

PLANPROGRAM – «Hognes hytte- og fritidsområde»

- Detaljregulering knyttet til del av gnr. 81 bnr. 4.

Høylandet kommune



NAMSOS: Verftsgata 11, PB.224, 7801 Namsos
VERDAL: Neptunveien 6, 7652 Verdal
TRONDHEIM: Kjøpmannsgata 11, 7013 Trondheim
74 21 65 65 | arcon@arcon.no | www.arcon.no
Org. nr: NO 963 028 644 MVA

ANSVARLIGE

	Firma	Arcon Prosjekt AS
Fagkyndig	Kontaktperson	Jan-Christer Torvik
	E-post	jc@arcon.no
	Telefon	959 22 470
	Firma	
Forslagsstiller	Kontaktperson	Ole Fredrik Dalehamn Hognes
	E-post	ofhognes@gmail.com
	Telefon	415 11 314

Innhold

ANSVARLIGE	2
1. Innledning	4
1.1 Bakgrunn	4
1.3 Hensikten med planen	4
1.4 Planområdet	4
1.5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
1.6 Virkninger utenfor planområdet	6
1.7 Planprogram	8
2. Overordnede retningslinjer og gjeldende planstatus	8
2.1 Nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer	8
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel	8
2.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende detaljregulering	8
3. Metode	9
4. Utredningsbehov	10
4.1 Grunnforhold	10
4.2 Bygging i strandsonen	10
4.3 Kulturminner (jf. forekomst i eksisterende plan)	11
4.4 Reindrift	11
4.5 Andre vurderings- og beslutningsrelevante tema	11
5. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	12
6. Planprosess	12
7. Prosesser for samarbeid og medvirkning	13

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Planarbeidet fremmes av Arcon prosjekt AS på vegne av grunneier Ole Fredrik Dalehamn Hognes og Hilde Dalehamn Hognes. Grunneier ønsker å fremme et privat planforslag med tanke på å omregulere og utvide eksisterende reguleringsplan for «Hognes hytte- og fritidsområde» (PlanID: 5046_200501).

1.3 Hensikten med planen

Planen skal legge til rette for bedre løsninger for fritidsbebyggelse inkludert tilhørende infrastruktur som vei, energi, vann og avløp (minirensesanlegg) i eksisterende reguleringsplan og samtidig legge til rette for en utvidelse for ytterligere etablering knyttet til samme formål (frittliggende fritidsbebyggelse).

1.4 Planområdet

Planområdet ligger på Hognes i Høylandet kommune. Hognes ligger ca. 14 km nord for Høylandet sentrum og vest for innsjøen Øyvatnet. Det eksisterende området for fritidsbebyggelse ligger ved en privat skogsbilvei, ca 0,5 km nord for Hognes gård (se fig. 1).

Området ligger i hovedsak mellom kote 62-85. Løsmassetypene er fra hav- og fjordavsetninger med sammenhengende og stor mektighet. Løsmassene er gjerne finkornige marine avsetninger. Overflaten består i stor grad av barskog av middels og høy bonitet. Det er i tillegg noe myrlandt mark med blandingsskog. Bakenforliggende terrengformasjoner og omkringliggende vegetasjon legger til rette for en visuelt lite synlig fritidsbebyggelse. Det er en klar føring på at det skal legges til rette for at natur, landskap og omgivelser i minst mulig grad skal påvirkes i negativ grad. Det skal for øvrig legges til rette for et tradisjonelt friluftsliv også for allmennheten både innenfor og omkring planområdet med gode naturopplevelser både i sommer- og vinterhalvåret.

Det foreslås at planområdet avgrenses i henhold til avgrensning i sør og vest i eksisterende reguleringsplan, og eiendomsgrense i nord. Planområdet for øvrig dekker arealet i henhold til foreløpig skisse. (se fig. 2). Planområdet inkluderer areal i Øyvatnet da det er planlagt enkle tiltak i sjø i form av tilgang til flytebrygge.

Planområdet er på ca. 144 daa inkludert eksisterende reguleringsplan.



