

Planinitiativ

Reguleringsplan for «Fuglehaugen hyttefelt i Skorgedalen»

Gnr./ bnr.: 133/27

Forslagsstiller: Langelia og Selsetra grunneigarlag
Planmyndighet: Rauma kommune

Plankonsulent: Streken AS, tlf. 71221400

Kontaktperson: Ragnhild Amundsen, ragnhild@streken.no og Fee Hümme, fee@streken.no

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse: 01.01.2018

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

INNHOLD

A. Formålet med planen	2
B. Planområdet og om planarbeid vil få virkninger utenfor planområdet.....	2
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	2
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	2
E. Funksjonell og miljømessig kvalitet	2
F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	2
G. Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pårørende arbeid	3
H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	3
I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet..	3
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	4
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	4
L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	4

A. Formålet med planen

Fuglehaugen hyttefelt er en del av et av de viktigste rekreasjonsområdene i kommunen, både for fastboende og turister. Denne reguleringsplanen har til hensikt å ivareta interessene til både grunneiere, hytteeiere og turgåere i området. Det legges derfor vekt på at det for hytteeiere skal være et trivelig sted å ha hytta si, med tomter i naturnære og lite tilrettelagt terreng. Grunneiere skal kunne utøve sine næringsinteresser ved at området er en del av et felles utmarks og beiteareal for grunneierlaget. Det er også viktig at almene interesser ivaretas ved at stier i området holdes og at disse ikke har uttrykk av privat karakter, men heller inviterer til ferdsel.

B. Planområdet og om planarbeid vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet skal omfatte 5H i kommunedelplan. Gjeldende reguleringsplan «Fuglehaugen hyttefelt i Skorgedalen» omfatter også parkeringsplassen. Parkeringsplassen skal ikke omfattes av planområdet.

Etablering av flere hytter kan øke behov for parkering på felles parkeringsplass.

Det er ikke ønskelig å etablere mer kjørevei i området. Traktorveien til Selsetervatnet skal beholders som dette og motorferdsel skal begrenses til et minimum.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- 5-10 hyttetomter av størrelse ca 1000m²
- Det skal tilrettelegges et begrenset antall stier i området. Disse skal ivareta almene interesser og være en del av et helhetlig stinett (f eks en sti over Fuglehaugen og en sti rundt).
- Det kan borres etter vann på 1-2 punkter hvor hytteeiere kan fylle rent vann. Det skal ikke legges vann til hyttene i Fuglehaugen.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maksimalt bygd areal pr tomt settes til 100 m² eksklusivt uthus. Maksimalt bygd areal for frittliggende uthus er 15m². Uthus skal ligge innenfor en radius på 15m fra hytta.

Hytter skal ha saltak, pulttak eller 2 takflater. Maksimal mønehøyde skal fastsettes til 4-5m målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng (avklares i planprosessen).

Det er ønskelig at hytter som nybygges eller renoveres skal følge lokal byggestil på Fuglehaugen.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det må drøftes videre hvilke miljøvennlige løsninger som er aktuelle for bebyggelsen i planområdet. Alle hytter med et avløp ut fra hytta skal ha en form for renseanlegg for å hindre avrenning av gråvann i hyttefeltet.

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet inngår i et landskap som byr på skjønne naturopplevelser. De naturgitte forholdene og eksisterende strukturer fra friluftslivet som stier bør danne premisser for videre utvikling av ny bebyggelse og anlegg.

For arkitektonisk utforming se pkt. D.

Grunneiere skal kunne utøve sine næringsinteresser ved at området er en del av et felles utmarks- og beiteareal for grunneierlaget.

G. Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pårørende arbeid

Formål fritidsbebyggelse er i tråd med kommunedelplanen (Kommunedelplan for Skorgedalen-Ljøsdalen, område 5H).

Deler av gjeldende reguleringsplan *Fuglehaugen hyttefelt i Skorgedalen* skal erstattes. Området for parkering inngår ikke i ny reguleringsplan.

Forhold til verneområder i nærheten av planområdet undersøkes i planarbeidet.

H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Barn og unges interesser

Det skal legges vekt på barn og unge i planleggingsarbeid. I dette tilfellet vil planens innhold medføre positive elementer til glede for den oppvoksende slekt og vil gi gode familieaktiviteter.

Miljø og klima

Bebyggelse må plasseres og utformes med tanke på energitilpasning og stedlige forhold.

Materialbruk skal være bevisst og gjennomtenkt, også i forhold til miljø.

Utbygging må ivareta alle krav til utslipp.

Natur- og miljøkonsekvenser

I planbeskrivelsen vil følgende punkt utredes:

- Truede arter
- Jord-og skogbruk samt beiteinteresser
- Vassressurslova (bekk i planområdet)
- Verneskog

Teknisk infrastruktur

Det skal ikke etableres ny teknisk infrastruktur i planområdet.

Naboer

Eksisterende fritidsbebyggelse og aktivitet rundt området vil både ha innvirkning på, og bli påvirket av ny bebyggelse og aktivitet i planområdet. Det skal søkes løsninger og utforming som ivaretar nabointeresser tilstrekkelig, slik at området kan videreutvikles på en god måte for alle parter.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal gjennomføres en ROS-vurdering i planarbeidet etter planmyndighetens mal, som inneholder skala for sannsynlighet og konsekvens, definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak vil disse beskrives.

Forundersøkelser i fase for planinitiativ:

Snøskred, jord- og flomskred: NVEs kartkatalog viser:

- Aktsomhetsområde jord- og flomskred utenfor planområdet/ i utkanten av planområdet (må sjekkes)
- Aktsomhetsområde snøskred utenfor planområdet/ i utkanten av planområdet (må sjekkes)
- Aktsomhetsområde flom ved eksisterende bekk

Radon, naturområder, kulturminner: utredes i planprosess

Infrastruktur: Ingen -

Friluftsliv, lek og idrett: Eksisterende strukturer fra friluftslivet ivaretas.

Forurensning: Det er liten risiko for at planområdet berøres av forurensning eller bidrar til vesentlig forurensning.

Trafikk: Ingen ny kjørevei i planområdet -

Grunnforhold: Godt kunnskapsgrunnlag fra allerede utbygde tomter.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8. Dersom det vedtas at planarbeid kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles.

- Annonse i ÅA
- Kunngjøring på kommunens nettside
- brev til
 - registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - naboer
 - fylkesmann i Møre og Romsdal
 - Møre og Romsdal fylkeskommune
 - NVE
 - eventuelt andre berørte parter etter opplysning fra planmyndighet

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Oppstartsmøte
- Planstart varsles etter pkt. J
- Innspill til planoppstart vil synliggjøre om det er behov for særmøter eller informasjonsmøte for naboer og hjemmelshavere i området.
- Plankonsulent vil svare på spørsmål eller sende ut informasjon til interesserte gjennom hele prosessen.

L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planen vurderes å ikke omfatte krav om konsekvensutredning.

Formål med planen er i tråd med kommunedelplanen, der formål fritidsbebyggelse er utredet.

Planen vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.