

REGULERINGSPLAN

FOR

STORSJØHAUGEN HYTTEOMRÅDE **GNR. 33 / BNR. 2**

i

Nærøy kommune

Grunneier: Ivar Ramstad, 7950 Abelvær



HB-PROSJEKT AS

Rådg. Ing.: Prosjektledelse - Byggeledelse

OPPDRAGET.

HB-Prosjekt AS har av grunneier fått i oppdrag å utarbeide forslag til reguleringsplan for Storsjøhaugen Hytteområde gnr. 33, bnr. 2 i Nærøy kommune.

Formålet med planen er å tilrettelegge for hyttebebyggelse og tilhørende anlegg for å skape tilleggsinntekter til hovedbruket.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i NamdalsAvisa og Ytringen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.1.

Forslag til endelig plan ble oversendt 28.11.05 og etter lang saksbehandlingsprosess og flere runder med endringer, bør planen nå være klar for behandling og fremlegging til offentlig ettersyn.

Foreliggende forslag til plan er endret i samsvar med innkommet forhåndsuttalelser.

Rørvik, 06.07.06

Hilbjørn Brøndbo

I OMRÅDEBESKRIVELSE

Beliggenhet og adkomst.

Området som er en del av gnr. 33, bnr. 2, ligger nord-vest for gårdsbebyggelsen og omfatter det man kaller Storsjøhaugen. Planområdet ligger utenfor dyrka mark med unntak av ca. 100 m av atkomstvegen. Nordlig avgrensning ca. 45 m ut i sjøen mot Kjerksundet.

Området gis adkomst fra Rv. 768 etter privat gårdsveg for hovedbruket og ny planlagt privat veg.

Naturforhold.

Planområdet omfatter Storsjøhaugen med høyde over havet på ca. 22 m. Dette er en rund haug som fra toppen gir utsikt i alle retninger unntatt mot øst der Stonghaugen på ca. 53 meter stenger for. Området grenser til sjøen og her planlegges utvidelse av eksisterende naustområde.

Terrenget er attraktivt for hyttebebyggelse med god utsikt og nær tilknytning til sjøen, og kort avstand til offentlig veg. Området ligger gunstig til for vær og vind. Sør-vesten er den mest fremherskende vindretningen.

Det meste av hyttebebyggelsen vil komme innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Bruken av berørt strandsone vil ikke bli påvirket av bebyggelsen p.g.a. terrengets beskaffenhet og høydeforskjellen ned mot strandsonen.

Det er fra Kystverket påpekt at det er ankringsplass i Ramstadsundet. Fortøyningsbolter for dette ligger utenfor det regulerte område, og reguleringsplanen vil ikke redusere bruksmulighetene for angitte sjøområdet som ankringsplass.

Selve hyttefeltet ligger utenfor dyrka eller dyrkbar jord, men atkomstvegen frem til feltet berører noe beiteareal. Grunnen i hyttefeltet består av fjell eller grunnlendt mark av ubetydelig verdi som jordbruksareal.

Vegetasjonen består av høyvokst og nokså tett lauvskog hovedsaklig bjørk med tilslag av rogn. Høyden på trærne vurderes generelt å være på opp mot 10 m. Vegetasjonen vil således gi god skjerming mot bebyggelsen sett fra sjøen og omkringliggende areal.

Tilgrensende sjøområdet er godt skjermet for vær og vind p.g.a. at det ligger i le for flere holmer benevnt som Sørholmen, Midtholmen og Nordholmen. Med etablering av en enkel bølgebryter mot sør-vesten vil planlagte område for småbåthavn/marina være godt egnet til formålet.

Det er ikke registrert fornminner i området.

Tilgrensende eiendommer.

Planområdet grenser mot følgende eiendommer;

- gnr. 33, bnr. 5, eier Ole Jørgen Stavang
- gnr. 33, bnr. 2 f.nr. 2, fester Trond Ramstad

II. RETNINGSLINJER FOR PLANEN.

I kommuneplanens arealdel er området for planlagte hyttefelt definert som BR 8, d.v.s. "Byggeområde med krav til reguleringsplan".

I planen er det i den beskrivende delen antydnet 5 framtidige hytter i området. En noe høyere utnyttelsesgrad er vurdert som forsvarlig, og vil gjøre at det kan legges inn ytterligere ressurser i grunnlagsinvesteringer for å bygge ut til ønsket standard.

Det legges opp til en streng holdning til vegers plassering i terrenget, for hogst av bestående vegetasjon, samt for hyttestørrelse og materialbruk. Videre skal den øverste delen av kollen være fri for bebyggelse og være forbeholdt felleskapet.

III BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Plangrense.

Plangrensen går i nord-vestre del i grense med gnr. 33, bnr. 5 og utskilt tomt for gnr. 33, bnr. 2, fnr. 2 tilhørende Trond Ramstad. Mot sør følger plangrensa overgangen mot dyrka mark, mot øst langs foten av selve Storsjøhaugen og ca. 15 m øst for eksisterende naust tilhørende hovedbruket. Som nordlig avgrensning er plangrensen lagt ca. 45 ut i sjøen mot Kjerksundet omtrent parallelt med strandlinjen.

Arealoversikt.

Byggeområder:

Område for fritidsbebyggelse	ca.	5,5 dekar
Område for naust	"	1,0 "

Spesialområder:

Privat veg og parkering	"	2,3 "
Småbåthavn (sjø)	"	1,6 "
Småbåthavn (land)	"	1,1 "
Friluftsområde i sjø og vassdrag	"	5,8 "
Friluftsområde land	"	4,7 "
TOTALT	Ca.	<u>22,0 dekar</u>

IV PLANINNHOLD

Byggeområder.

Område for fritidsbebyggelse omfatter tomteareal for hytter med sikte på salg til selveiertomter. Tomtestørrelser fra ca. 500 m² til ca. 900 m².

Bebyggelsens plassering er i marka anvist med peler som er koordinatbestemt med GPS. Hytter skal plasseres slik at pelepunktet kommer innenfor husets yttervegger.

Naustområde er planlagt som utvidelse av eksisterende naustområde. Her tillates oppført felles naust.

Spesialområder

Privat veg og parkering omfatter atkomstveg fram til og internt i hyttefeltet. Atkomstvegen er en forlengelse av privat veg fra Rv 768.

Sikret lovlig atkomst etableres ved privatrettslig avtale som omfatter veg fram til hytteeiendommene. Samme gjelder for atkomst til området for naust.

Planlagt småbåthavn som er planlagt i nordre del av området sikres atkomst med sti ca. 40 m fra parkeringsplass.

Friluftsområde i sjø sikrer for almen ferdsel i området nærmest strandsonen.

Friluftsområde land omfatter areal for almen bruk på land og omfatter Storsjøhaugen for å sikre mot bebyggelse eller anlegg, samt bevaring som et attraktivt utsiktsområde. For området gjelder bevaring av landskap og vegetasjon, der det kun skal tillates fjerning av vegetasjon som er nødvendig for selve hyttene. Innenfor området skal det tilstrebes etablering av ny vegetasjon der dette er hensiktsmessig.

V NÆRMERE RETNINGSLINJER FOR HYTTETOMTENE.

- Inngjerding av tomtene tillates ikke med mindre det kan ansees nødvendig, for eksempel av hensyn til beitedyr, avsperring av bratte områder m.m. Eventuelle gjerder må gjennom utforming, farge og plassering gis en best mulig tilpasning til landskap og vegetasjon.. For øvrig vises det til "Gjerdeloven" og "Naboloven".
- Eventuelle parabol- og andre antenner må ha en utforming, farge og plassering som gjør dem minst mulig synlige.

VI AVKJØRSEL FRA OFFENTLIG VEG.

Avkjørsel fra offentlig veg ligger utenfor planområdet. Avkjørsel skal utformes i hht. Vegdirektoratets retningslinjer for avkjørsler.

VII VANNFORSYNING, AVLØP OG RENOVASJON.

Bebyggelsen tilknyttes offentlig vannverk.

Det legges opp til at hyttene skal ha innlagt vann. Det vil som egen sak bli søkt om tillatelse til å etablere felles avløpsanlegg.

Området tilknyttes den til enhver tid gjeldende kommunal/offentlig renovasjonsordning.

VIII EL.FORSYNING.

Det planlegges fremlagt strøm med jordkabel.

IX SIKKERHETS- OG BEREDSKAPSMESSIGE HENSYN.

Det er gjennom planprosessen gjort en enkel vurdering vedr. mulige sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser knyttet til gjennomføringen av planen. Dette gjelder både naturbasert og/eller virksomhetsbasert sårbarhet i forhold til uønskede hendelser. Reguleringsplanen anses å ha lav risiko og sårbarhet for eventuelle negative konsekvenser av slike uønskede hendelser