Fig. 1: Overordnet markering av aktuelt område

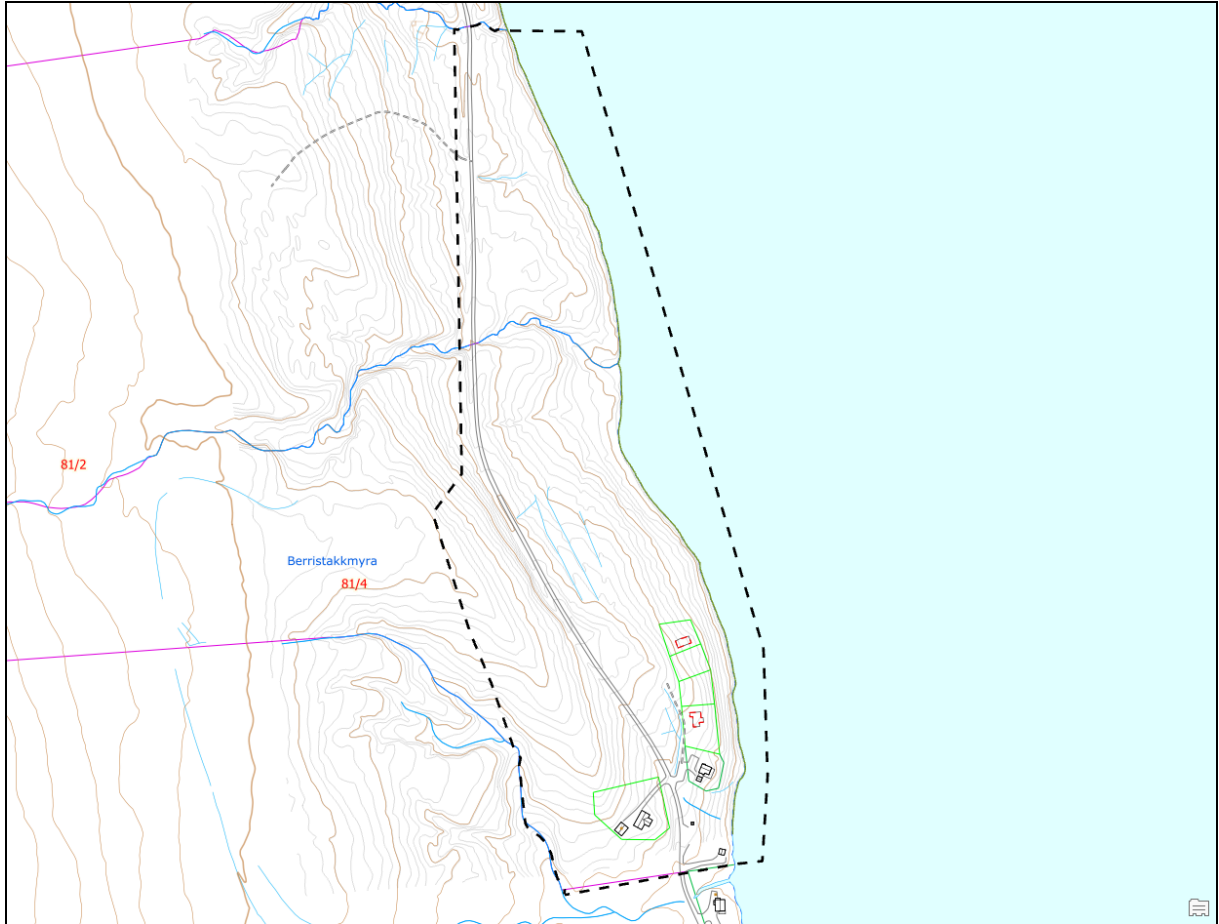


Fig. 2: Foreslått planområde avgrenset av svart stiplet linje.

1.5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse med høy teknisk standard. Adkomst til hyttefeltet er planlagt fra Hognesveien ved å lage en ny adkomstvei til det nye hyttefeltet mellom Hognesveien og Øyvatnet. Det planlegges også gjesteparkering for å legge til rette for allmenn benyttelse av fellesanlegg. Det er laget en foreløpig skisse av mulig løsning (se fig. 3)

1.6 Virkninger utenfor planområdet

Helt lokalt vil tiltaket innebære økt bebyggelse blant skogen som preger området i dag, samt etablering av en ny adkomstvei. Området skrår ned mot Øyvatnet. Bebyggelsen blir dermed eksponert fra Øyvatnet, men vil ikke bryte silhuett. Tiltaket vil kun gi fjernvirkning da eksisterende bebyggelse i øst ligger ca 1,5 km fra planområdet.

