

BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR SÆTEREN SØNDRE

GNR 81/1 OG 82/2



Utarbeidet av



Sist revidert

30.06.2011

Innholdsfortegnelse

FORMÅL		side 1
1	Historikk	side 1
2	Beskrivelse av planområdet	side 1
3	Forhold til overordede planer	side 1
HOVEDINNHold		side 2
1	Område for Fritidsboliger	side 2
2	Området A	side 3
3	Området B	side 4
4	Området C	side 4
5	Fritidsboligens plassering og form	side 5
6	Fargevalg	side 5
7	Profiler	side 5
8	Vurderingsskjema	side 5
9	Lekeområdet	side 5
10	Småbåthavn	side 6
11	Vei og adkomst	side 6
12	Vann og avløp	side 7
13	Hensynssone	side 7
14	Tur/Friluftsliv/rekreasjon	side 8
15	Utbyggingsstrategi	side 8
16	Universal utforming	side 8
VIRKNING		side 9
1	Kunngjøring/oppstart	side 9
2	Sektormyndigheter	side 9
3	Naboer/berørte parter	side 9
4	Biologisk mangfold	side 9
5	Landbruksinteresser	side 10
6	Ros-analyse	side 10
7	Arealopp-gave	side 10

FORMÅL

Kystplan AS har på vegne av grunneier Roger Einvik og Jarle Einvik utarbeidet en reguleringsplan for område Sæteren Søndre. Denne planen omfatter 35 nye fritidsboligtomter med tilhørende infrastruktur.

1 Historikk

Området strekker seg over to eiendommer, med to forskjellige grunneiere.

Det ble gitt igangsettingstillatelse for oppstart av reguleringsplanarbeid i 2005.

Grunneier valgt da å ta kun deler av området som da var omsøkt, og ventet med resten. I etterkant har det vært en rullering av arealplanen .

2 Beskrivelse av området

Området ligger på Fjeldværøya, nærmere bestemt mellom Hagelbøra og Sætra. Området avgrenses i nordlig retning av FV 365. Området består for det meste av myr og berg, med spredt vegetasjon.

3 Forhold til overordnede planer

Området er i arealplanen avsatt til fritidsformål.

Planen grenser til området med biologisk mangfold og til nedslagfeltet for drikkevann, men ingen andre reguleringsplaner.



