

REGULERINGSPLAN

SANDVIKA

SANDVIKA EIENDOMSSELSKAP AS



PLANBESKRIVELSE



Steinkjer 07.04.2016

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN/HISTORIKK	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagsstiller	4
1.3. Eiendomsforhold	4
2. PLANSTATUS	4
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
4. VVA - ANLEGG	6
4.1. Veg	6
4.2. Vann	6
4.3. Avløp	6
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
5.1. Naturverdier	6
5.2. Grunnforhold	6
5.3. Kulturmiljø	7
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	7
6.1. Planlagt arealbruk	7
6.2. Arealformål	7
7. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER	8
7.1. Landskap og stedets karakter	8
7.2. Forholdet til kravene i naturmangfoldloven.	8
7.3. Trafikkforhold	9
7.4. ROS	9

8. INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART	9
8.1. Fylkesmannen	10
8.2. Nord-Trøndelag fylkeskommune	10
8.3. NVE	10
8.4. Naboer	10
8.5. Kommentarer	10

1. Bakgrunn/Historikk

1.1.Hensikten med planen

Den 21.06.89 ble det vedtatt en reguleringsplan for Sandvikaområdet som omfattet flere hyttefelt. Planen viser tomteinndeling, men kommunen varslet den gang at det skulle benyttes punktfeste ved utstedelse av målebrev, det ble etterfulgt. To av disse feltene, Halla og Vakkermyra, har senere blitt vesentlig omregulert. På bakgrunn av nevnte beskjed fra kommunen, så viser de omregulerte planene bare punktfeste og ingen tomtedeling.

I 2008 ble det regulert inn et nytt hytteområde med 8 nye hyttetomter som en forlengelse av hyttefeltet Gauphaugen i retning mot hyttefelt Vakkermyra. Under denne reguleringen ble det fra kommunens side åpnet for at hyttetomter kunne reguleres med grenser. Alle hyttetomtene på eiendommen Sandvika ble da regulert med tomtgrenser på reguleringsplanen. Under dette arbeidet ble det også gjennomført noen mindre justeringer av vegger. Området mellom Rv 72 og Innsvatnet ble omregulert i 2004. Denne nye planen inkluderer denne reg.planen og samler alle hytteområder og naustområder på eiendommen Sandvika til en felles reguleringsplan.

I denne omgang er det snakk om en forholdsvis liten utvidelse av gjeldende reguleringsplan. Med utvidelse av tre nye hyttetomter, en i Halla, en på Østerinnsvollen og en tomt ned mot Innsvatnet. Det er også regulert inn en ca. 40 meter lang veg ca. midt i hyttefelt Halla, dette åpner for at de 6 øverste tomtene, lengst mot sør-vest, skal få vinterveg. Familien medlem i en av hyttene er funksjonshemmet, det er derfor sterkt ønske om adkomstmulighet for bil hele året.

Videre er et ønske og et behov for å etablere 9 nye naust ned mot vannet. I de siste årene har det vært en økt aktivitet nede ved vannet og det er flere og flere av hytteeiere som ønsker seg naust og muligheten for å lagring av båt. Dette vil være med på å holde vannkanten ryddig og fri for båter. Det er også slik at dette med båtliv har vist seg å være meget sosialt og skaper et godt fellesskap.

Det er nå regulert inn et nytt naustområde med 5 naust, plasseringen er valgt fordi naustene her vil bli svært lite synlig fra vannet og ikke synlig fra hytter eller fra vegen. To nye naust er forlengelse av naustfelt 1, nedenfor setra. De to siste nye naustene er forlengelse av eksisterende området lengst mot nord-øst.

1.2.Forslagsstiller

Sweco Norge AS utarbeider reguleringsplanen for Sandvika Eiendomsselskap AS

1.3.Eiendomsforhold

Det regulerte området ligger på eiendommene Sandvika, gnr 234 bnr 3, 6 og 7 som eies av Olav Eriksson. En del vegareal tilhørende Statens Vegvesen inngår også i planen.

