdet består av tynn morene. Lengst vest-sørvest i planområdet er grunnen registrert med tykk morene. Man vurderer at tynn morene i grunnen ikke utgjør fare for utgliding av masser, siden det som regel er fast fjell like under overflaten. Delen av planområdet som er registrert med tykk morene vurderes også som trygg grunn siden dette er i overgangen mellom tykk og tynn morene, og siden det er fjellblotninger i nærheten. Man vurderer med bakgrunn i ovennevnte at byggegrunnen er sikker.

- Evt. rasfare: Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at deler av planområdet kan være utsatt for skredfare. Kun de to nordvestlige tomtene er plassert innenfor ytterkant av aktsomhetssonen, og begge tomtene er allerede bebygget. I denne planen legges det hovedsakelig til rette for nye adkomstveger. Når tilgrensende plan i sørvest ble godkjent var det vurdert at aktsomhetssonen er teoretisk beregnet ut fra kartgrunnlaget og ble vurdert til ikke å kunne påvirke bygging på de aktuelle tomtene. Det ble lagt til grunn at tomtene ligger helt i utkanten av området. Lia er skogbevakst og har forholdsvis slak helling i dette området. Det ble vurdert som rent teoretisk at jord- og flomskred skal kunne nå tomtene. Vurderingen ble gjort i samråd med skogbrukssjefen i Tingvoll kommune. Vi støtter oss til samme vurdering med grunnlag i at bebyggelsen også i denne planen er plassert helt i utkanten av aktsomhetssonen, faktisk enda lenger i utkanten enn Breivika hyttefelt.



Kartutsnitt over viser registrert aktsomhetssone for jord og flomskredfare. Planområdet med stiplet linje.

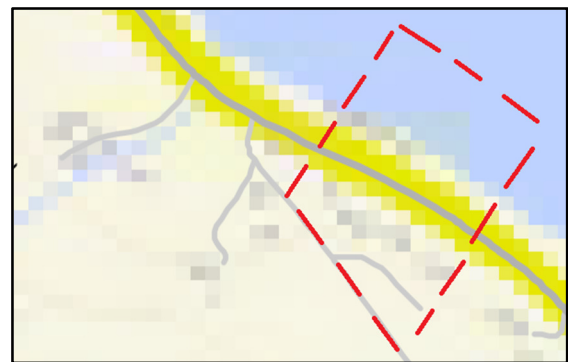
5.12 Støyforhold

Planområdet har gul støysone langs fylkesvegen, men siden området allerede er ferdig utbygget og planen ikke tilrettelegger for ny bebyggelse, dvs. kun legger til rette for nye adkomstforhold, vurderer man at det ikke er behov for å innhente særskilt støyvurdering.

5.13 Luftforurensing – ingen kjente kilder til luftforurensning.

5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrikse: ingen relevante forhold for denne planen.
- Rasfare – Man vurderer at planområdet har trygg byggegrunn uten fare for jordskred med grunnlag i registrerte grunnforhold jf kap. 5.13. Når det gjelder fare for flomskred, vurderer man på samme måte som naboplanen, at byggeområdet er plassert helt ved avlutningen av aktsomhetssonen og at et evt. flomskred ikke vil nå byggeområdet.



Kartutsnitt over viser støyvarselkart fra Statens vegvesen. Planområdet med stiplet linje.

		K1	K2	K3	K4	K5
		Liten	Mindre	Omfattande	Kritisk	Katastrofalt
S5	Svært sannsynlig	Trafikkstøy gul sone				
S4	Sannsynlig	Flomfare fra bekk				
S3	Sannsynlig	Flomfare/havnivåstigning/ bølgepåvirkning fra sjø				
S2	Mindre sannsynlig					
S1	Lite sannsynlig					

Risikomatrise viser at det finnes risiko innenfor planområdet, men siden området allerede er utbygget og man i denne planen ikke tilrettelegger for nye byggeområder, vurderer man at forholdene sannsynligvis er avklart i tidligere prosesser.