Bilde viser utdrag av kommuneplanen for Hitra

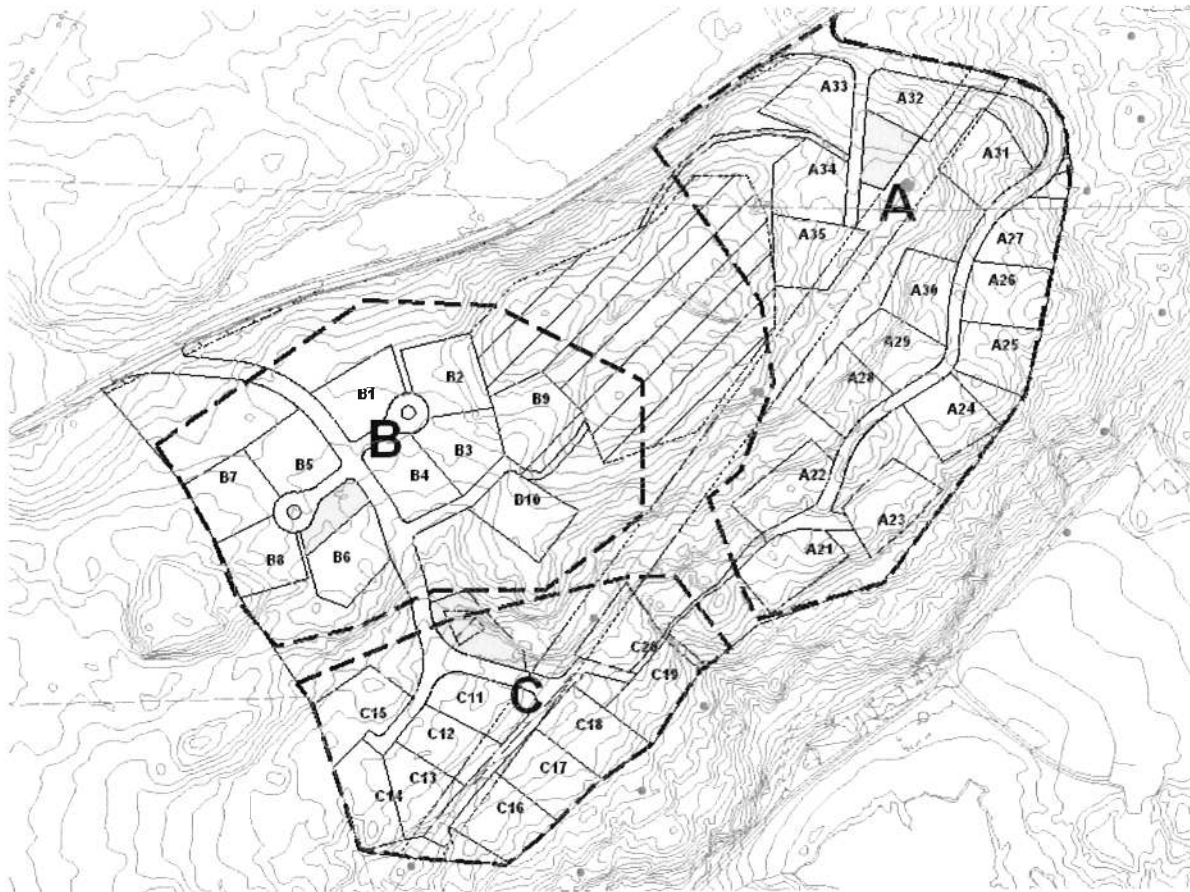
HOVEDINNHold

1 Området for Fritidsbebyggelse

Planområdet ligger slik til at fra sjøsiden kan noe av bebyggelsen lett bli eksponert. Midt øverst i området ligger det tre bergtopper, disse er bevart som et friområde og skal samtidig demper byggetiltakene rundt. Planområdet er delt i tre områder A, B og C (se kart).

Området A ligger vendt mot nord og øst, mens området B ligger høyest i terrenget, før veien får ned til området C som ligger i forkanten mot sjøen i sør.

Det er planlagt en del tomter foran de tre bergtoppene (sett fra sjøen). Her har man valgt å lage litt "luft" mellom områdene A og C for å unngå at bygningsmassen blir for dominerende fra sjøsiden. Det er laget en stiforbindelse mellom disse to områdene.

