

Innholdsfortegnelse

PLANBESKRIVELSE	2
1. Bakgrunn	2
1.1 Hensikt med planen.....	2
1.2 Forslagstiller, plankonsulent ,	2
1.3 Krav om konsekvensutredning	2
2 Planprosessen	2
2.1 Planstart og medvirkning	2
2.2 Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet	2
3 Planstatus og rammebetingelser	6
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	8
4.3 Landskap.....	8
4.4 Kulturminner	8
4.5 Naturverdier	8
4.6 Rekreasjonsverdi	9
4.7 Landbruk	9
4.8 Trafikkforhold.....	9
4.9 Teknisk infrastruktur.....	9
4.10 Grunnforhold	9
4.11 Risiko- og sårbarhet	10
5 Beskrivelse av planforslaget.....	11
5.1 Planlagt arealbruk	11
5.2 Reguleringsformål	11
5.3 Infrastruktur.....	13

PLANBESKRIVELSE

1. Bakgrunn

Planområdet inngår i et større område med betegnelsen H39 i kommuneplanens arealdel, med planstatus som LNF-4 område, dvs. det tillates spredt bygging av hytter. I LNF-områder åpnet for spredt utbygging kreves det bebyggelsesplan (detaljplan etter ny PBL) ved etablering av ei gruppe på mer enn 3 eksisterende og nye hytter.

1.1 Hensikt med planen

Grunneierne ønsker et hyttefelt på til sammen 10 tomter inkludert allerede tre fradelte tomter. På bakgrunn av dette utarbeides detaljplan for området.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Grunneiere er Jack Andresen, Heidi Andresen og Torunn Hjertø. Allskog BA utfører planarbeidet.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Steigen kommune har vurdert saken opp mot forskrift om konsekvensutredninger og kommet frem til at reguleringsplanen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og dermed ikke utløser krav om konsekvensutredninger i henhold til forskriften. Dette da det er snakk om en liten detaljreguleringsplan som i hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealdel, dvs. at planen omfatter et område åpnet for spredt hyttebygging og der det er fradelt flere tomter fra før. Kommuneplanens arealdel åpner for å lage reguleringsplaner i slike områder. Selv om planen grenser opp mot et naturreservat anses det ikke å utløse krav om konsekvensutredning fordi det er snakk om et skogsreservat der verneverdiene er forutsatt sikret innenfor reservatet.

2 Planprosessen

2.1 Planstart og medvirkning

Planstart ble meldt igangsatt i Avisa Nordland i januar i år, samt at oppstart ble meldt igangsatt på Steigen kommunes hjemmesider. Følgende ble tilskrevet oppstartbrev: Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Reindriftskontoret i Nordland, Statens vegvesen, Nordsalten Kraftlag, Sametinget, Kommunelege 1, NVE Region nord, Direktoratet for mineralforvaltning, Sagfjorden beitelag, v Ragnhild Johansen, Naturvernforbundet i Salten, Naturvernforbundet avd. Nordland, samt tilgrensede naboer.

2.2 Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet

Nordland fylkeskommune brev datert 02.03.2011:

- I gjeldende fylkesplan er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi vil be om at disse hensynstas i planarbeidet.
- Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at de funksjonshemmedes interesser må ivaretas. Planleggingen av området bør derfor ta utgangspunkt i dette.
- Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de eksisterende forhold, jfr. Plan- og bygningslovens § 2 om de estetiske forhold.
- Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil se at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert og når planforslaget foreligger vil fylkeskommunen ta stilling til om det er behov for arkeologisk befarings på stedet før endelig uttalelse kan gis.

Merknad:

Fylkesplanen er gjennomgått og den vektlegger kommuneplanen som styringsverktøy for arealplanlegging i kommunene. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til LNF-område hvor spredt hyttebebyggelse er tillatt. Om det planlegges flere enn 3 tomter stilles det krav om detaljplan. Detaljplanen er i tråd med kommuneplanen.

Fylkesplanen vektlegger også at lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur. Detaljplanen ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende veg.

Funksjonshemmedes interesser vil ivaretas da det legges opp til vegadkomst til alle tomtene.