- Flomfare –a) Siden man i dette planforslaget kun tilrettelegger for nye adkomstveger, vurderer man at vurderinger i forhold til stormflo, bølgepåvirkning og havnivåstigning sannsynligvis ble utført senest i forbindelse med utbygging, siden planområdet er ferdig utbygget.
- b) Det renner en bekk gjennom den østligste tomta. Bebyggelsen er tidligere oppført og man vurderer at bekkens eventuelle flomfare sannsynligvis ble vurdert konkret senest i forbindelse med utbygging. Med bakgrunn i dette er det ikke foretatt vurderinger i forhold til mulig flomfare fra bekken i forbindelse med dette planarbeidet.
- Vind – ingen særskilte utfordringer. Vindforhold som for Vågbøen generelt.
- Støy – gul sone. Man vurderer at nærmere utredning ikke er påkrevet i denne planprosessen fordi området er ferdig utbygget og denne planen kun tilrettelegger for nye adkomstforhold.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – ingen kjente forhold.
- Beredskap og ulykkesrisiko – ingen særskilte. Planområdet er lett tilgjengelig for utrykningskjøretøy
- Andre relevante ROS tema – ingen

Vi viser for øvrig til vedlagte sjekkliste for ROS.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

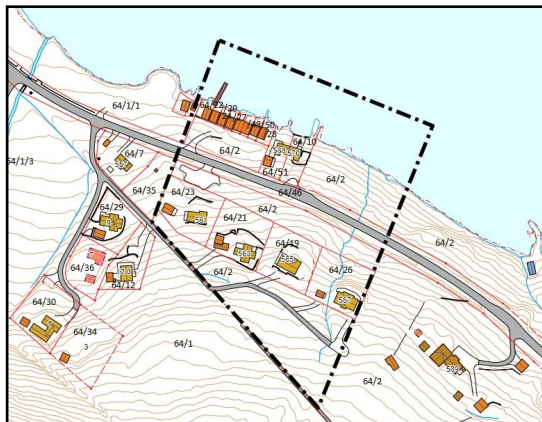
Planforslaget legger til rette for endrede adkomstforhold for 4 av 6 fritidsboligtomter innenfor planområdet.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Det er ingen endringer i type reguleringsformål i forhold til i gjeldende plan, kun en oppdatering av formålskoder i tråd med dagens praksis og krav.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BFF	Fritidsbebyggelse - frittliggende
BUN	Uthus/naust/badehus
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o SKV	Kjøreveg, offentlig
f SKV	Kjøreveg, felles
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
f SPP	Parkeringsplasser, felles
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5)	
	Friluftformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-6)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
Hensynssoner (PBL § 12-6)	
H570	Bevaring kulturmiljø (H570)
H140	Frisikt (H140)

Tegnforklaring viser formålene som er benyttet



Kartutsnittet viser hvordan planområdet er utbygget pr i dag.



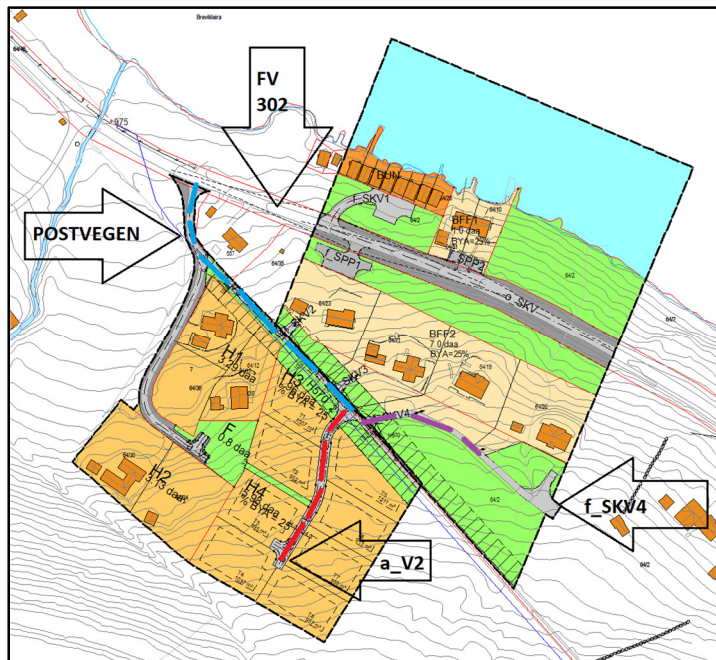
Kartutsnittet viser tilrettelegging i gjeldende plan