2. Planstatus

Området reguleres av reguleringsplan «Sandvika», vedtatt 14.06.2004 og reguleringsplan «Sandvika», vedtatt 29.09.2008. Området er som angitt ovenfor tidligere regulert og gjeldende reguleringsplan ble godkjent i 2008. Området mellom RV 72 og Innsvatnet ble omregulert i 2004. Denne nye planen omfatter begge gjeldene reguleringsplaner og skal samle den til en

felles reguleringsplan. Det er ikke planlagt endringer i forhold til utnyttelsesgraden for hver hyttetomt.

3. Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på eiendommen Sandvika langs Fv. 72 (Åbovegen) og Fv. 756 (Skalstuvegen) og omfatter bl.a. 4 bestående hyttefelt, Halla med 12 tomter (+ 1), Gauphaugen 1 med 45 tomter, Gauphaugen 2, med 8 tomter (ny-regulert i 2008), Vakkermyra med 12 tomter og Østerinnsvollen med 22 tomter (+ 1), samt en ny tomt ned mot vatnet. Alle eksisterende tomter er bebygde.

De tre nye hyttetomtene ligger alle i områder som i dag består av kratt og lauvskog. Antallet tomter er valgt ut fra en hensiktsmessig arealutnyttelse av gjenstående arealer. Der man har tenkt på plassering i forhold til terreng, og den øvrige hyttebebyggelse samt på områder som har meget liten bruksverdi slik de står i dag.

Når det gjelder adkomst er det for to av hyttetomtene samt de nye naustene snakk om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Dette vil ikke by på noen utfordringer slik forslagstiller ser det.

Når det gjelder hyttetomta ned mot vannet er den plassert slik at man har ivaretatt frisktsonen i begge retninger. Ut fra våre beregninger har man 150 meter med friskt begge veier slik at dette skal være godt ivaretatt. Videre har man plassert tomta 30 meter fra midten av veien, dette for å ivareta vegvesenets krav.

Dette området er ikke særlig tilgjengelig for allmenheten, og blir kun liggende brakk. Forslagstiller er av den oppfatning at det er viktig å benytte de gjenstående arealer på en konstruktiv og god måte. Hytta vil plasseres lavt i terrenget, dette anses også som en fordel for de øvrige hytteeierne da krattskogen vil bli ryddet/ tynnet og også fjernet på deler av området, og man vil få en langt bedre utsikt mot vannet enn hva som er tilfelle i dag.

Videre ligger vannledningen like utenfor veikanten langs Rv 72 mot Innsvatnet, og er forholdsvis enkel å koble seg til. Svartvannet fra hytta vil gå i tett-tank og gråvannet vil bli rensert og gå videre til stedegent løs masser i grunnen. (Forslag: Avløpet fra hytta går til egen slamavskiller og videre til infiltrasjon i stedegnet løs masser i grunnen ved hytta, samme type masse som på infiltrasjonsarealene for alle hyttefeltene på eiendommen).

Plasseringen av tomta berører ikke dyrkamark og vil ei heller komme i konflikt med noen landbrukshensyn slik vi ser det. Området blir ikke benyttet av noen form for beite dyr og blir fra vår side ansett som lite egnet til et slikt formål også. Videre vil man ved å benytte dette arealet være med på å dempe presse for utbygning på andre områder som er bedre egnet til landbruksrelatert virksomhet enn dette er.

Når det gjelder avstanden mot vannet, er det her tatt hensyn til 30 meters grensen mot vei. Dette fører til at hytta må plasseres 40 meter fra vannet. Dette er ikke noe unikt rundt Innsvatnet, da det er flere andre hytter, både på denne eiendommen, og på andre eiendommer ved Innsvatnet som ligger i samme avstand eller nærmere vatnet enn denne vil bli. Tomta er i god avstand fra der folk oppholder seg ved Innsvatnet.

Akkurat denne plasseringen er valgt ut fra at terrenget på stedet er slik at hytta knapt vil være synlig verken fra vann eller vei. Hytta vil bli utformet i et naturlige materialet og males i brun/grå/grønn farge slik at den vil falle så godt som mulig inn i terrenget. Området er pr. i dag

svært dårlig tilgjengelig for allmennheten, og deres rettigheter vil ikke bli redusert som følge av denne reguleringen.

Totalt omfatter planen et areal på ca. 700 dekar.