Området er ikke benyttet som turområde i dag, og reguleringen vil i stor grad innebære mulighet for å ta området og Øyvatnet i bruk både lokalt og som utgangspunkt for lengre gå- ski-, båt- og sykkelturner. Reguleringen skal også søke og tilrettelegge langt bedre for allmenn tilgjengelighet og ferdsel enn hva som er tilfellet i dag.

En revitalisering av eksisterende reguleringsplan inkludert en utvidelse, vil i større grad forsterke Høylandet kommune som en bo- og fritidskommune.

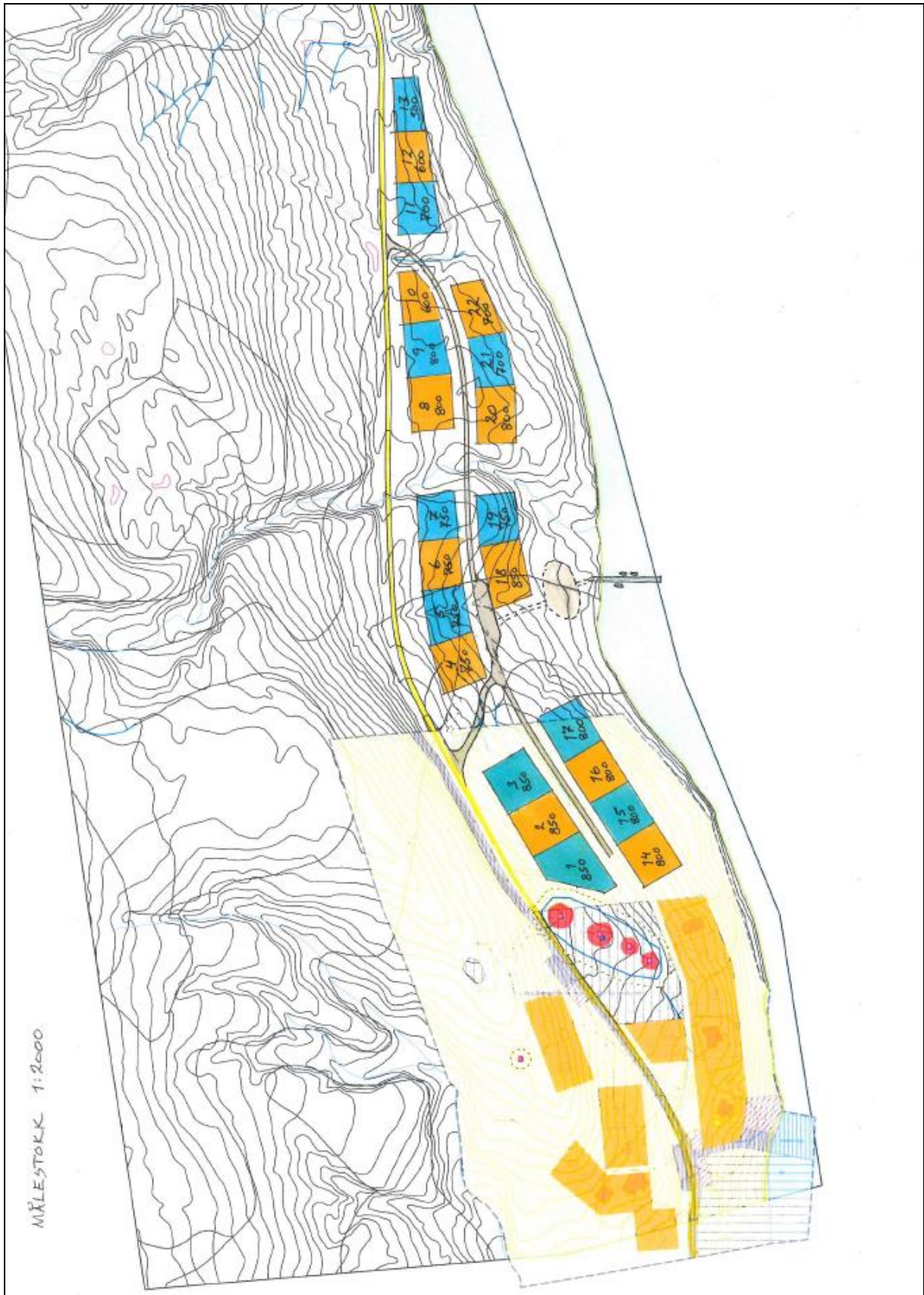


Fig. 3: Foreløpig skisse av reguleringsløsning

1.7 Planprogram

Det er utarbeidet et planinitiativ og gjennomført oppstartsmøte med Høylandet kommune 26.08.22. Det kom fram i møtet at tiltaket må vurderes iht. forskrift om konsekvensutredning dersom det er ønskelig å utvide planområdet i forbindelse med omregulering av eksisterende reguleringsplan.

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til LNFR. Følgelig vil planforslaget ikke være i tråd med overordna planverk, og det vurderes at utarbeidelse av detaljregulering i dette tilfellet faller inn under krav om konsekvensutredning. I følge § 6 b) i Forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner som omfatter tiltak i vedlegg I i forskriften alltid utredes. Planlagt tiltak faller inn under vedlegg I nr. 25, dvs. nye områder til bolig eller fritidsbolig som ikke er i tråd med overordna plan.

Det er dermed besluttet at reguleringsplanen skal utarbeides som en detaljregulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-3. I henhold til § 4-1 i plan- og bygningsloven skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet skal avklare rammebetingelser for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker samtidig med kunngjøring av oppstart av planarbeidet, og fastsettes av Høylandet kommune etter høring og vurdering av innspill. Med utgangspunkt i det vedtatte planprogrammet, utarbeides forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Planprogrammet tar for seg de ulike temaene som man på dette stadiet i planprosessen antar bør utredes nærmere med tanke på vesentlige virkninger for miljø og samfunn i det aktuelle området. Disse temaene er nærmere beskrevet i kapittel 4.

2. Overordnede retningslinjer og gjeldende planstatus

2.1 Nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader (H2528)
- Regional plan for arealbruk i Nord-Trøndelag
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplan for Høylandet
- Forvaltningsplan for Høylandsvassdraget
- Strategi og tiltaksplan for «*Hytter og utmark som næring*» for Øvre Høylandet - Grønningsområde

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel (2012-2024) vedtatt 06.04.2011 peker på viktigheten av å avklare og legge til rette for tomter til fritidsbebyggelse. Det er også føringer for at Høylandet kommune skal være et attraktivt og kreativt samfunn, som legger til rette for utvikling av eksisterende næringer og nyetableringer.

2.3 Kommuneplanens arealdel (KPA) og gjeldende detaljregulering

Deler av det aktuelle planområdet er tidligere detaljregulert i reguleringsplan for «Hognes hytte- og fritidsområde» (PlanID: 5046_200501).

I gjeldende kommuneplan (Planid: 201501), ligger del av planområde innenfor formålet LNFR. Området ligger i tillegg innenfor hensynssone H520_26 som er et hensynsområde for reindrift.

Det er avklart at det ikke er varslet annet reguleringsarbeid i tilknytning til området.

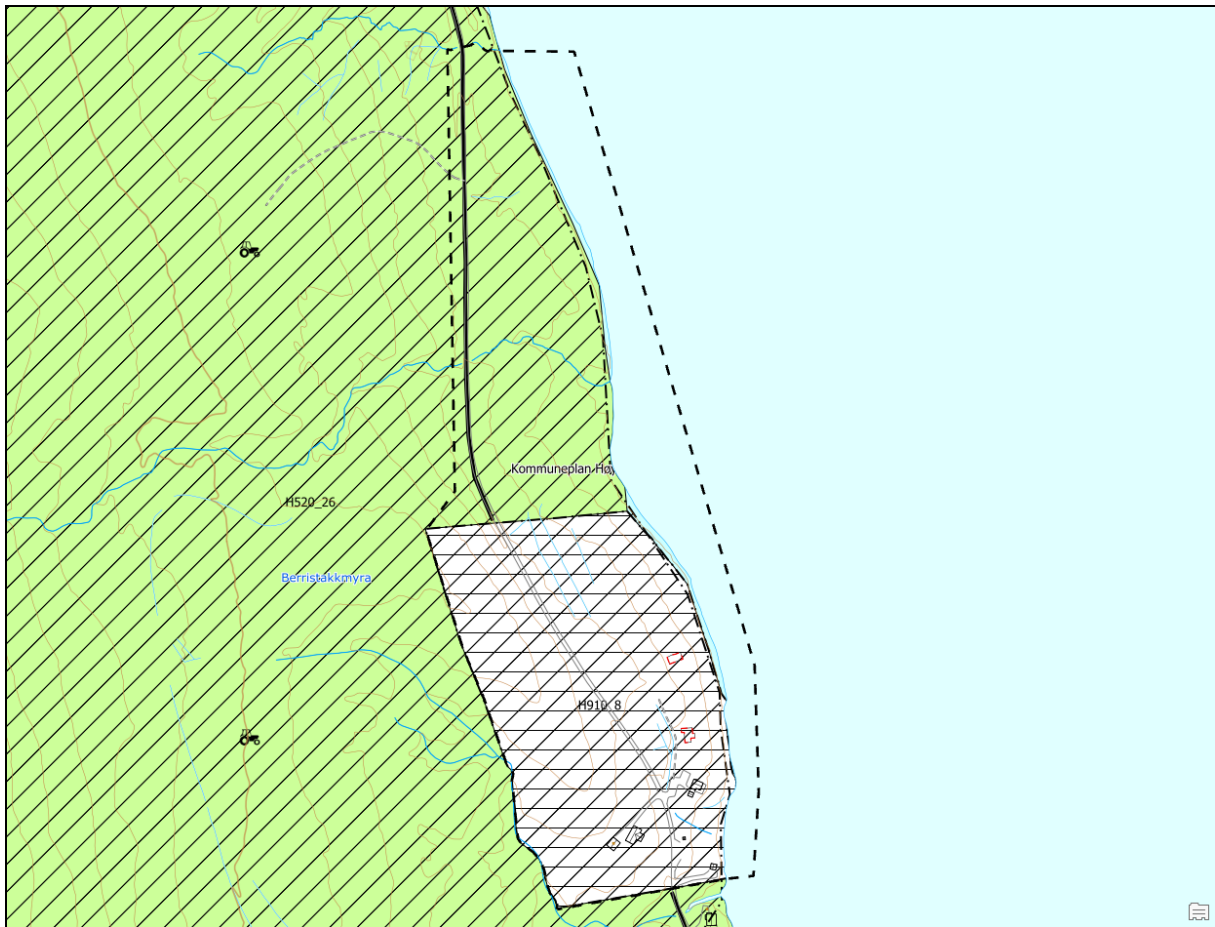


Fig. 4: Kommuneplanens arealdel inkl. foreslått planavgrensning

3. Metode

Tiltaket som planlegges gjennomført legges til grunn for konsekvensutredningen. Formålet er at tiltaket ikke skal forringe hensynet til miljø og samfunn, og at resultatet av konsekvensutredningen skal legge føringer på om tiltaket kan gjennomføres og i så fall på hvilke vilkår.

Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2018), og metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser. Her legges det til grunn en tre-trinns prosedyre som består av:

- Trinn 1: beskrivelse av temaets status og verdi innenfor influensområdet. Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Det benyttes en tredelt skala – liten, middels og stor verdi.
- Trinn 2: vurderer hvilken effekt/omfang tiltaket vil gi for området. Med omfang menes en vurdering av hvordan et område påvirkes. Omfang angis på en fem-delt skala fra stort negativt omfang – middels negativt – lite/intet – middels positivt - stort positivt omfang.
- Trinn 3: vurderer konsekvensene ut fra en kombinasjon av verdi og omfang. Med konsekvens menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til 0-alternativet. 0-alternativet er slik planområdet vil framstå uten den planlagte utbygginga, dvs. videreføring av dagens situasjon. Konsekvensen angis på en syv-delt skala fra stor positiv konsekvens til stor negativ konsekvens.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

I tillegg til temavurderinger skal det foretas en samlet vurdering av konsekvens på miljø og samfunn av det planlagte tiltaket

4. Utredningsbehov

Tema som skal utredes er vurdert ut fra forskrift om konsekvensutredning og forhold ved planområdet og tiltaket som er vurdert å kunne gi konsekvenser for miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og om nødvendig oppdatere denne. Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig.

0-alternativet:

Konsekvensene utredes i forhold til 0-alternativet. 0-alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. 0-alternativet vil i dette tilfellet innebære at planområdet ikke vil bli tatt i bruk som byggeområde for fritidsbebyggelse, og det vil ikke hentes ut merverdi til driftsgrunnlaget på gården.

Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot 0-Alternativet.

Hovedalternativet:

Hovedalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom reguleringsplanen blir realisert. Utvikling av området etter hovedalternativet vil innebære etablering av et hyttefelt med ca 22 hytter. Tiltakshaver vil styrke driftsgrunnlaget på gården ved realisering av et utvidet hyttefelt.

4.1 Grunnforhold

Eksisterende situasjon

Området ligger under marin grense og er oppgitt å ha svært stor sannsynlighet for marin leire.

Mulige virkninger

Terrenginngrep og belastning kan føre til utglidninger av både veigrunn og byggegrunn.

Utredningsbehov

Det er behov for en fagkyndig vurdering av områdestabiliteten og en lokal vurdering av akseptabel kotehøyde for å etablere sikker byggegrunn mot flom.

4.2 Bygging i strandsonen

Eksisterende situasjon

Området fremstår som uberørt. Det er riktig nok foretatt både markberedning og planting av granskog. Det er ingen kjent bruk av området til friluftsliv.

Mulige virkninger

Begrense tilgangen til allmennheten ved å tillate oppføring av privat fritidsbebyggelse

Utredningsbehov

Vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for tilgangen til allmennheten.

4.3 Kulturminner (jf. forekomst i eksisterende plan)

Eksisterende situasjon

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet, jfr. søk i Riksantikvarens database Askeladden ut over det som allerede er registrert og inkludert i gjeldende reguleringsplan. Kulturminnemyndighetene bør gjøre en vurdering av behovet for ytterligere kartlegging. Arealene inngår for øvrig ikke i noen form for registrert kulturlandskap.

Mulige virkninger

Gitt at det allerede er påvist funn av et kulturminne er det potensial for at det kan finnes flere kulturminner som ikke er påvist per i dag. Dersom kulturminnemyndigheten finner det nødvendig, vil området bli kartlagt.

Utredningsbehov

Det legges ikke opp til noen nærmere utredning av temaet, før kulturminnemyndigheten har tatt stilling til forespørselen. Meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8 innarbeides uansett i bestemmelsene.

4.4 Reindrift

Eksisterende situasjon

Området består av tett beplantet granskog ubenyttet av reindriftsvirksomheten i området.

Mulige virkninger

Begrenset tilgangen til reinbeite ved å tillate oppføring av privat fritidsbebyggelse

Utredningsbehov

Vurdere hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for det lokale reindriftsområdet og hvilken konsekvens tiltaket vil få for reinbeitenæringen i området.

4.5 Andre vurderings- og beslutningsrelevante tema

Tema som er listet og omtalt i tabellen nedenfor er vurdert til ikke å utløse et særskilt utredningsbehov gitt det foreslåtte tiltaket. Temaets virkning skal likevel beskrives.

Eventuelle avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger.

Tabellen er ikke uttømmende og kan justeres i løpet av planprosessen.

Særskill vurdering og delutredning	Forslagstillers vurdering
Naturmangfold	Det er i henhold til Naturbasen og Artskart ikke registret noen viktig naturtype eller arter innenfor planområdet.
Offentlige felles trafikkarealer og trafiksikkerhet	Det vurderes om det skal etableres besøkparkeringsplasser i området
Arkitektonisk utforming	Eventuelle bestemmelser knyttet til bla. byggehøyder, fasader, størrelse, etc. vil bli behandlet som en del av planprosessen.

Terrengtilpasning	Plassering av tomter og hensiktsmessig vefremføring
Barn og unges interesser og oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil bli ivaretatt i henhold til overordnede føringer og gjeldende planstatus.
Vegetasjon	Bevare arealer for å ivareta eksisterende vegetasjon
Infrastruktur	Søke og etablere kostnads – og driftseffektiv løsning for vei og ledningstraseer.

I tillegg skal planprosessen i samarbeid med Høylandet kommune, avdekke om det er behov for rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av viktig infrastruktur som en del av tiltaket.

5. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl. § 4-3 etter mal og oppsett fra DSB.

Det er gjennomført en foreløpig vurdering av risiko. Denne viser at deler av foreslått planområde ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Området ligger også innenfor marin grense og aktsomhetsområde for marin leire. Det er også påvist kulturminner innenfor gjeldende reguleringsplan. Ingen øvrig risiko eller sårbare forhold er foreløpig registrert.