6.3 Plasseringer og utforming

Planområdet er nordvendt og heller forholdsvis bratt mot nord. I sør er bebyggelsen plassert forholdsvis langt sør, dvs høyt på tomtene. I gjeldende plan var det tilrettelagt for felles parkering langs fylkesvegen. På 90-tallet ble det etablert ikke godkjente veger frem til de fleste tomtene fra Postvegen, og det er disse man nå søker å få godkjent via planprosessen. Man ønsker da å benytte postvegen i omtrent samme lengde som Breivika Hyttefelt har fått godkjent adkomst til nye hyttetomter sør for postvegen.



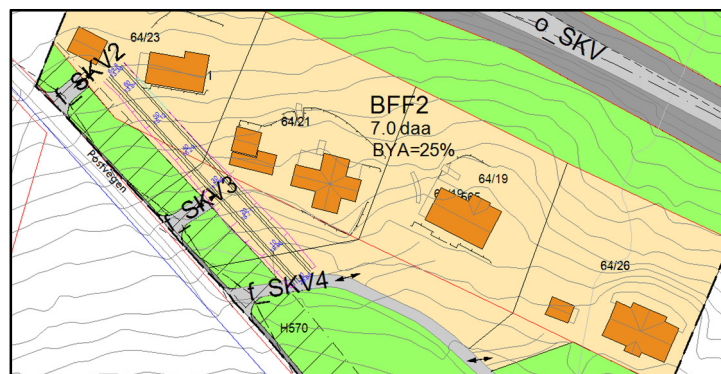
Kartutsnittet viser hvordan man ønsker å tilrettelegge for nye adkomster til de eksisterende fritidsboligene som er plassert sør for fylkesvegen.



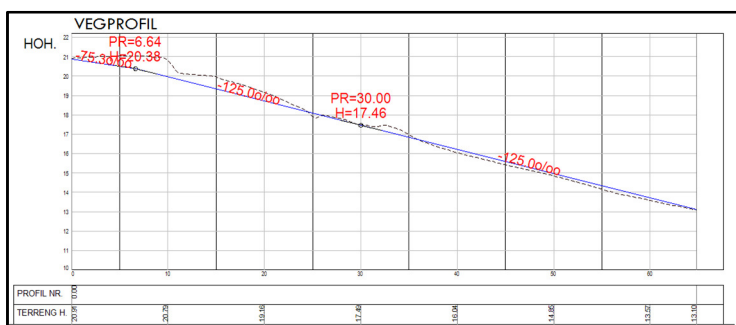
I kartutsnittet til venstre fremgår det at f_SKV 4 (Skogheim) starter omtrent på samme sted som a_V2 (Breivik). Blå stipling viser felles bruk av postvegen. Lilla stipling viser avkjørsel for 2 av tomtene til Skogheim og rød stipling viser avkjørsel til 8 nye tomter for Breivik hyttefelt.

Adkomstvegene til 3 av tomtene er allerede opparbeidet i sin helhet og den 4. adkomstvegen har vært opparbeidet i den forstand at arealet ble gruset og benyttet i forbindelse med bygging på tomta. Planforslaget tilrettelegger for at vegene forblir akkurat der de er opparbeidet, samt forutsetter at de ikke utvides på noen måte.

