

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 Rissa
postmottak@indrefosen.kommune.no

Sted, 06.09.22

Privat planarbeid og anmodning om oppstartsmøte

Kystplan er engasjert av Hans Hulsund for å endre reguleringsplan for Holadalen. PlanID 162419936080.

| | |
|---------------|---|
| Gjelder | Planinitiativ for endring av reguleringsplan Holadalen. |
| Utarbeidet av | Kystplan AS v/Siri Vannebo |
| Datert | 17.08.2022 |

Ansvarlige

| | | |
|-----------------|----------------|--|
| Forslagsstiller | Tiltakshaver | Hans Hulsund |
| | Kontaktperson | Frode Hulsund Wikan |
| | E-post | han-aage@online.no frode.wikan@gmail.com |
| | Telefon | 91750018/47823866 |
| Fagkyndig | Firma | Kystplan AS |
| | Kontaktperson | Siri Vannebo |
| | E-post | Siri.vannebo@kystplan.no |
| | Telefon | 90648645 |
| Hjemmelshaver | Navn | Hans Hulsund er hjemmelshaver av gbnr 168/3. Fradelte hyttetomter innen planen har andre eiere. |
| | E-post/telefon | |

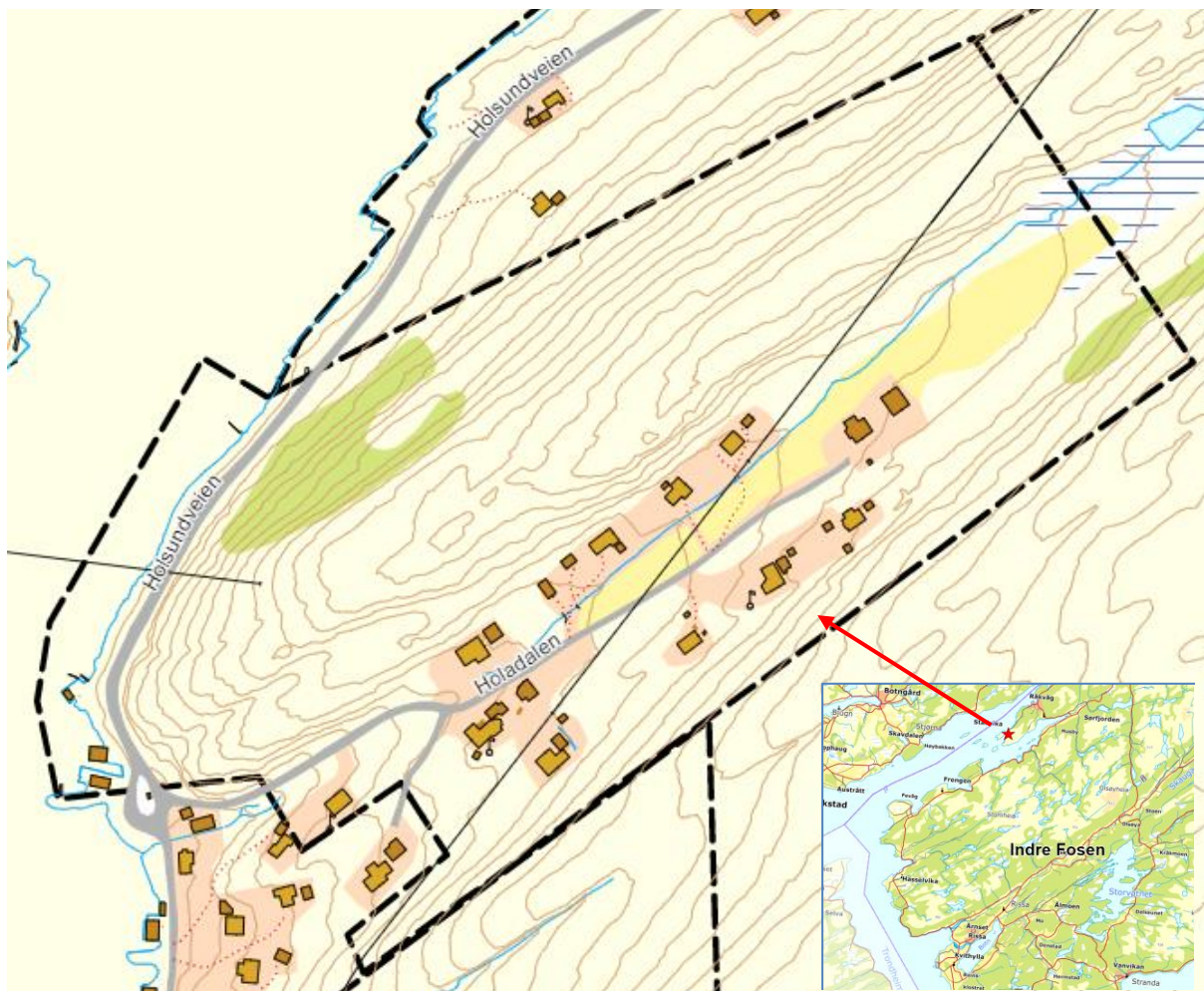
Informasjon om planarbeidet

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planarbeidet er:

- Regulere inn to hyttetomter som ble godkjent fradelt i 2016, men fradelingen ble ikke gjennomført.
- Regulere inn ytterligere tre nye hyttetomter som fortetting i feltet.
- Ny avkjørsel til fire av tomtene, lengde ca 90 m
- Tilleggsareal til gbnr 168/17. Ca 470 m².
- Legge til rette for tilbygg til våningshuset på 168/3 (byggningsnr 19893960) eller for et anneks i tilknytning til tunet.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)



Bildene viser planområdet og beliggenheten

Planavgrensning i gjeldende plan skal ikke endres. Størrelsen på planområdet er ca 134 daa.

Planavgrensningen ses i figuren over.

Planområdet er bygd ut, men iht Indre Fosen kommune er det gitt en del dispensasjoner ifm byggesøker, så faktisk bebyggelse avviker noe fra den gjeldende reguleringsplan.

Området er i hovedsak bebyggt med hytter i en etasje med saltak. Det er en bolig innenfor området (Holadalen 21). Våningshus og fjøs på 168/3 ligger øverst i dalen. Sistnevnte er ikke i bruk. Nede ved sjøen er et par naust.