Estetikk skal vektlegges ved utbygging av feltet. Det gjelder både utformingen av hyttene men også hyttenes terrengtilpassing og behandlingen av terrenget i planområdet. Veg skal tilpasses terrenget.

Medvirkninger i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Fylkesmannen i Nordland brev datert den 14.02.2011:

Miljø- og planfaglige innspill

Det foreslåtte planområdet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF 4-område hvor det er tillatt med spredt fritidsbebyggelse. Det framgår av tilhørende bestemmelser til kommuneplanen at det for området H39 Hopvatnet er satt en grense på oppføring av inntil seks fritidsboliger. Ved etablering av ei gruppe på mer enn tre eksisterende og nye boliger/hytter er det krav om detaljreguleringsplan.

I følge oversendelsen er det fra før tre fradelte fritidstomter innenfor planområdet. Samlet antallsbegrensning i planperioden for hele område H39 er på seks fritidsboliger. Det framgår ikke av oversendelsen hvor mange av disse som fra før er tillatt oppført. Planstatusen for området burde vært tilstrekkelig belyst i det oversendte dokumentet.

Det planlegges inntil syv nye fritidstomter i tillegg til tre eksisterende tomter innenfor et område på ca 30 dekar. Dette innebærer at utbyggingen på et begrenset område overskrider antallsbegrensningen for hele område H39. Fylkesmannen stiller spørsmål ved hvorvidt den foreslåtte utbyggingen kan anses som spredt bebyggelse. Vi viser i denne sammenheng til Miljøverndepartementets veileder "Plan og kart etter plan- og bygningsloven" kapittel

04.03.03 om LNF-områder for spredt utbygging. Her heter det at " utgangspunktet er spredt bebyggelse, dvs. at området overveiende karakter skal være åpen og ikke tett bebygget. Etter vår vurdering må den foreslåtte utbyggingen anses å være i strid med overordnet arealdisponering både i forhold til samlet antallsbegrensning for område H39 og i forhold til kravet om spredt utbygging. Videre utbygging i dette området bør etter vår vurdering skje innenfor rammene til kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven legger opp til et hierarkisk system hvor en helhetlig overordnet planlegging skal ligge til grunn for detaljplaner og deretter utbyggingsvedtakene. Selv om kommunene har anledning til å vedta reguleringsplaner som avviker fra kommuneplanen, er det et overordnet prinsipp at reguleringsplaner primært skal utarbeides i samsvar med kommuneplanen. Dette for å skape en mest mulig forutsigbar arealplanlegging og sikre at utviklingen skjer innefor en helhetlig ramme. Alle planer og vedtak skal være innenfor de rammene som er gitt nasjonalt. Avvik fra overordnet plan forutsetter at kommunen og regionale og statlige myndigheter ikke finner at dette vil være i strid med intensjonene i kommuneplanen eller nasjonale føringer. Vi minner om at dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget. Vi viser i den sammenheng til MDs lovkommentar til ny plan- og bygningslov, kapittel 12-3.

Planområdet grenser i nord til Hopvasslia naturreservat. Formålet med fredningen er å bevare en klimatisk svært gunstig løvskogsli med store innslag av sørlig-varmekjære plantearter, samt den tilhørende fauna. Det framgår av naturmangfoldloven § 49 at dersom etablering av virksomhet innvirker på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis. Det er derfor viktig at dette aspektet underlegges en nærmere vurdering i det videre arbeidet. Avslutningsvis vil vi vise til MDs veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse for innspill på hvordan man i planleggingsfasen kan sikre ivaretagelse av verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø.

Beredskapsfaglige innspill

Samfunnssikkerhet er eksplisitt synliggjort som en oppgave for planleggingen etter ny plan- og bygningslov, jfr. §§ 3-1 og 4-3. Loven understreker viktigheten av en helhetlig planlegging for å unngå at det skjer utbygging i områder som er særlig risikoutsatt. Pbl § 4-3 gjør det til en klar plikt for planmyndighetene å ivareta samfunnssikkerhet i planleggingen gjennom å påse at risiko- og sårbarhetsanalyser utføres i arealplanleggingen. Analysen må inngå som en viktig integrert premiss i planarbeidet, og utarbeides på et så tidlig stadium som mulig i prosessen. Vi viser til informasjon om beredskapshensyn i arealplanlegging på våre hjemmesider.