Det har vært stilt krav fra fylkeskommunen om at det kun skal være en stk avkjørsel direkte fra postvegen mot nord, men dette vurderer man til å gjøre betydelig mer skade for postvegens omgivelser enn dersom de 2 vestligste tomtene får sin avkjørsel direkte fra postvegen. Dette både fordi avkjørslene allerede er opparbeidet/delvis opparbeidet, samt fordi avkjørsel fra f_SKV4 vil gi en forholdsvis stor skjæring i eksisterende terreng i starten av avkjørselen dersom det skal kunne oppnås en tilfredsstillende hellingsgrad, dvs. 1:8. Man har vurdert at det må fjernes inntil 1 meter masse under vegen de første 15 meterene dersom vegen skal bli brukbar: Kartutsnittet til venstre viser en mulig trase for en adkomst fra f_SKV4 mot de 2 vestligste tomtene.



Kartutsnittet over viser plasskrav for en eventuell ny veg fra f_SKV4 og frem til gbnr 64/21 og 64/23. Profilen under viser at dersom man skal opparbeide vegen i tråd med gjeldende krav og normer, må det bli et terrenginngrep som medfører en senking av terrenget med 1 meter i en lengde på ca 15 meter. Man vurderer at denne løsningen ikke ivaretar Postvegen på en god måte, og foreslår at begge de 2 tomtene nevnt over får direkte adkomst fra Postvegen siden adkomstene allerede er opparbeidet helt eller delvis, og siden de opparbeidede vegene er lagt i terreng uten endring av terrenget.



Profilen viser at det må bli betydelige skjæringer i eksisterende terreng dersom vegen skal opparbeides som krevd/illustrert.

Det er med bakgrunn i dette man mener at det er betydelig mer gunstig å videreføre eksisterende direkte avkjørsler fra postvegen siden disse har/får en svært slakk hellingsgrad som gjør at de er var/er mulig å opparbeide uten terrenginngrep, dvs de legges i samme høyde som eksisterende terreng.

Dialog med fylkeskommunen underveis i planarbeidet:

Med bakgrunn i ovenstående har man underveis i planarbeidet gått i dialog med fylkeskommunen for avklaringer. Fylkeskonservatoren har vært på befaring på stedet, og har deretter gitt tilbakemelding om at de aksepterer at alle 4 tomtene kan beholde eksisterende adkomster som foreslått i plankartet. Forutsetningen er da at teknisk standard på vegene ikke blir hevet, og dette kravet må inn i planbestemmelsene. Vegene bør ha et grønt preg, der det får vokse gress, nærmest postvegen, slik som i dag.

Fylkeskonservatoren avdekket ved befaringen at det allerede var utført en standardheving på adkomsten til gbnr 64/21 med økt bredde, samt på et tilstøtende parti av Postvegen med nytt gruslag både på adkomst og på Postvegen, hvilket har medført at Postvegen har mistet sitt historiske preg her. Dette vurderes som svært uheldig. I tillegg fikk han informasjon om planer om å sprengte bort en del av et svaberg som gikk inn i Postvegen, noe Fylkeskommunen går sterkt imot.

6.4 Bebyggelsens høyde, grad av utnyttning, parkering

Planføresegnene videreføres som i gjeldende plan når det gjelder bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og parkering. Gjeldende føresegner hadde ingen spesifikasjoner vedr. disse forhold slik at det er kommuneplanen og kommunens praksis som vil gjelde dersom de allerede utbygde tomtene skal få endret eller ny bebyggelse.

6.5 Felles atkomstveger, parkeringsplasser

Føresegnene spesifiserer eiendomsforhold og tillatelse til bruk av felles veger og parkeringsplasser. Når det gjelder felles p-plass f_SPP1, så er denne krevd stengt av overordnet myndighet Statens vegvesen. Man har likevel foreslått videreføring av denne, da den ligger der etablert fra tidligere og er godkjent i gjeldende plan. Det at denne fortsatt kan brukes til gjesteparkering gjør at Postvegen kan bli spart for kantparkering - hvilket gir slitasje på vegen. Fylkesvegen blir også brukt til parkering, noe som kan være trafikkfarlig ved at sikten blir dårlig ved avkjørslene, og vegen blir trang.