Adkomst til området er via privat veg Holadalen fra kommunal veg Holsundveien. Denne adkomsten skal fortsatt benyttes.

Det er privat vannanlegg fra grunnvannsbrønn med god kapasitet (fjellbrønn nr 47549 i Grunnvannsdatatabasen). Det er ingen brannvannskummer i området. I sjøen langs Holsundvegen ligger kommunal vannledning.

Det er privat avløpsanlegg med felles slamavskiller for alle enhetene i feltet med unntak av det ubebodde gårdstunet som har eldre slamavskiller/septikkum. Fra felles slamavskiller er det utløp til sjø (Holsundet). Overvann er håndtert ved avrenning på terreng og grøfter. Det går en bekk gjennom planområdet. Denne er stort sett åpen, men det er en kulvert under avkjørsel til gbnr 168/21 m.fl. samt at bekken er lagt i rør over en strekning på ca 120 m nedstrøms gbnr 168/38. Det har ikke vært problemer med kapasiteten til verken kulverten eller den lukka strekningen.

Renovasjon: Det er hytterrenovasjon i Indre Fosen kommune, og nærmeste hyttepunkt er ved Hulsundveien.

Kommunal vei Hulsundveien går gjennom planområdet. Det skal ikke gjøres endringer på denne vegen.

Det går en høyspentlinje gjennom planområdet. Det er en 22 kV linje eid av Nettselskapet AS. I gjeldende plan er det regulert fareområde høyspentanlegg omkring linja, og dette blir videreført i planendringen.

Det vil bli gjort en vurdering av områdestabiliteten for nye tiltak i planen (for nye tomter og ny avkjørsel øst i planen).

Planområdets høyeste beliggenhet er i sørøst på ca 100 moh. Det renner en bekk gjennom planområdet fra nordøst til sørvest. Terrenget/dalbunnen langs bekken skrår fra ca 60 moh ned til sjøen gjennom planområdet, med størst stigning nærmest kommuneveien. Det er en god del bart fjell i planområdet. Dalen langs bekken har en del furu- og lauvtrær. Det er ca 2,7 daa areal registrert som fulldyrka jord og ca 4,8 daa registrert som innmarksbeite. Særlig de to fulldyrka parsellene er små og lite egna for å drives med dagens landbruksmaskiner, men alt areal registrert som jordbruksareal er i drift.

