



Til Surnadal kommune

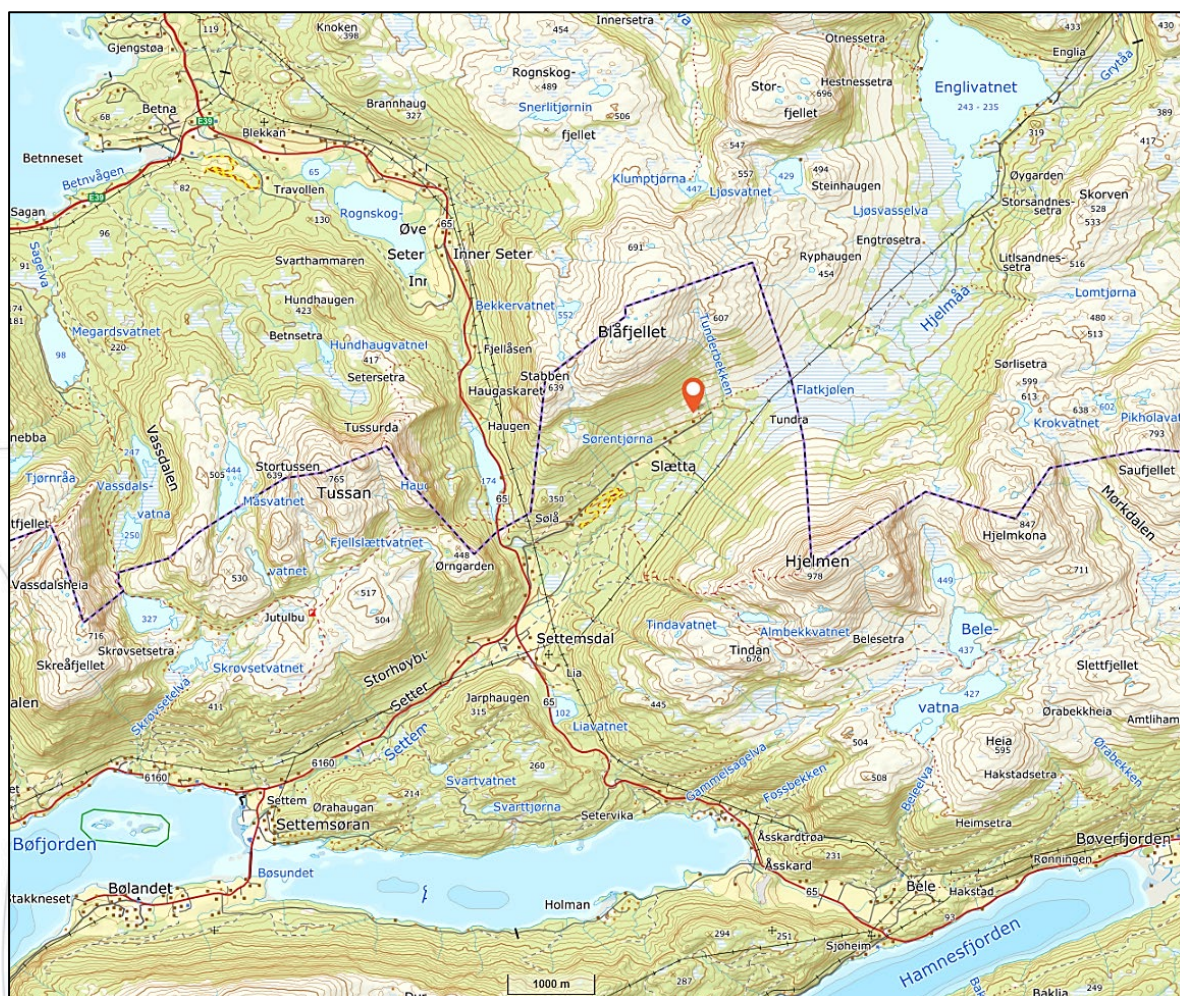
post@surnadal.kommune.no

Berkåk den 20.05.22

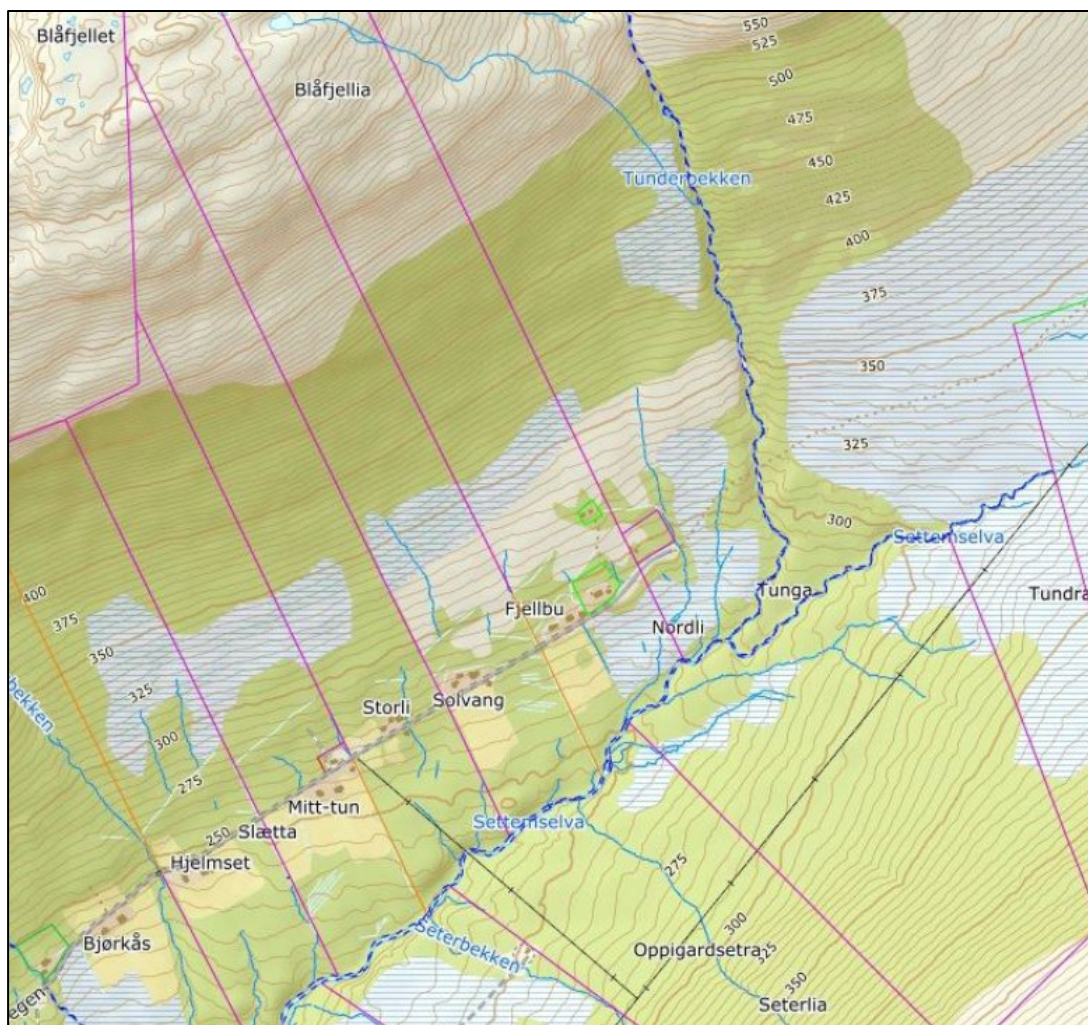
PLANINITIATIV FOR OPPSTART AV DETALJREGULERING - FJELLBU HYTTEPARK, DEL AV GNR.92 BNR.22 I SETTEMSDALEN, SURNADAL KOMMUNE

Einar Kolderup Selvig har engasjert Plankontoret til å bistå i utarbeidelse av en detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse på nevnte eiendom. I Kommuneplanens arealdel er område avsatt til LNF(R)-område, dermed er ønsket utbygging i strid med gjeldende arealdel.

I tråd med ønsket utbygging fremmes her et planinitiativ iht. *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1.*



Kartutsnitt med planområdets beliggenhet vist med rød markør.



Utsnitt med eiendomsstrukturen i område. Eiendommen 92/22-Fjellbu midt i bilde, er ca. 220 m bred.

Arealfordeling for nedre del av 92/22, inkl. aktuelt planområdet, med påskrift for areal i dekar.

Blått: Myr, her angitt som grunn myr, torvlag mindre enn 1 m.

Lys grønt: Jorddekt fastmark.

Mørk grønt: Skog inkl. myr, høy bonitet.

Rosa: Bebyggd.

Gult: Fulldyrka.

(NIBIO)



Bakgrunn

Eiendommen var et av bureisningsbrukene i Settemdalssletta/Sollislette/Slætta (navn brukt om område). I forbindelse med salg av eiendommen i 2009/2010 ble det fradelt et bolighus (fra 90-tallet) rett ved veien, og en hytte (fra 70-tallet) 240 m på oversiden/nord for veien.

Einar Selvig kjøpte eiendommen i 2015. Grunnlaget for jord- eller skogbruksmessig drift i dag, eller i overskuelig fremtid, er ikke tilstede. Det er også urealistisk å investere betydelig for å få til en stor helårsbolig, for salg eller utleie. Fjellområdet innenfor Sletta er et attraktivt friluftsområde som kan utvikles med små tiltak for allmennheten, og da også medføre interesse for fritidseiendommer i nær tilknytning.



Fjøset og våningshuset sett fra nordsiden.

Ortofoto (2021) med bebyggelsen i planområdet:

Fradelt hytte (fra 70-tallet) på gbnr.92/41, fradelt bolig (fra 90-tallet) på 92/40 og våningshus, fjøs og garasje på 92/22 nederst i bilde.



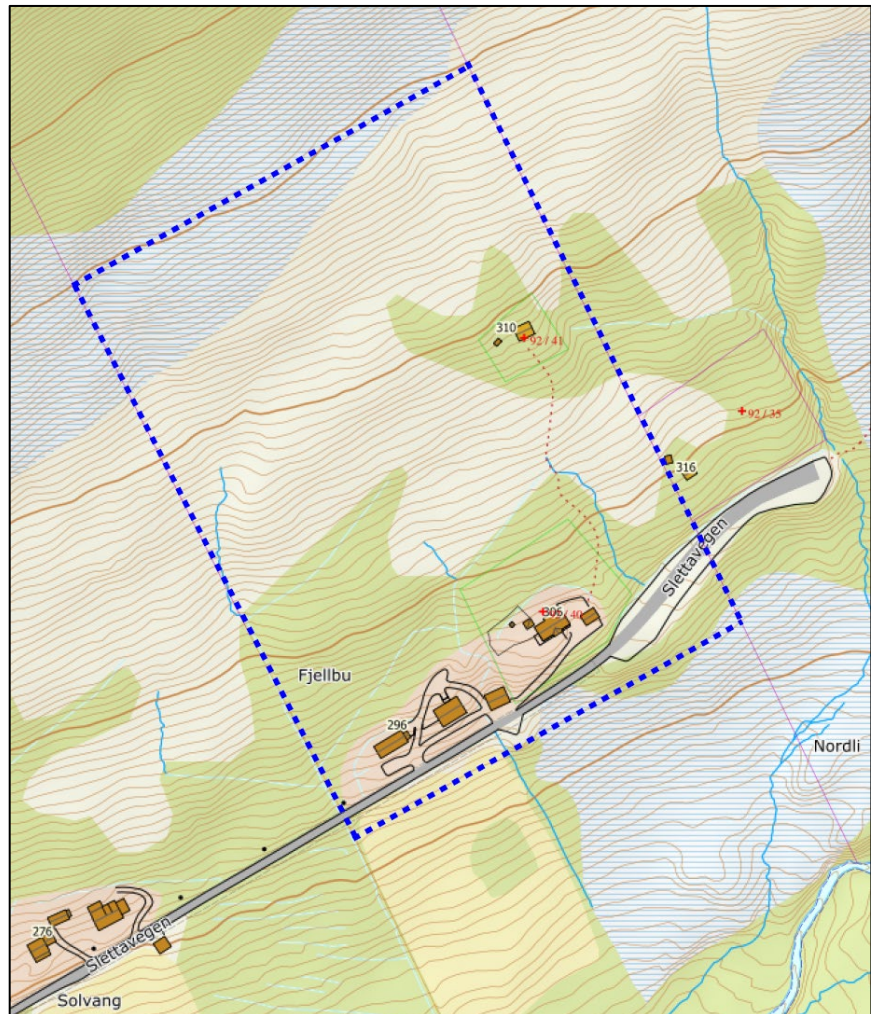
Planinitiativ

I tråd med § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, fremmes det et planinitiativ med forslag til premisser for planarbeidet, i henhold til punktene (a-l) i denne bestemmelsen.

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse i område rett nord/ ovenfor bebyggelsen ved Slettavegen. Adkomst planlegges uten kjøreveg med utvidelse av bilparkering langs veien.

Foreløpig avgrensning av planområde, ca. 66 dekar, mellom 280- og 350 moh. Det meste av planområdet har en helling mellom 11- og 15 grader (NVEs bratthetskart). Bredden på eiendommen/ planområde er ca 220 m.



b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i en sørøst vendt li, ved enden av den kommunale veien ved Settemdalsletta, drøyt 3 km kjøring fra RV65 og 26 km fra Skei/Surnadalsøra. Terrenget er noe terrassert med noen fuktige drag. Det er spredt skog av furu og bjørk med åpne partier og noen tettvokste skogholt. NGUs kart viser at det meste av løsmassene i planområdet består av tykk morene. I øvre del går det et myrdrag med et tynt torvlag. Stikkprøver i planområdet viste at torvlaget er 50-60 cm, med underliggende morene. Området ligger over marin grense.

En utbygging som planlagt vurderes å ha størst virkninger landskapsmessig på områdene rundt, med et nytt hyttefelt i et området som er lite bebyggt fra før. Svorka Energi AS har en 22,5 kV høyspentlinje gjennom dalen på motsatt side med en avgreining til Slettavegen drøyt 400 m fra planområde. Det vil være behov for nye anlegg/kabler for strømforsyning til den planlagte bebyggelsen.



Foto tatt av Einar K. Selvig. Bildene er tatt i overkant av planområdet. Bilde over er tatt mot sør ned Settemsdalen og bilde under er tatt mot øst med fjellet Hjelmen (978 moh.) opp til høyre.



c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt rundt 15 tomter for fritidsboliger. For å beholde et naturpreg rundt bebyggelsen og begrense inngrepene, er adkomst planlagt uten bilveg. Bilparkering planlegges med utvidelse av p-plassen langs veien. Adkomststrase planlegges opp fra den østre delen av eiendommen. Det er ikke så langt tatt stilling til valg av VA-løsninger, dette vil bli avklart i planforslaget. På vedlagt kartskisse er det et utkast til utbygging av planområde.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tomtene er planlagt med en maks størrelse på 1 dekar og med en maks utnyttelsesgrad på 200 m² fordelt på maks to bygg. Det foreslås maks mønehøyde på 7 m i snitt rundt bygning. Ved å minimere fyllinger/skjæringer vil det bli til dels bli store høydeforskjeller i terrenget rundt bygning, med lav grunnmur i bakkant og høy grunnmur (naturstein) i forkant. Store snømengder i området gjør det gunstig for kledning og andre bygningsdeler å få gulvnivået en god del opp fra bakken.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet, og

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Det vil bli lagt vekt på å beholde et naturpreg rundt bebyggelsen. Dette ved å tilpasse bygg og anlegg mest mulig til landskapet og minimere fyllinger. Terrengets helling, lite og lav skog gjør at bebyggelsen vil bli markant i landskapet her. Samtidig er dalbunnen i dette område trang og stigningen er markant opp i begge dalsider, med tiltagende bratthet høyere opp. Dette begrenser fjernvirkningene av bebyggelsen.

I Naturbasen er det ingen registreringer av naturtyper eller rødlistede arter i eller rundt planområdet.

g) Forholdet til kommuneplanens arealdel, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet ligger i LNF(R)-område og utløser dermed krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger. Det forventes at krav til innhold i planprogrammet vil bli et tema i oppstartsmøte med kommunen.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det vurderes at de som blir mest berørt av planforslaget er eierne/brukere av boligen og de to hyttene som ligger nærmest, og ellers andre som har tilknytning til den nærmeste bebyggelsen langs Slettavegen.

Område rett øst og nordøst for planområdet er av kommunen kartlagt og verdisatt som et viktig friluftsområdet – utfartsområdet. Den planlagte hyttebebyggelsen bør ikke ha noen stor innvirkning på allmennhetens ferdsel og friluftsliv her, som i hovedsak skjer med utgangspunkt i stiene og løypene fra veienden og videre innover dalen.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse av planforslaget iht. DSB sin veileder (2017) om ROS-analyse av kommunale arealplaner. Et søk på NVEs kartbase (<https://atlas.nve.no/>) viser at planområdet ligger innenfor aktsomhetssoner for snøskred (utløpsområde) og for steinsprang. Det er dermed behov for en skredvurdering av planområdet iht. kravene i byggt teknisk forskrift § 7-3. *Sikkerhet mot skred.*

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Statsforvalteren i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, Sametinget, Svorka Energi AS, naboer (basert på martrikkelutdrag fra kommunen), eventuelle lag og foreninger som kan bli berørte av planforslaget.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Gjennomføring av en reguleringsplanprosess med planprogram og konsekvensutredning innebærer en planprosess som gir berørte parter flere anledninger og god tid til å komme med sine synspunkter og forslag for utforming av reguleringsplan.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planinitiativet utløser krav om *Konsekvensutredning (KU) med Planprogram*, iht. plan- og bygningslovens § 4-2, jamfør *Forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd punkt b) og vedlegg 1, pkt. 25*. Dette på bakgrunn av at planområde er vist til *Landbruks-, Natur- og Friluftsmål (LNF)* i kommuneplanens arealdel, vedtatt i kommunestyret den 9. november 2017, og at Planinitiativet dermed ikke i tråd med overordnet plan.

Vi ber om at svar sendes:

Einar Kolderup Selvig, e.selvig@outlook.com

Plankontoret, post@plankontoret.net

Med hilsen

Plankontoret

Jostein Kongsvik, rådgiver

Tlf: 411 47 596

www.plankontoret.net

Vedlagt kartskisse med aktuell utbygging.