6.6 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Man vurderer at det ikke er forhold i planen som krever avbøtende tiltak/løsninger i forhold til ROS med grunnlag i at området allerede er komplett utbygget og alle forhold vedr. ROS er antatt ferdig utredet i forbindelse med byggesak.

7 Konsekvensutredning

7.1 I samråd med kommunen vurderes det til at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning. Dette med grunnlag i at planforslaget i all hovedsak er i tråd med overordnet plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer – Planforslaget er i tråd med overordnet plan og vurderes til ikke å gi virkning i forhold til overordnet plan.

8.2 Landskap – Planområdet er allerede ferdig utbygget og vurderes med grunnlag i dette til ikke å gi virkning i forhold til landskap. Unntaket er dersom kravet fra offentlige myndigheter om at alle tomtene nord for Postvegen skal ha sin tilkomst via f_SKV4. Ved gjennomføring av dette kravet vil terrenget mellom tomtene og Postvegen få endret høyde med synlig skjæringer i en lengde på ca 15 meter +. Vi støtter ikke dette kravet og foreslått løsning er betydelig mer skånsom mot omgivelsen og vil ikke gi virkning i forhold til landskap.

8.3 Stedets karakter – Gjennomføring av planen vil ikke gi virkning siden området og vegene allerede er utbygget/delvis utbygget.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Gjennomføring av planen vil medvirke til ivaretagelse av Postvegen på en god måte. Dette med grunnlag i at føresegnene inneholder krav om hvordan postvegen skal vedlikeholdes. I tillegg er det etablert en grønn buffersone med hensynssone kulturmiljø i 10 meters bredde langs vegen, hvilket vil sikre at postvegens nærmeste arealer ikke får endret terreng eller vegetasjon. Dersom overordnede myndigheter gir sin aksept til at man kan løse adkomster til tomtene slik de er foreslått i dette planforslaget, vurderer vi at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning i forhold til kulturmiljø.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier – Gjennomføring av planen får ingen virkning. Det er ingen registrerte naturverdier innenfor plangrensen.
- Biologisk mangfold – Gjennomføring av planen får ingen virkning. Det er ingen registrerte verdier av biologisk mangfold innenfor plangrensen.
- Verdifull vegetasjon- Gjennomføring av planen får ingen virkning. Det er ingen registrerte verdier av verdifull vegetasjon innenfor plangrensen
- Viltinteresser –Ingen kjente
- Økologiske funksjoner – ingen kjente

8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Gjennomføring av planen får en positiv virkning dersom det gis aksept for videreføring av eksisterende parkeringsplass f_SPP1. Til tross for at den er privat, har den fungert som en gjesteparkeringsplass for besøkende i forbindelse med bading på badestranden eller bruk av postvegen som turveg eller andre turveger i nærheten.

8.7 Trafikkforhold

Gjennomføring av planen slik den er foreslått vurderes til å gi positiv virkning sett i forhold til trafikkforhold. Fritidsboligen i nord har fått regulert p-plass og fritidsboligene i sør har fått regulerte adkomster. Selv om felles regulerte eksisterende p-plass er privat, har det vist seg i praksis at besøkende benytter seg av den i forbindelse med bading og turgåing i nærområdet. Fylkesvegen er oversiktlig i tilknytningspunktene, og siktsoner er innarbeidet i planen og sikrer trygge avkjøringsforhold.

8.8 Universell tilgjengelighet

Gjennomføring av planen vil medføre at de 4 fritidsboligene innenfor område BFF2 vil få mulighet til universell tilgjengelighet mellom egen p-plass og eget inngangsparti.

8.9 Energibehov - energiforbruk

Gjennomføring av planen vil ikke gi virkning. Alle byggeområder er ferdig utbygget.