4. VVA - anlegg

4.1. Veg

Hyttefeltet Halla har felles avkjørsel fra RV 756 mens de øvrige hyttefeltene har hver sin felles avkjørsel fra RV 72.

4.2. Vann

Alle hyttene i området får i dag sin vannforsyning fra Sandvika vannverk som er basert på en grunnvannsbrønn med god vannkvalitet. De nye hyttene vil også bli tilknyttet Sandvika vannverk.

4.3. Avløp

I 1989 ble det gitt utslippstillatelse for avløp fra 78 hytter og 100 campingvognplasser på eien-
dommen Sandvika. Det har hittil ikke vært aktuelt med utbygging av campingplass.

Det er i dag bygd 3 atskilte avløpsanlegg basert på slamavskiller og infiltrasjon i grunnen. Halla og Gauphaugen har egne anlegg mens Vakkermyra og Østerinnsvollen har et felles anlegg.

De to nye tomtene i Halla og Østerinnsvollen vil koble seg på de eksisterende anleggene, disse anleggene har tilstrekkelig kapasitet til de utvidelsene denne reguleringsplanen legger opp til. Den tredje tomta ordner egen slamavskiller og infiltrasjon i grunnen.

5. Beskrivelse av planområdet

5.1. Naturverdier

Området er med unntak av de nye tomtene helt utbygd. Områdene omkring er regulert til landbruk og friluftsfornål, og vil dermed bevares i den tilstand de har i dag. Det er ikke regi-
strert naturverdier som krever spesielle tiltak.

5.2. Grunnforhold

Grunnen i området består av breelavsetning og morene, i tillegg til en del myr. Område med myr benyttes ikke som byggeområder.

§12-5. Nr. 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 Hensynssoner
Frisikt
Høyspenningsanlegg

Området ligger i sin helhet innenfor det areal som omfattes av reguleringsplanen fra 1989, 2004 og 2008 omkranses stort sett av landbruksareal. I vest grenser området mot Innsvatnet.

P l a n n a v n e t e r ” R e g u l e r i n g s p l a n S a n d v i k a ”
Planforslaget består av plankart i målestokk 1:2000 og reguleringsbestemmelser datert 01.03.2016

7. Virkninger og konsekvenser

7.1. Landskap og stedets karakter

Landskapsbildet vil bli svært lite endret som følge av tiltaket. Ny naustrekke nede ved Innsvatnet vil ha størst innflytelse. Virkningen skal i størst mulig grad dempes i form av bygningenes utforming og plassering i terrenget. Med tanke på utsikt fra ovenforliggende hytter, vil tiltaket har utbyggingen liten negativ påvirkning.

7.2. Forholdet til kravene i naturmangfoldloven.

Vurdering naturmangfold

Store deler av sør- og østsida av Innsvatnet omfattes av reguleringsplaner for fritidsbebyggelse. Resterende strandlinje er derfor av stor verdi for både friluftsliv, landskap og biologisk mangfold, og planlagte nye inngrep i strandsona vil kunne utfordre de interesser vi er satt til å ivareta.

En stor del av planområdet er som nevnt utbygd med hytter, uten at tomtene er vesentlig opparbeidet. Andre deler av området har tidligere bestått av granskog, men etter at skogen ble tatt ut, har området i helhet vært satt av til friluftsområde og fremstår uten noen spesielle verdier for biologisk mangfold. Naturbase eller artskart viser ingen registrerte verdier i nær tilknytning til området. Det forventes ordinære viltforekomster i området rundt, som er representativt for disse delene av regionen. Planområdet kommer ikke i kontakt med noe vannforekomster som kan ha betydning for biologisk mangfold.

Innsvatnet og området reguleringsplanen omfatter for øvrig, ligger innenfor området for verneplan for Verdalsvassdraget (Verneplan 5 – Supplering av verneplan for vassdrag – 2015).

T-1082 Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal legges til grunn for planleggingen etter plan- og bygningsloven, (jf. § 17-1, 1. ledd).

Planområdet kommer inn under klasse 2 i retningslinjene, hvor det er gitt følgende beskrivelse og retningslinjer for forvaltningen:

Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Nml. § 8 - kunnskapsgrunnlaget

Planområdet består av hyttefelt, landbruksområder og friluftsområder uten registrerte verdier. Naturgrunnlaget gjør at det forventes lite verdier for naturmangfold i planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende, uten at det er gjennomført spesifikke naturfaglige feltundersøkelser av planområdet.

Nml. § 9 – føre-var-prinsippet

Det kan ikke sees noe potensial for at tiltaket kan medføre betydelig påvirkning på naturmangfold. Det anses derfor ikke å være behov for å vektlegge føre-var-prinsippet i denne saken.

Nml. § 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vil ikke påvirke kjente områder av utpreget verdi for biologisk mangfold. Tiltaket forventes dermed å ikke ha noen betydelig påvirkning på økosystem i området eller bidra negativt til den samlede belastningen på naturmangfold i et større område.

Nml. § 11 – kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder skal dekkes av tiltakshaver.

Nml. § 12 – miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planlagte nye naustområder er ikke tilgjengelig for større anleggsmaskiner, og det er ikke aktuelt å tilrettelegge for dette i form av nye vegger osv. Når det gjelder utbygging av hytter, er det i alles interesse at dette gjennomføres på en så skånsom måte som mulig. Kravene i nml. § 12 blir ivaretatt gjennom denne prosessen.

7.3. Trafikkforhold

Utbyggingen medfører en ubetydelig økning av trafikken generelt på Fv. 72 (Åbovegen) og Fv. 756 (Skalstuvegen). Det skal etableres ny avkjørsel i forbindelse med ny hytte vest for Fv. 72. For øvrig er trafikksituasjonen som tidligere.

7.4. ROS

Området / tiltaket er vurdert iht. sjekklister for ROS.

Tiltaket medfører små endringer i forhold til dagens situasjon, og utløser ingen risiko forbundet med naturgitte forhold.

Når det gjelder menneskeskapte forhold, vil tiltaket medføre en svært begrenset endring i risikosituasjonen for området. Vi har sett nærmere på følgende forhold:

Trafikk:

Avkjørsel til ny hytte fra Fv. 72 medfører et nytt konfliktpunkt for trafikken langs vegen. Avkjørsel må utføres slik at den tilfredsstillende krav i Statens vegvesens normaler.

Sjekklister ligger vedlagt.

8. Innkomne merknader til varsel om oppstart

I forbindelse med varsel av oppstart av planarbeid er det kommet til sammen 4 uttalelser. Disse er fra følgende.

8.1. Fylkesmannen

Landbruksavdelingen:

Ingen merknader

Miljøvern avdelingen:

Planen må ta hensyn til miljøkvaliteter i området. Dette gjelder spesielt for nye naust og hytte-tomter i strandkanten. Planen må vurderes iht. Naturmangfoldlovens § 8-12. synspunkter fra barn som berørt part iht. rundskriv T-2/08.

Kommunalavdelingen:

Det må gjennomføres ROS-analyse.

Reindriftsavdelingen:

Ingen merknader.

8.2. Nord-Trøndelag fylkeskommune

Planfaglig uttalelse:

Positiv til at det utarbeides helhetlig plan for området.

Arealbruk avklares med kommunen.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Ingen kulturminnefaglige merknader til planen, på bakgrunn av plan for samme område i 2008.

Ved funn av kulturminner skal arbeid stanses og kulturminnemyndighet varsles.

8.3. NVE

Planen vil i utgangspunktet ikke berøre NVEs interessefelt.

8.4. Naboer

I tillegg har noen naboer vist interesse, mest på bakgrunn av interesse for hva regulerings- endringen omfatter.

8.5. Kommentarer

Generell kommentar til alle merknader.

Vi har i størst mulig grad forsøkt å etterkomme de krav og ønsker som er fremkommet i forbindelse med varsling av oppstart. Det er en forutsetning at inngrep i området blir så begrenset som mulig, dette er i utbyggers interesse.

Det har vært noe usikkerhet omkring ny hyttetomt vest for Fv. 72. Vi mener den er plassert slik at den ikke krever store inngrep i naturen, og at den ikke er til sjenanse for andre hytter i området.

Det er utarbeidet ROS-analyse og planen er vurdert iht. Naturmangfoldloven.