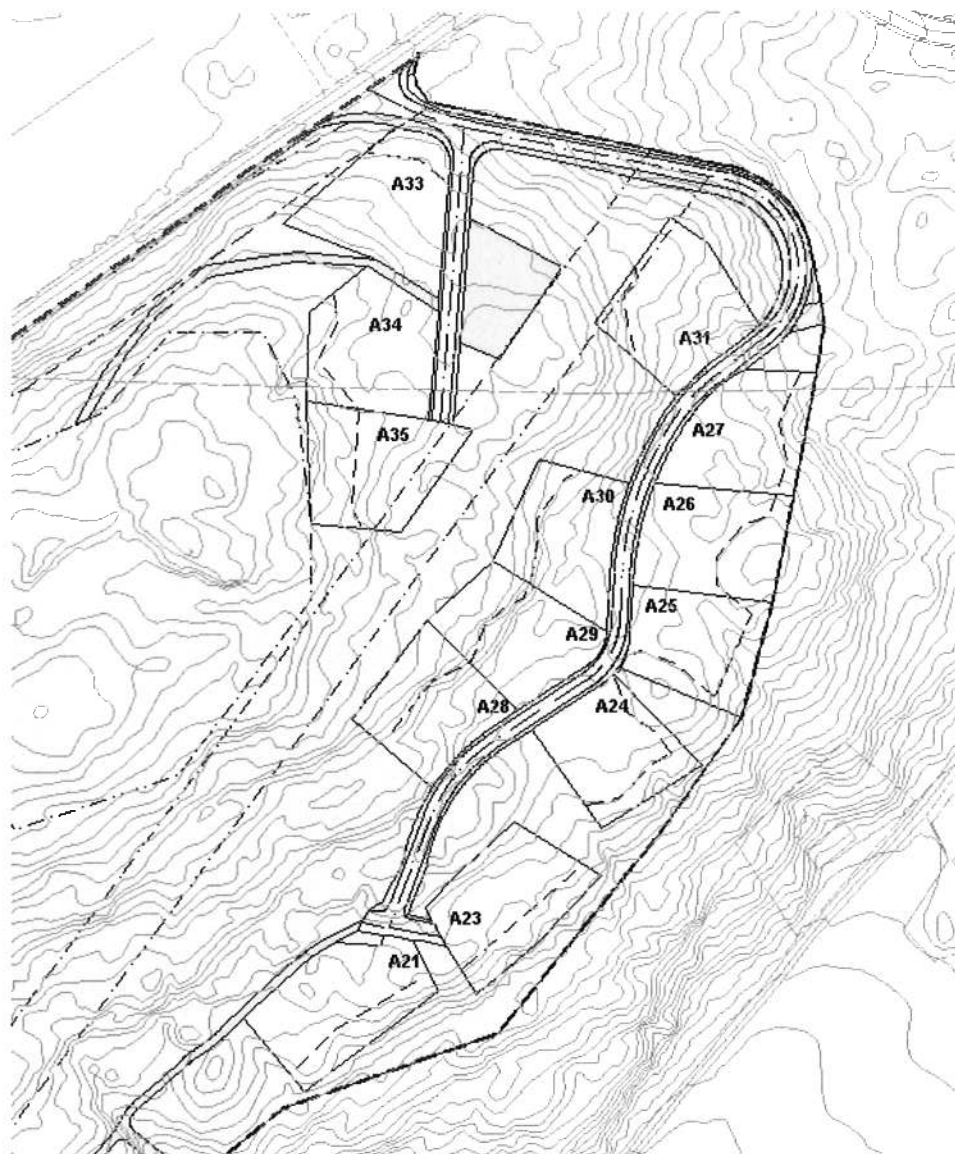


Bilde viser hvordan området er delt opp.

2 Området A

Tomtene A32 til A35 ligger skrått til i berget., ved toppen er det avsatt en lekeplass, her er det en flott utsikt og det kan lett legges opp til sosiale tiltak. Tomt A34 og A35 kan være utsatt for eksponering fra sjøen og må derfor ikke bli for ruvende i høyden. A31 er ei skråtomt som bør ha bygg som trappes i terrenget.

Tomtene A21 til A30 ligger på ei hylle i terrenget. Her er det ulendt myrterreng med berg på begge sider. Mot sjøen er det to bergtopper, disse skal bevares for å dempe inngrepet.



Bilde viser forslag til byggets plassering området A

3 Området B

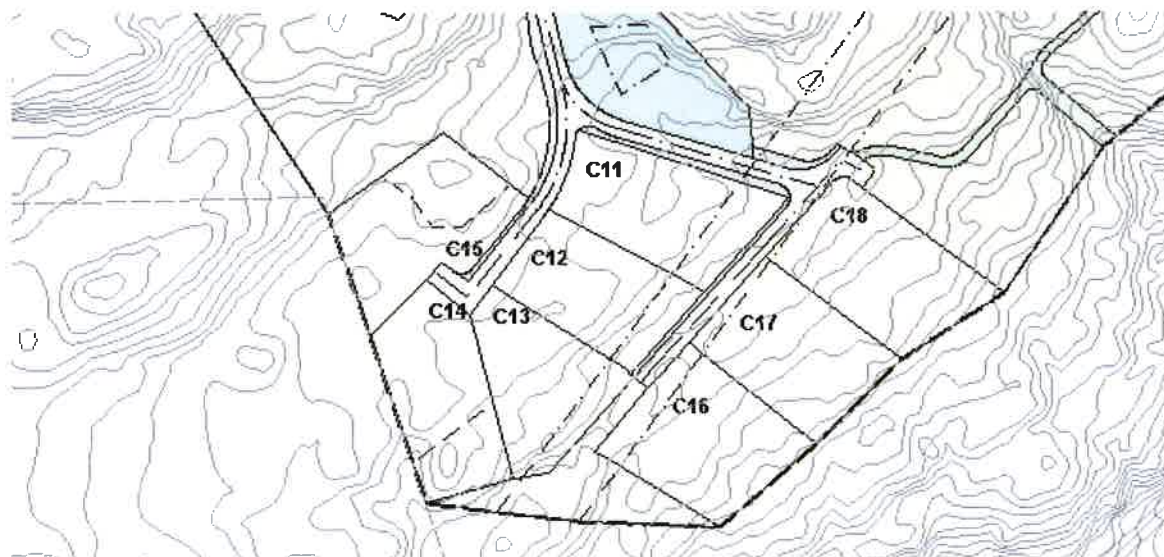
Dette er et forholdsvis flatt område, ligger litt tilbaketrasket, men har likevel flott utsikt over sjøen.. Tomt B6 har to forhøyninger må tomta som bør bevares, disse vil virke som beskyttelse og hindre eksponering. Det er avsatt en lekeplass i området.



Bilde viser forslag til byggets plassering område B

4 Området C

Tomtene C11-C15 ligger på en naturlig hylle i terrenget, disse ligger godt tilbaketrasket mot berget i bakgrunnen. Ved veien ligger et område for lek, dette området inneholder også murer etter en gammel jordkjeller. Dette ønsker man å bevare, slik at man har lagt in restriksjoner rundt denne delen av lekeplassen. Tomtene C16-C18 har en slik form at bygget kan plasseres på flere måter (dette er vist med bygningspunktene). Man må derfor være obs på fylling og skjæring her. Riktig hus på riktig tomt.



Bilde viser forslag til byggets plassering området C

5 Fritidsboligenes plassering og form

På tomtene kan det bygges fritidsbolig, annekset og uthus. En ønsker at annekset er integrert med fritidsboligen, da under samme takkonstruksjon. Bakgrunnen for dette er at man ønsker å hindre spredte bygninger rundt om på tomten. Hvis tomten er utformet på en slik måte at det er fysisk umulig å integrere annekset med fritidsboligen, bør man hvis den helhetlige løsningen tilsier dette kunne avvike fra dette prinsippet.

Det er lagt inn byggegrenser på de fleste tomtene og videre bygningspunkt. Dette for å vise hvor ønsket plassering av byggene skal være slik at man forhindrer silhuett eller unødvendig eksponerende terrenginngrep.

En ønsker at det kan gis åpning for bygninger med flere uttrykk. Dette er begrunnet i at planen styrer plassering, materialer og fargevalg. Slik vil man beholde det helhetsinntrykket man ønsker for området.

6 Fargevalg

En ønsker at fritidsboligene skal bli så kamouflert i terrenget som mulig. For å oppnå denne effekten, har en valgt å styre fargevalg på bygningene. En har derfor lagt i bestemmelsene begrensninger på fargebruken. Bygningene skal ha jordfarger. Ikke hvit. Forskjellige brun og gråfarger kan være et godt utgangspunkt.

Taket er like viktig. Takmaterialer som ligner skifer i farge eller fra steds torv er å foretrekke. Helt svarte tak bør unngås da det ofte vil være uheldig. Blanke, glinsende flater likeså.

7 Profiler

Det er utarbeidet terrengprofiler for å visualisere og kvalitetssikre arbeidet. Her ser man hvordan huset på anbefalt terreng vil ligge i forhold til ny vei og terrenget rundt. Bygningene bør plasseres slik at de skjuler de nødvendige terrenginngrepene så mye som mulig.

8 Vurderingsskjema

Det er utarbeidet et vurderingsskjema som kan være til god hjelp for tomtekjøpere og saksbehandlere. Her ligger det råd og informasjon om egnet bygg og utforming på den enkelte tomt. Skjemaet er kun en veiledning og skal derfor ikke vedtas med hjemmel i lov. Vedlagt.

9 Lekeområder

Det er avsatt tre områder for lek i området. Disse kan fungere som sosiale samlingsplasser og områder for lekeaktivitet. Lek 1 ligger på et utsiktsplattå, Lek 2 ligger på et relativt flatt myrelent området og lek3 ligger skjermet under et berg i et relativt svakt skrått terreng. På denne lekeplassen ligger det noen gamle rester etter en jordkjeller. Selv om dette ligger på en lekeplass har det ingen betydning for leken så lenge det er sikret. Det kan derimot bli en flott aktivitet som også gir innsikt i vår kulturarv.

Det er utarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer etappevis utbygging av lekeområdene. Drift og vedlikehold av disse områdene må gjøres etter nærmere avtale mellom tomteiere i planen og grunneier.



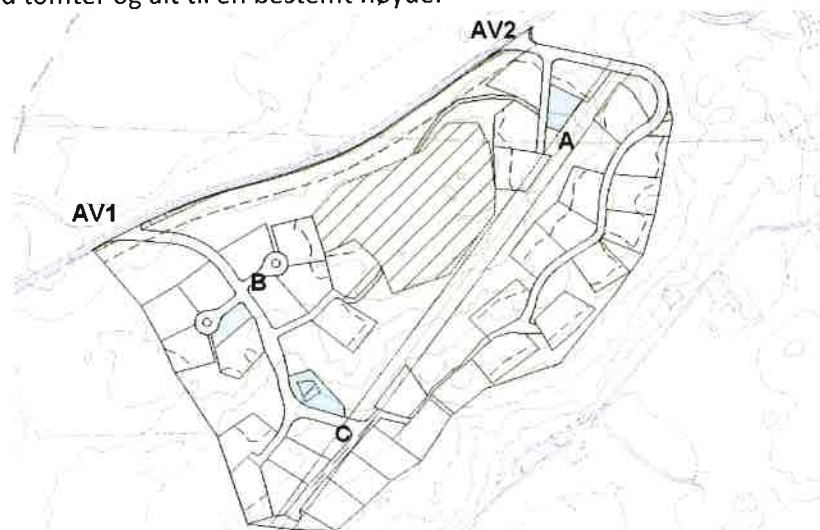
Bilde viser utsikt fra tomt A28

10 Småbåthavn

Reguleringsplanen grenser ikke til sjøareal. De som kjøper tomter i området blir henvist til småbåthavner i nærheten.

11 Veier og avkjørsler

Det er to avkjørsler til planen AV1 og AV2. På begge avkjørslene må det sprenges ut slik at man får bedre siktforhold. Beregnet sikttrekanten for plana er AV1 = 100 x 10 og AV2 = 60 x 10. Veien er lagt så skånsomt i terrenget som mulig. Hovedveien AV1 ligger på berg de første 100m, før det går bratt nedover mot området C. Her er det meste av veien lagt på myr. Hovedveien AV2 må sprenges inn i berget de første meterne før den går opp til et meget myrlendt platå. Veien går over noen bergknauser, men det er mest myr. Her anbefales det å ta ut og planere hele platået med tomter og alt til en bestemt høyde.



Bilde viser avkjørslene til området

12 Vann og avløp

Vann: Grunneier ønsker i utgangspunktet at hytteområdet skal være tilkoblet det kommunale ledningsnettet.

I oppstartsmøtet med kommunen ble det informert om liten vannkapasitet

Dette medfører at grunneier må ta noen strategiske valg i forhold til prioritering av utbygginga. En vil legge opp til utbygging på området A først, og derfor ta sikte på kommunal vann her.

Når det gjelder tilkoblingspunktet på nettet, er det vanskelig å vite hvor dette blir. En gjør derfor oppmerksom på at vann og avløpsskissen kun en veiledende info.

Hvis fremtiden vil vise at det tar lang tid før den kommunale kapasiteten øker, er det lagt opp til alternativ vannkilde fra Gjertrudvannet (som ligger like ved) eller brønnboring. vannrensing må påberegnes hvis antall brukere kommer under mattilsynets krav.

Avløpet fra tomtene skal gå til felles slamavskillere og videre ut i sjø. Det er planlagt to utslipp. Det ene har utslipp i Setervågen, mens det andre utslippet skal legges ut i fjæra ut mot seterholmen. Der det lar seg gjøre, kan man etablere sti som følger ledningstraseen.



Utslippspunkter

13 Hensynssoner

I denne planen har en valgt å ta hensyn til friluftinteressene ved å bevare et stort område midt i planen. Dette området innbyr til aktivitet og utforskning med sine tre bergtopper og med et relativt flatt og lunt området i midten. Fra toppene har man en flott utsikt over sjøen med de aktiviteter dette bringer.

Videre står det noen rester av en gammel jordkjeller på lekeområdet lek3, dette er ikke bevart i forhold til kulturminneloven, men grunneier ønsker at disse resten av mut og steiner skal bevares slik de er. Man må bare sikre området slik at det ikke utgjør noen fare for bruken av lekeplassen.

Faresone

Igjennom området går det en høyspentledning. Det er lagt inn faresone rundt den



Bilde viser området B

14 Tur og rekreasjon

Dette punktet henger mye sammen med hensynssoner for friluftsliv, se derfor også på dette avsnittet.

Planområdet ligger slik til at det er utsikt mot sjøen på alle sider.

Det er lagt opp til turstier slik at man kommer seg til friområdet på toppen av planområdet, videre er det lagt opp til en stiforbindelse mellom området A og C. Dette gjør at man får en flott turløype innenfor planområdet.

Utenfor planområdet er det lett å komme seg til turposten Hagelbjøra , til aktiviteter i langfjæra ved gården , eller ved småbåthavna i Setervågen.

I forbindelse med legging av avløpsrør ned til sjø, kan det anlegges tursti på disse traseene. Dette vil lette adkomsten til sjøområdene betraktelig.

15 Utbyggingstrategi.

En ønsker å bygget ut området A først. Man håper da å kunne bli forsynt med vann fra det kommunale anlegget. Hvis ikke dette lar seg gjøre må man løse vanntilførselen på en annen måte (eks. vann fra egen kilde) Når dette området er godt i gang kan man startet byggingen av felt B og C.

16 Universell utforming

Topologien i området er slik at på deler av området er det egnet til bygninger med universell utforming. Dette gjelder spesielt deler av A og B området. Videre skal min et av lekearealer ha adkomst og lekemuligheter tilpasset prinsippet om universell utforming.

VIRKNING

1 Kunngjøring/oppstart

Det ble foretatt et oppstartsmøte med Hitra kommune 04.03.2010. Videre er det kunngjort igangsetting av reguleringsplanarbeidet i lokalavisen Hitra-Frøya den 26.03.2010, men henvisning til kystplan sin hjemmeside.

2 Sektormyndigheter

Det ble utsendt forespørsmål om forhåndsvurdering av arbeidet til Statens Vegvesen, Fylkesmannen og Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

Statens Vegvesen: Viser til generelle krav og bestemmelser. Har ingen merknader.

Fylkesmannen: Viser til generelle krav og bestemmelser. Har ingen merknader.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune: Viser til området beliggenhet og gjør oppmerksom på eksponering i terrenget, videre viser til behovet for båtplasser. Har ingen merknader. Området er undersøkt i forbindelse med kulturminner, det er ikke funnet nevneverdig funn i området.

3 Naboer/berørte parter

Det er utsendt varsel om oppstart i form av brev datert 23.03.2010. Videre er det vist til kystplan sin hjemmeside. Det er ikke kommet inn merknader til planarbeidet.



Bilde viser kommuneblomsten, flekkmarihøne (illustrasjon)

4 Biologisk mangfold

Naturbasen er sjekket i forhold til biologisk mangfold og verneverdige funn. det er ikke registret arter innen biologisk mangfold i planområdet

5 Landbruk

Det er ikke kjent at området tidligere har vært brukt i forbindelse med landbruksinteresser. Rundt planområdet er det beiting og gressproduksjon. Det anser man så lite konfliktfylt, da det meste av arealet ligger på andre siden av veien og de fleste tomtene ligger vendt mot sjøen altså bort fra beiteområdet. DMK

6 ROS

Skred/ras: En har undersøkt data på skrednett.no . Det er ikke registrert data i dette området som går på fare for snøskred, ras av stein, jord og leire.

Naturbasen: En har sjekket i den sentrale naturbasen for prioriterte naturtyper osv. Det er ikke registrert noen typer i dette området.

Planen grenser imidlertid inn til et område som er avmerket i kommunens temakart for biologisk mangfold.

7 Arealoppgave:

Reguleringsformål	Areal (da)
Bebyggelse og anlegg	38,8
Samfe. Og teknisk infra.	8,3
Grønnstruktur	0,7
LNF-områder	49,0
Totalt areal - planområdet	86,8
Hensynssoner	17,0

8 Temakartliste

T1	DMK-regplan	27.06.2011
T2	Ortofoto-regplan	27.06.2011
T3	Tur og rekreasjon	27.06.2011
T4	Avkjørsler m siktsone	18.12.2010
T5	Byggets plassering	30.06.2011
T6	Området navn	18.12.2010
T7	Utdrag arealplan	