8.10 ROS

- Rasfare – ingen virkning jf. Pkt. 5.13. Området er tidligere vurdert som trygt.
- Flomfare – ingen virkning – Arealet nærmest sjøen og bekken er ferdig utbygget, og man forutsetter at evt. flomfare ble vurdert senest i forbindelse med byggesøknad.
- Vind – ingen kjent virkning
- Støy – ingen virkning. Området er allerede utbygget og man vurderer at evt. støy ble utredet i forbindelse med byggesak.
- Luftforurensning – ingen kjente kilder – ingen virkning
- Forurensning i grunnen – ingen kjente kilder – ingen virkning
- Beredskap og ulykkesrisiko – ingen virkning. Området er tilgjengelig for utrykningsbiler
- Andre relevante ROS tema – ingen relevante tema

• Endringer som følge av planen: Gjennomføring av planen utgjør at man får endrede regulerte adkomster til bebyggelsen på sørsiden av fylkesvegen. I praksis vil gjennomføring av planen ikke gi virkning siden de fleste adkomstene er i bruk pr i dag.

8.11 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – ingen konsekvens – eksisterende anlegg til eksisterende bygg
- Trafo - ingen konsekvens – eksisterende anlegg til eksisterende bygg

8.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen – ingen konsekvenser

8.13 Interessesmotsetninger

- a) Man har registrert at Statens vegvesen har stilt krav om at eksisterende avkjørsel til felles p-plass blir stengt/overgravd ved gjennomføring av denne planen.

Kommentar: I planforslaget har man foreslått å ikke imøtekomme punkt b), og det er gitt flere argumenter for hvorfor vi har foreslått planen slik den foreligger. Vi viser i den forbindelse til punkt 6.5.

8.14 Avveining av virkninger

Vår vurdering er at gjennomføring av planen vil gi positiv virkning, særlig dersom den blir gjennomført i tråd med planforslaget som foreligger. Her sikrer vi adkomster til hver enkelt hyttetomt med adkomst fra sekundærveg, i stedet for en parkeringsplass med direkte adkomst til fylkesvegen.

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene vil medføre en belastning på hverken natur, miljø eller sikkerhet.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader til oppstartsmelding med kommentarer:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Ingen særlige merknader. Registrerer at tilkomsten blir fra Postvegen som har kulturhistorisk verdi, men antar at fylkeskommunen kommenterer dette nærmere.

Kommentar: Kommentaren er tatt til etterretning.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Informerer om at den Trondhjemske postveg er kulturminne med nasjonal verdi. Har fått tilleggsinfo fra Sindre Øen i proESS AS og Per Gunnar Løset, planlegger i kommunen. Er med bakgrunn i sistnevnte orientert om at det allerede rundt 1990 ble opparbeidet ikke godkjente avkjørsler i tråd med avkjørslene som skal reguleres inn nå. Både felles p-plass og etablerte avkjørsler blir benyttet pr i dag. Den nordvestligste tomte har opparbeidet en mer midlertidig anleggsveg fra Postvegen, men ønsker også en permanent avkjørsel her. Går ikke imot at opparbeidede avkjørsler blir innarbeidet i planen, men det må være kun en hovedavkjørsel fra Postvegen med forgreininger fra denne. Ber om at tekst vedr. skjøtsel av vegen blir innarbeidet i føresegnene. Krever at det blir etablert 10 meter buffersone langs den trondhjemske postveg med hensynssone og grønt formål. Ber om spesifikk tekst i føresegnene for hensynssona.

Kommentar: Terrenget er svært bratt i området. Virkningen av å følge ovennevnte krav om å opparbeide kun en hovedavkjørsel med forgreininger fra denne til de forskjellige tomtene vil bli at terrenginngrepet blir svært omfattende, hvilket vil være betydelig mer skadelig for området enn alternativet, dvs. legge adkomstvegene naturlig i terrenget uten særlige terrenginngrep, direkte frem til de aktuelle tomtene fra postvegen. Tekst vedr. skjøtsel tas inn i føresegnene. 10 meter buffersone med grøntareal er tatt inn i plankartet.