Merknad:

- Vedr antall regulerte tomter, se merknad til innspill fra fylkeskommunen.
- Vedr Naturreservatet: Planområdet grenser til reservatet i bakkant. Det vurderes slik at hyttefeltet ikke kommer i konflikt med reservatet da terrenget er bratt og utilgjengelig.
- MDs veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, ligger til grunn for planleggingen.
- Det fylles ut en sjekkliste for ROS – i forbindelse med planarbeidet. Denne blir som vedlegg til detaljplanen.

Sametinget brev datert den 20.01.2011:

Ser ikke at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner og har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget. Imidlertid kan sannsynligheten for konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner kunne legges føringer på omfanget av tiltaket innenfor det navngitte området.

Sametinget vil derfor avvente endelig uttale inntil utarbeidelse av kart – og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.

Reindriftsforvaltningen mail datert den 02.01.2011:

Omsøkte tiltak ligger innenfor Stajggo-Habmer reinbeitedistrikt. I reindriftens arealbrukskart er det avsatt som vårbeite 2 og høstbeite 2. Det er derfor sannsynlig at det kan være rein i området under barmarkssesongen og da spesielt om våren/forsommeren.

Reinbeitedistriktet har ovenfor Reindriftsforvaltningen gitt uttrykk for at de ønsker en bestemmelse som fritar reindriften for erstatningsansvar ved skade påført av rein på beite på kunstig beplantning (plen, blomster, prydbukser etc.) i tilknytning til nye hytter i planområdet.

Med bakgrunn i reinbeitedistriktets innspill og områdets beitebruk bør det i reguleringsbestemmelsene fremkomme at området er en del av lovlig reinbeite for Stajggo-Habmer reinbeitedistrikt og at distriktet ikke kan stilles erstatningsansvarlige for skader påført av rein på beite på kunstig beplantning i hyttefeltet.

Utover dette har Reindriftsforvaltningen ingen øvrige merknader til saken.

Merknad:

Det er ikke hjemmel i PBL for å frita Reindriftsforvaltningen for evt. erstatningskrav for evt. beiteskader.

Krokkan Gård, brev datert den 31.02.2011:

Krokkan går leier innmarksarealet i Hopvatnet til beite for sau. Sagfjord beitelag leier utmarksarealet til sauebeite.

For å unngå konflikt med ny hyttebebyggelsen ønskes det etablert et nettinggjerde med port rundt hyttefeltet. Gjerdet bør følge yttergrensene på feltet slik at en ikke behøver å gjerde inn hver hytte.

Merknad:

Det bemerkes at Krokkan gård leier deler av innmarksarealet i Hopvatnet. Arealet hvor det planlegges hytter har ligget brakk i 30 år og benyttes heller ikke til beite. Det anses derfor som unødvendig å sette opp gjerde rundt hele planområdet.

Statens vegvesen brev datert den 18.03.2011:

Området er beliggende ca 13 km fra Fv 835 og anser ikke at planforslaget vil komme til å berøre deres interesser. Har derfor ingen merknader til planarbeidet.

NVE brev datert den 24.03.2011:

Vassdrag:

I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag.

Eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen, å beskrives nærmere som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven. Vi vil da vurdere om tiltaket er konsesjonspliktig eller vannressursloven § 8. Hvis reguleringsplanen ivaretar de hensyn og interesser som er relevant kan NVE avgjøre at reguleringsplanen erstatter behandling etter vannressursloven, jfr § 20 i vannressursloven.

Flom og skredfare:

I henhold til aktsomhetskart for snø- og steinskred er deler av planområdet markert som skredutsatt. Ny bebyggelse skal plasseres slik at sannsynligheten for skred er mindre en 1/1000. For alle nye byggeområder må det vurderes om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan utløse skred i planområdet eller om planområder kan bli utsatt for skred som utløses utenfor planområdet. Det er viktig at det på reguleringsplannivå foretas en vurdering av den reelle faren opp mot det sikkerhetsnivået som er definert i plan- og bygningsloven og TEK 100 (byggteknisk forskrift)

Plandokumentene må tydelig vise hvordan skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert. Dersom det konkluderes med at det er områder som er flom – eller skredutsatt, må faresonen avmerkes på kartet som hensynssone jf. Plan – og bygningsloven § 12-6, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

Før reguleringsplanen kan godkjennes må det foreligge en fagkyndig dokumentasjon på at planområdet har tilfredsstillende sikkerhet. Dersom dette ikke foreligger vil NVE vurdere å fremme innsigelse til planen.

Merknad:

Planområdet ligger i god avstand til nærmeste vassdrag som er Storelva sør for hyttefeltet. Fra plangrensen i sør til elva er det 30m i luftlinje. Området deles av en kommunal vei. Det renner en liten bekk vest i planområdet. Den har derimot svært liten vannføring og er ofte helt tørrlagt. Den vil ikke berøres av tiltaket.

Det er utarbeidet en rapport i 2009 av Tunnel og Geo Consult, vedr skredfare i området. Den ligger vedlagt planen. Konklusjonen er at man ikke ser at det skal være grunnlag ut fra et sikkerhetssynspunkt å hindre hytteoppføring i dette området. Snøras og blokkfall vil alltid kunne forekomme men risikoen synes ikke å være større her enn i mange andre hytteområder i fjellet.

3 Planstatus og rammebetingelser

Det foreslåtte planområdet ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF 4-område hvor det er tillatt med spredt fritidsbebyggelse. Området er benevnet som H39. For området H39 Hopsvatnet er satt en grense på oppføring av inntil seks fritidsboliger. Ved etablering av ei gruppe på mer enn tre eksisterende og nye boliger/hytter er det krav om detaljreguleringsplan.

Det er knyttet følgende bestemmelser til området:

" Innenfor LNF-4 området kan spredt fritidsbebyggelse og fradeling til slikt formål tillates, hvis det ikke kommer i konflikt med viktige fiskeri-, oppdretts-, jord-, skog- og reindriftsinteresser, friluftsliv, naturmiljøet (herunder områder av betydning for vilt og annet biologisk mangfold), kulturminner, vannforsyning eller den frie ferdsel. Det samme gjelder naust."

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Hopvatnet hyttefelt ligger 13 km fra Tømmerneset som er nærmeste tettsted før Steigentunellen. Fra Hopvatnet til Leinesfjorden er det 56 km. Til Fauske er det 12,5 mil.



Fig 1. Planområdet

Planavgrænsingen følger kommunal veg i sør, åkerkant i øst, grense til naturreservat i nord, eiendomsgrensen sørover mot eksisterende gårdstur. Plangrensen går øst for gården og så ned til den private vegen. Den totale størrelsen på planområdet er på 28 daa.



Fig 2. Planområdet med Hopvasslia naturreservat som grenser mot nord – markert med grønn strek.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er registrert som dyrka mark/innmarksbeite. Arealet har derimot ligget brakk i minst 30 år. Området mellom veien og Storelva er gjerdet inn og brukt til beitemark før sauene slippes i utmarka. Øvrige områder er kun brukt som friluftsområder, i hovedsak av de som benytter de gamle gårdene ved Hopvatnet som fritidsboliger.

I nord ligger naturreservatet. Formålet med fredningen er å bevare en klimatisk svært gunstig løvskogsli med store innslag av sørlig-varmekjære plantearter, samt den tilhørende fauna.

4.3 Landskap

Planområdet ligger i ei sørvendt li med utsikt til Storelva og Hopvatnet i vest. Området er svært solrikt og lunt.

4.4 Kulturminner

Det er foreløpig ikke registrert kulturminner i området.

4.5 Naturverdier

I følge Naturbasen er det registrert storfugl i området i 1980. I nord ligger Hopvasslia naturreservat. Under følger informasjon om reservatet hentet fra Direktoratet for naturforvaltning sine Naturbase.

BELIGGENHET/NATURGRUNNLAG:

Lokaliteten ligger på nordøstsiden av Hopvatnet på nordsiden av Mørsvikfjorden. Verneområdet består av ei li med en bredde på 1,5 km og er på begge sider omgitt av fattig grunnfjell. Lia er til dels svært bratt, og avsluttes på rundt 150 m høyde av nakne stup.