Basert på analysen innarbeides avbøtende tiltak dersom det er nødvendig. Vurderingen av risiko og sårbarhet skal tilpasses plannivået

6. Planprosess

Planprosessen vil gjennomføres etter følgende fremdriftsplan:

PLANFASE	FRIST	ANSVARLIG
Oppstartsvarsel Varsel om oppstart (annonsering lokal avis, kommunes hjemmeside og berørte parter og sektormyndigheter)	12.10.22	Arcon prosjekt AS
Høring av planprogram (6 uker)	12.10.22	Arcon prosjekt AS
Frist for innspill til planprogram	23.11.22	
Behandling av innspill og eventuell revisjon av planprogram	Ultimo november	Arcon prosjekt AS
Behandling og vedtak om endelig planprogram i formannskapet	Primo desember	Høylandet kommune
Planforslag inkl. KU leveres Høylandet kommune (4 uker saksbehandlingstid).	Primo februar 2023	Arcon prosjekt AS

PLANFASE	FRIST	ANSVARLIG
<p>Førstegangs behandling:</p> <p>Planforslaget behandles i utvalg for plan/formannskapet.</p> <p>Det blir besluttet om planen skal legges ut på høring/offentlig ettersyn.</p> <p>Kommunen/planutvalget vedtar å legge ut forslaget på førstegangs behandling/offentlig ettersyn.</p>	Ultimo februar 2023	Høylandet kommune
Frist for høringsinnspill	Medio april 2023	
<p>Ny behandling hos saksbehandler i kommunen inkl. eventuell revisjon av planforslaget.</p> <p>Kommunen sammenstiller høringsuttalelsene og oversender dette til forslagsstiller for vurdering og kommentar.</p> <p>Hvis det er forhold som krever dialog med sektormyndigheter tar kommunen dette - etter at forslagsstiller har kommet med sin vurdering.</p> <p>Evt. endring av plankartet tas av forslagsstiller, mens kommunen gjennomfører nødvendig revisjon av tekstdokumentene.</p> <p>Saksframlegg til 2.gangs behandling og sluttbehandling i kommunestyret skrives.</p>	Medio mai 2023	Høylandet kommune/ Arcon prosjekt AS
<p>Andregangs behandling og sluttbehandling:</p> <p>Planen besluttes å tas opp til 2. gangs- eller sluttbehandling.</p>	Ultimo mai 2023	Høylandet kommune
<p>Sluttbehandling:</p> <p>Kommunestyremøte vedtar saken.</p>	Primo juni 2023	Høylandet kommune
4 ukers klagefrist		
Tidligst vedtatt:	Primo juli 2023	Høylandet kommune

7. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i Plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5 og planprosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeid offentliggjøres etter lovens krav, gjennom annonsering i lokal dagspresse, kommunens nettside. Aktuelle naboer i rimelig avstand til planområdet og andre relevante interessenter, samt aktuelle offentlige myndigheter vil bli varslet direkte. Aktuelle offentlige myndigheter anses å være:

- Høylandet kommune
- Trøndelag fylkeskommune
- Statsforvalteren i Trøndelag

- NVE
- Tensio
- Sametinget

Minstekravet til medvirkning i planprosessen er stort sett bestemt av plan- og bygningslovens § 5-1 og § 5-2 i tillegg til prosessreglene i §§ 12-8 til 12-12, Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl. §12-8. Her vil berørte parter og andre interesserte få mulighet til å komme med innspill til planprogrammets innhold og det planlagte tiltaket.

Etter første gangs politiske behandling skal planforslaget, i henhold til pbl. § 12-10, legges ut til offentlig ettersyn. Allmennheten vil da få mulighet til å kommentere ulike forhold ved planforslaget før det eventuelt vedtas på et senere tidspunkt.

Dette er lovens minstekrav og i dette tilfellet oppleves dette å være tilstrekkelig i denne forbindelse med unntak av at man vil være opptatt av å sikre god dialog med utøverne av reindrift i Njaarke Sijte (Vestre Namdal reinbeitedistrikt) i forbindelse med utredning av hvilke konsekvenser tiltaket kan få for reinbeite. Planprosessen vil avdekke om det er behov for ytterligere medvirkning fra øvrige interessenter.