Dialog med Fylkeskommunen underveis i planarbeidet: Som nevnt i punkt 6.3, har man gått i dialog med Fylkeskommunen vedr. plassering av avkjørsler, og de har etter befaring gitt tilbakemelding om at det vil bli akseptert en løsning som foreslått med videreføring av eksisterende avkjørsler. Forutsetningen er at teknisk standard på vegene ikke blir hevet. Vi har lagt inn kravet i føresegnene.

Fylkeskommunen vurderer at den standardhevingen som allerede er gjennomført for den ene adkomstvegen og del av Postvegen er svært uheldig. E-posten/tilbakemeldingen er vedlagt planforslaget.

Statens vegvesen:

Har ikke innvendinger mot at postvegen blir brukt til adkomst for tomtene innenfor planområdet så lenge den holdes åpen for allmenn ferdsel for gående og syklist. Viktig at vegen ikke gror igjen. 1) Forutsetter at eksisterende adkomst til felles p-plass fjernes/graves over. 2) Ber også om at det blir gjort en opprydding av avkjørsler på nordsiden av fylkesvegen slik at avkjørslene sikres utforming i tråd med kravene i N100. Ellers ingen vesentlige merknader til oppstart.

Kommentar: Merknadene er notert, men 1) man foreslår nå likevel å videreføre eksisterende regulert og opparbeidede parkeringsplass som har avkjørsel fra fylkesvegen fordi denne pr i dag også brukes av folk som bruker badestranda og turterrenget. Alternativet vil bli at samme brukere parkerer på postvegen hvilket vil gi større slitasje, eller ved fylkesvegen hvilket vil gi trafikkfarlige situasjoner. 2) Vi har som følge av denne

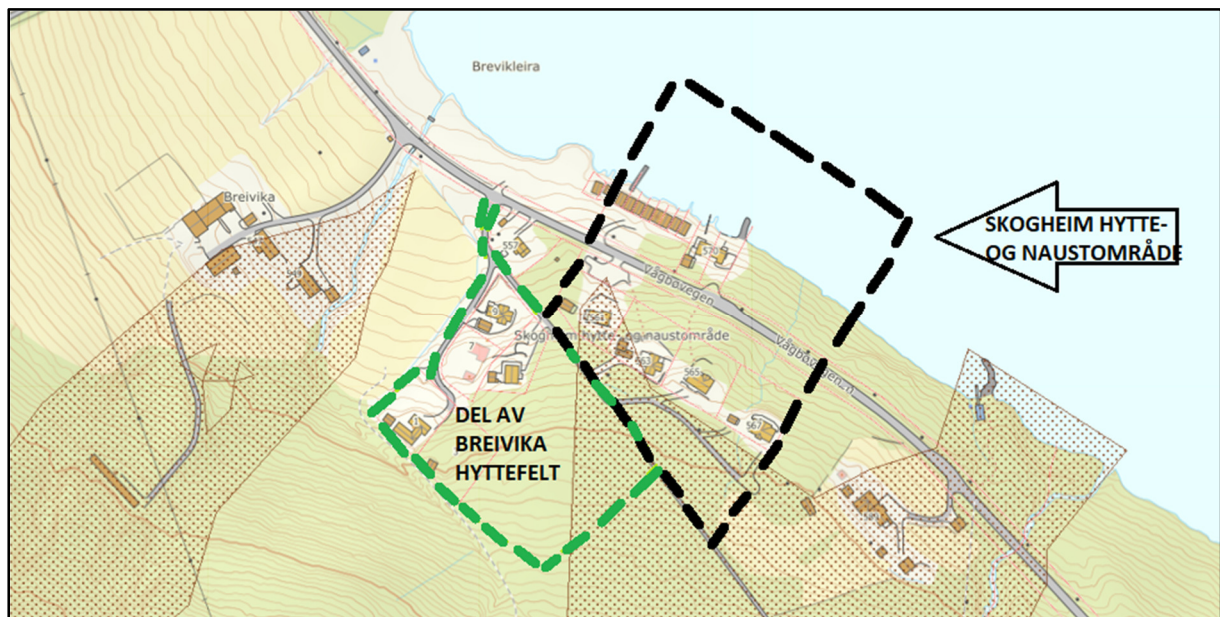
merkningen foreslått å regulere inn en p-plass for fritidsboligen som er plassert nord for fylkesvegen, på område BFF1, med frisktlinje.