FAGLIG VURDERING:

Mesteparten av lia dekkes av bjørkeskog med en del selje, gråor og rogn. Markvegetasjonen består mest av høgstauder der det er bratt, og lågurter på litt flatere mark. Midt i lia, rett opp

for Lofthus gård, er det et større gråor-heggebestand. Utenfor området i øst tar fattige skogtyper over. Med sin store frodighet og innhold av sørlige arter nær sin nordgrense i Norge, er Hopvasslia svært interessant.

VERNEFORMÅL:

Å bevare en klimatisk svært gunstig løvskogli med stort innlag av sørlig-varmekjære planter.

PÅVIRKNING/INNGREP:

I de nedre deler av lia er det en del plantet gran, ovenfor Lofthus gård. Her er det et ganske tett og gammelt granplantefelt som når godt opp i gråorbestanden.

Storelva: Her er det et delta hvor Sørkvantelva renner ut i Hopvatn huser mange gamle og døde trær. Her hekker bl.a. bøkesanger og dvergspett er observert (GMP).

Her dominerer gråor-heggeskog og området defineres som en viktig naturtype.

Kilde: Direktoratet for naturforvaltning

4.6 Rekreasjonsverdi

Selve planområdet er ikke benyttet som rekreasjonsområde. For allmennheten er det mest attraktive fiske i Hopvatnet med forekomster av sjørørret, laks og røye samt bærplukking.

4.7 Landbruk

Området har ligget brakk i minst 30 år. Hopvatnet har ikke lenger fast bosetting og det er ingen landbruksdrift i området ut over beiting av sau i utmarka. Det beites derimot ikke i planområdet (på denne siden av elva). Et areal mellom elva og veien er inngjerdet og blir brukt som beite/samleplass for av Sagfjorden Beitelag.

4.8 Trafikkforhold

Det går en kommunal veg langs planområdet i sør. Vegen er lite trafikkert. Veien er en blindvei som stopper 400 meter fra reguleringsområdet. På sørsiden av Storelva går en vei som stopper i Hopen 7 Km fra reguleringsområdet.

4.9 Teknisk infrastruktur

Det er ikke utbygd kommunalt vann – og avløpsanlegg i området.

Eksisterende bebyggelse har egne vannkilder og egen septik. Det er strøm til eksisterende bebyggelse.

4.10 Grunnforhold

Det ble i 2009 utført en vurdering av grunnforholdene og evt. rasfare i området av Tunnel og Geo Consult. Under følger innholdet i rapporten.

Befaring til planlagte Hopvatnet hyttefelt ble utført av undertegnede mandag og tirsdag 2-3 august for å vurdere rasproblematikk i fjellområdet over hyttefeltet. Det planlagte området (ca 100 x 150m) ligger ved gården Nygård i svakt skrånende terreng og grenser opp mot Hopvasslia naturreservat i Steigen kommune. Området ligger fra kote +15 - +35 moh. Ca 200 meter nord for tomte skråner terrenget bratt opp mot høyfjellsområdet og Klekkshammaren 450-500 meter nord for tomtegrensa med en høyde på +200 til +240 moh.



Figur 3: Foreslått hytteområde markert med rødt. Ur og steinblokk markert brunt.

Det er gjort en vurdering om området kan tilrås som hytteområdet pga nærhet til Klekkshammaren og rasmassene i området over og øst for tomteområdet. Større blokkfall registreres i lia fra 100 meter bak tomteområdet og oppover. Hovedmengdene ligger i markert ur som har hovedretning øst for området og retning mot odden i Hopelva ved Åsheim som vist på figur 1 og bilde 4. Ura ser ut til å gå ned mot ca kote +80. I tillegg ligger ei stor blokk inne i selve hytteområdet (bilde 1, side 3).

Som det kommer fram av bilde nr 2 (side 3) ligger Klekkshammaren med potensielle blokkfall i nærheten av tomteområdet. Befaringen viser også at ei enkeltblokk har nådd ned til tomteområdet i eldre tid. Blokk og rasmatriale stopper i dag i ura, samt i og like under brattlia som starter 200 meter bak aktuelt område.

Fremtidige blokkfall fra Klekkshammaren vil komme, men det er ikke stor sannsynlighet for at blokkene vil nå helt ned til det flater tomteområdet. Demprings-effekten i ei rasur er stor og vil ta det meste av blokker fra høyfjellet. I tillegg stryker retningen på ura øst for tomteområdet (bilde 4). Avstanden til Klekkshammaren er ca 450 meter horisontalt og 200 meter vertikalt. Dette er ikke noen kritisk rasvinkel. Geologien i området består av massiv glimmergneis. Bergartene har retning nord 60° øst, som tilsvarer omtrentlig retningen på dalføret. Lagdelingen faller 45° mot nord, noe som gir gunstigere stabilitetsforhold i nordsida av dalen enn på sørsida der rasvinkelen følger lagdelingen i fjellsida (såkalt "sliding", ses tydelig i skråningene på dalens sørsida). Utfall i nordhellingene av dalen (som i Klekkshammaren), opptrer derimot i form av såkalt "toppling" der de øverste lagpakke høyt oppe brytes av og faller ned. Selve lagdelingen skrår inn i bergmassen, noe som gir større stabilitet og ikke store glideplaner som tilfellet er på sørsida av dalen.

Konklusjon:

Undertegnede kan ikke se at det skal være grunnlag ut fra et sikkerhetssynspunkt å hindre hytteoppføring i dette området. Snøras og blokkfall vil alltid kunne forekomme men risikoen syns ikke å være større her enn i mange andre hytteområder i fjellet.

Haugesund 22. november 2009

Per Arne Moen
Ingeniørgeolog

4.11 Risiko- og sårbarhet

Det er ikke registrert snøras i reguleringsområdet.

Det er ikke registrert oversvømmelse fra Storelva som har berørt reguleringsområdet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet skal det reguleres til følgende arealformål:

1122 - Fritidsbeb. - konsentrert
2011 – Kjøreveg
5001 – LNFR

5.2 Reguleringsformål

Det planlegges til sammen 10 tomter for fritidsbebyggelse i planområdet og tre tomter er fradelt. Dette er T4 (gnr/bnr 113/17), T5 (gnr/bnr 113/19) og T6 (gnr/bnr 113/20.) Dette er tomtene T4-T6. Ingen tomter er i dag bebygde. I kommuneplanen tillates tomtestørrelse på maks 1,5 daa. Nye tomter skal holde seg innenfor denne bestemmelsen.

Maks tillatt bruksareal (BRA) for hytter er i kommuneplanen satt til 120 kvm. BRA inkluderer alle former for målbart areal, som hytte, uthus, annekset og parkering. Det er et mål at hyttene i feltet skal bidra til en estetisk forskjønning og berikelse av området. Viktige momenter for at dette skal la seg gjøre er terrengtilpassing av nye bygg. Dette innebærer at:

- Hytter, uthus og annekset holdes lavt i terrenget gjennom lav gesims og lav grunnmur.
- Fargevalg og takteking skal være mørke og harmoniske.
- Hyttene bygges med tanke på godt materialvalg og gode planløsninger som fanger opp feltets kvaliteter bl.a. i forhold til lys, solgang og utsikt.

Sprengning, planering og etablering av store fyllinger i forkant av hytta for å tilpasse hytta til terrenget skal unngås. Terrenget i feltet er derimot såpass flatt, at det skal gå fint å tilpasse hytta uten store inngrep. Videre er fargevalg og takteking viktig for å bidra til at hytta går fint inn i terrenget. Hyttene skal derfor holdes i mørke naturfarger og mørk takteking.



Fig 4. Planering av tomt i skrått terreng, takutstikk, rekkverk på veranda og fargavalg bidrar til overdreven eksponering av hytta. Eksemplene er hentet fra Stordal kommune.

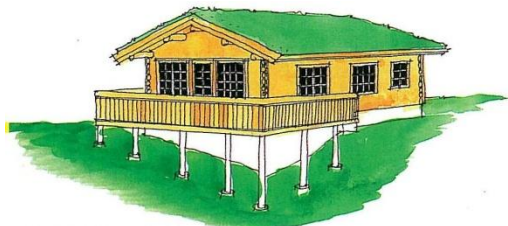
For å redusere eksponeringen er det også viktig at hyttene holdes lavt i terrenget. Dette reguleres først og fremst gjennom lav gesimshøyde. Takvinkel og mønehøyde vil ha mindre betydning. Lav gesims bidrar spesielt til å holde hytta "nede mot bakken".



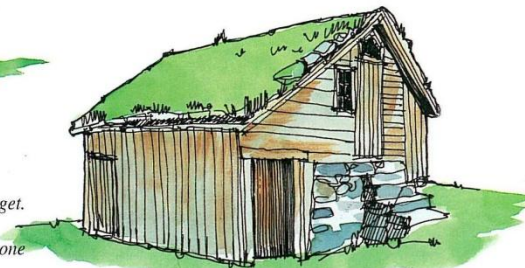
Fig 5. Eksempel på hytte som ligger godt i terrenget. Hyttemodellen er Hedda-hytta.

Terrasseløsninger er viktige bidrag til helhetsopplevelsen av hytta. Det er derfor viktig at veranda tilpasses terrenget. Terrasse bør derfor trappes ned i nivåer og følge terrenget. I tillegg til at terrasse vil fremstå som mindre synlig, vil behovet for rekkverk avta om ikke forsvinne helt. En terrasse som legges ned i terrenget og ikke har

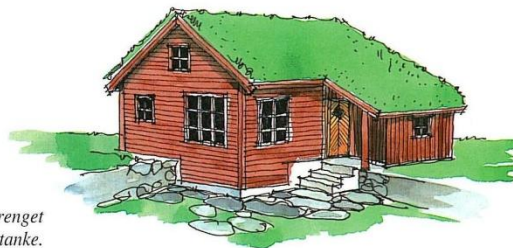
rekkeverk, fører til bedre harmoni og tilgjengelighet mellom uteområdet og terrenget rundt. Under følger gode og dårlige løsninger på hyttas tilpassinger til terrenget utenfor.



Nye fritidshus må utformast individuelt og tilpassast terrenget. Ein må unngå å bygge veranda som vist på skissa over. I tillegg til at det kan vere stygt, ber det signal om privat sone rundt huset på ein uheldig måte.



Eldre stølshus kan vere føredøme for nye bygg både når det gjeld hovudform og måten dei er lagde på i terrenget og i høve til hovudvindretninga.



Døme til høgre viser at terrenget kan brukast til uteareal når det er utforma med omtanke.

Fig 6. Eksemplene er hentet fra veileder for Byggeskikk og estetikk for Norddal, Stordal og Stranda

Det reguleres veg frem til alle tomtene. Maks vegbredde er satt til 4m inkl vegggrøft. Der vegen ikke følger tomtegrense, skal det kulle legges stikkveg over LNF-området og inn på tomt. Vegen i nord er lagt med tanke på å unngå en stor stein som ligger på oversiden av T6. Det er et ønske for feltet at tomtene trekkes opp mot plangrensen. Her vil det være best mulighet for fin lokalisering av hytte.

For å kanalisere trafikken ved utbygging av feltet er det viktig at vegen bygges først for å forhindre ødeleggelse av terrenget ved materialtransport til tomtene.

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av feltet. Dette gjelder i første omgang vegadkomst til tomtene og adkomst inn til hytta.

5.3 Infrastruktur

Vann og avløp: Det legges ikke opp til innlagt vann i hyttene, men en felles vannpost fra en vannkilde i reguleringsområdet mellom T8 og T9.

Hyttene må derfor benytte avløpsløsninger som ikke krever vanntilgang og utslipp.

Det er strøm i området, men det legges ikke inn i feltet. Om strøm skal legges inn i hyttene blir opp til hver enkelte hytteeier. Eventuell strømforsyning skal legges som kabel fra eksisterende luftnett ved kommunal vei.

Renovasjon: Det er ikke kommunal eller privat renovasjon i området, søppel må hver enkelt hytteeier bringe med seg ut av området.

Utarbeidet 06.06.2011