Gjennomsnittlig vindstyrke 50 m over bakkenivå er ifølge vindressurskart 7 m/s. Fremherskende vindretning i nærmeste værstasjon (Ørland III) er sørøst. Området er ikke spesielt nedbørutsatt. Gjennomsnittlig årsnedbør er oppgitt til: stasjon Ørland ca 1000 mm/år, stasjon Lysvatnet ca 2000 mm/år.

Det er ingen spesiell tilrettelegging for barn/unge innen området ut over opparbeiding som er gjort på hver enkelt tomt. Det er heller ikke tilrettelagte stier, men det er fine turområder innover og oppover dalen samt på sjøen.

3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Gjeldende planer i området er kommuneplanens arealdel Rissa vedtatt 2010 og reguleringsplan Holadalen hyttefelt vedtatt 1993.

I kommuneplanens arealdel er hele dalen avsatt til fritidsbebyggelse, mens de nordlige og nordvestlige områdene er LNF-formål. Iht. kommuneplanen skal fortsatt reguleringsplanen gjelde.

Planendringen vil videreføre bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan så langt det er hensiktsmessig.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid: Kommunen har startet arbeid med revidering av kommuneplanens arealdel. Vi kjenner ikke til at det foregår annet planarbeid i området.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Tidligere eier av 168/3, Willy Hulsund, fikk dispensasjon til fradeling av to hyttetomter i 2016. Pga helsesituasjonen og påfølgende dødsfall ble ikke fradelingen gjennomført. Hans Hulsund overtok eiendommen i 2021 gjennom skifteoppgjør etter sin bror. Hans ønsket da å gjennomføre fradelingen, og søkte om dispensasjon på nytt. Kommunen avsto søknaden, men anbefalte å gjennomføre reguleringsendring der man også ser på ytterligere behov i planområdet.

Dette planinitiativet gjelder de to hyttetomtene nevnt over, og ytterligere tre tomter som fortetting i feltet, samt mulighet for tilbygg på våningshuset på 168/3 (eller et annek). I tillegg har en av hytteierne i planen fått avslag på søknad om tilleggsareal til sin tomt (168/17), og denne søknaden tas også med i endringen.

Figuren under viser planendringene. Rosa strek viser tilleggsareal til gbnr 168/17. Dette området blir regulert til fritidsbebyggelse, men med faresone høyspent der det er nødvendig. Blå strek viser nye hyttetomter samt avkjørsel. Rød sirkel viser beliggenheten til våningshuset på 168/3.



Bildet viser gjeldende reguleringsplan og endringene som planarbeidet vil omfatte

Dersom kommunen har oversikt over andre forhold som må inngå i planendringen, ber vi om oversikt over hva dette gjelder på oppstartsmøtet.

Planinitiativ Kystplan

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Nye tomter vil bli plassert lite synlig i landskapet og området. Gjeldende reguleringsbestemmelser og byggehøyde, utforming og terrengbehandling vil bli videreført i endret plan. Ny utbygging vil bli godt tilpasset eksisterende bebyggelse og landskapet.

I planarbeidet skal kapasitet på eksisterende slamavskiller vurderes. Både ift. eksisterende tilknyttede enheter og om flere enheter kan knyttes til.

Planendringen omfatter ingen tiltak vest for kommunal veg Hulsundveien.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil bli gjennomført vurderinger for å avklare områdesikkerhet, skredfare, steinsprang. Evt. behov for tiltak vil innarbeides i planarbeidet.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

*Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?
(Jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).*

Saken gjelder endring av eksisterende plan. Ingen nye formål skal inn i planen, kun fortetting. Reguleringsendringen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Foreløpig oversikt over offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: Indre Fosen kommune, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Nettselskapet, Mattilsynet, Fosen reinbeitedistrikt, Sametinget, Fosen Renovasjon. Alle grunneiere/festere innenfor planområdet. Naboer til planområdet.

Vennlig hilsen
Siri Vannebo
Kystplan AS

Kopi : Hans Hulsund
Frode Wikan