NVE:

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser at deler av planområdet kan være utsatt for skredfare. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Kommentar: Kun de to nordvestlige tomtene er plassert innenfor ytterkant av aktsomhetssonen, og begge tomtene er allerede bebygget. I denne planen legges det hovedsakelig til rette for nye adkomstveger. Vi kan velge å støtte oss til vurderingen som ble gjort for naboområdet som har godkjent plan:

«Del av Breivika hyttefelt» hadde slik vurdering i sin godkjente plan: Aktsomhetskartet fra NVE viser at noen av tomtene ligger innenfor en sone for mulig jord- og flomskred. Faren er knyttet til bekker i området og i dette tilfellet sannsynligvis en bekk som renner ut i sjøen ca 200 m lengre øst. Sonen har betegnelsen «Potensielt jord-/flomskredfare». Sonen er teoretisk beregnet ut fra kartgrunnlaget og vurderes ikke å kunne påvirke bygging på de aktuelle tomtene. Det legges til grunn at tomtene ligger helt i utkanten av området. Lia er skogbevokst og har forholdsvis slak helling i dette området. Det vurderes som rent teoretisk at jord- og flomskred skal kunne nå tomtene. Vurderingen er gjort i samråd med skogbrukssjefen i Tingvoll kommune.»



Kartutsnittet viser aktsomhetskart for jord- og flomskred. De to naboplanene er avmerket i kartet med stiplede grønne linjer for Breivika hyttefelt og sort stiplede linjer for Skogheim hytte- og naustområde.

Sigrunn og Magne Helset v/advokat Siv Helset, grunneier av gbnr 64/2:

Planen bør omfatte hele planområdet i gjeldende plan, vegrett må foreligge fra rettighetshaverne jf. referat oppstartsmøtet. Viser til at planen har som formål å utvide området for regulert fritidsbebyggelse og vegareal. Er grunneier av tilgrensende arealer som er regulert til friluftsområde. Ønsker at også disse arealene får endret formål til fritidsbebyggelse. Arealene som ønskes endret er arealet øst for eksisterende fritidsboligområde nord for fylkesvegen, og areal mellom f_SKV4 og postvegen. Som et minimum ønskes en tomteutvidelse med 20 meter for eksisterende tomt 64/46 (korrekt gbnr er sannsynligvis 64/10) jf webtjenesten «se eiendom». Foreslår at eksisterende p-plass videreføres som opparbeidet.

Kommentar: Planområdet er utvidet til å omfatte hele planområdet etter krav fra kommunen. Vi forstår at det er ønske om utviding av byggeareal i forhold til i gjeldende plan, men vurderer at denne type endringer i plankartet er så omfattende at de vil kunne medføre ekstra kostnader og forlenget behandlingstid for denne planen. Vi ber derfor om at de foreslåtte endringer blir tatt i en egen planprosess. Det vises ellers til vedlegg som viser dialog mellom proESS AS og Helset.

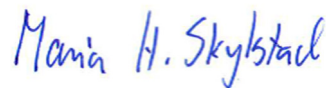
10 Avsluttende kommentar

Planforslaget tilrettelegger for at et eksisterende fritidsboligområde kan få ordnede forhold for sine avkjørsler. I tillegg gir plankartet føringer for forbedring av eksisterende avkjørsel nord for fylkesvegen, samt sørger for at alle avkjørsler har frisiktsoner tilpasset reell fartsgrense på fylkesvegen. I tillegg er plankartet og føresegnene oppdatert i samsvar med gjeldende normer. Summen av disse forholdene vurderes å gi en positiv virkning for kommunen ved godkjenning av planforslaget slik det foreligger.

Ålesund, 31.07.18
proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad