

PLANPROGRAM FOR

Orrenlia hytteområde i Surnadal kommune



Dato:

PlanID: 20210001

Peder Øverland, Liv Jorun Aarnes Øverland, grunneier

Ellen Kristin Moe, plankonsulent Allskog

Innholdsfortegnelse

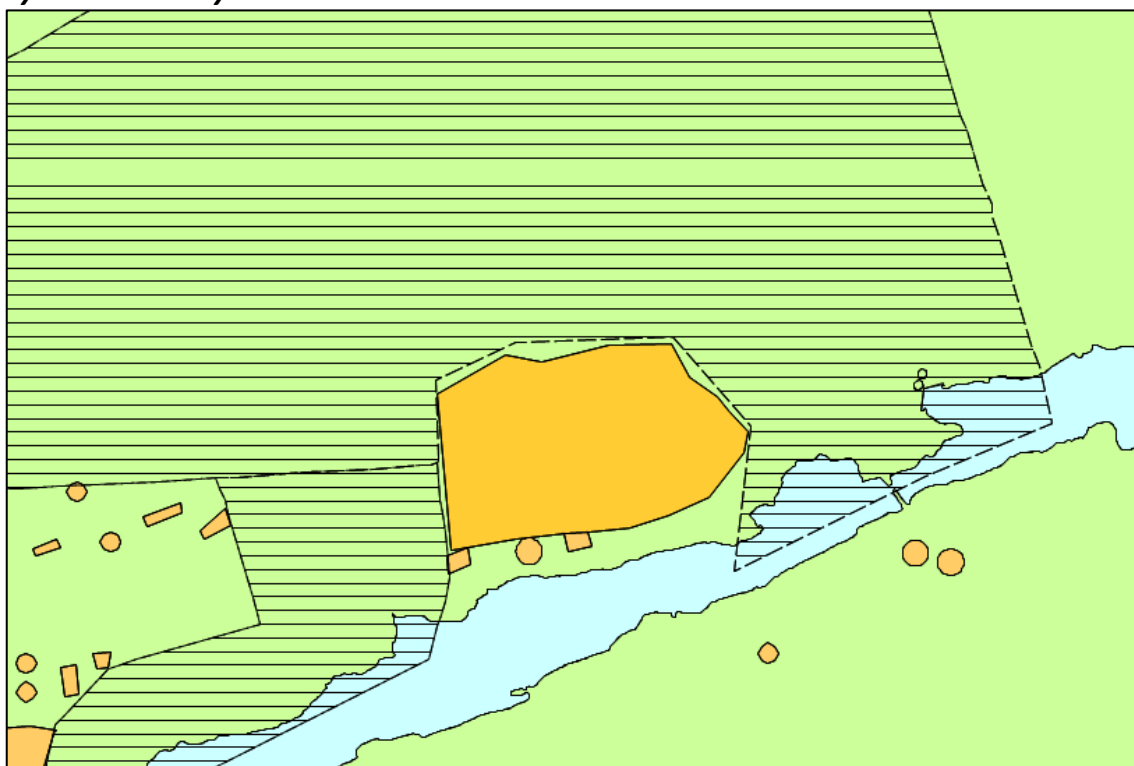
1.	INNLEDNING	3
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	3
1.2	Konsekvensutredning og planprogram	4
2.	DAGENS SITUASJON	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Beskrivelse av planområdet	6
3.	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	8
3.1	Nasjonale føringer	8
3.2	Regionale føringer	8
3.3	Kommunale føringer	8
4.	TILTAKET	9
4.1	Generelt	9
4.2	Utforming	9
5.	PLAN OG UTREDNINGSTEMA	10
5.1	Metode	10
5.2	Utredninger i planarbeidet	10
6.	ORGANISERING, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS	11
6.1	Medvirkning, informasjon og planprosess	11
7.	FRAMDRIFTSPLAN	12

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utbygging av et hytteområde på eiendommen gnr 4 bnr 5 i Nordmarka i Surnadal kommune. Bakgrunnen for dette er et innspill til kommuneplanens arealdel som er tatt til følge: I kommuneplanens arealdel for Surnadal står følgende:

«Kommunen anbefaler å ta inn området. Det egner seg godt til hytter. Attraktivt område nær eksisterende veg. I reguleringsplanlegginga må ein unngå plassering av hyttetomter i myrområda».



Utsnitt kommuneplanen (Kilde: Surnadal kommune/Geoinnsyn)

Deler av området, 150 daa, er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (se kart over). Grunneierne har derimot et ønske å inkludere et større område, i hovedsak nord for Vestre Nordmarksveg. Dette er et område som vurderes å være svært godt egnet til fritidsbebyggelse. Området er sørvendt, solrikt og hyttene vil få flott utsikt over Nordmarka og innover Trollheimen, og helt øverst på eiendommen er det flott sikt til fjellet Løålikjølen. Terrenget her er betydelig mindre myrlendt enn i området nedenfor bomveien med mange tørre parti og knauser som også egner seg godt til hyttetomter.

Generelt er Nordmarka et området som har flere gode kvaliteter og gjør det attraktivt i hyttemarkedet i Surnadal. Kjøreavstand er 10 min fra sentrum på Skei, og man slipper båt og/eller scooter for å komme seg til hytta. Dette gjør det lettvis å ta dagsturer til

området. Landskapet er sørvendt og har flott utsikt og det er umiddelbar nærhet til skiløyper og turstier og to gode fiskevann, både Langvatnet og Auster Orrenlitjønna. En aktiv hyttenæring i Surnadal er med på å styrke lokalt næringsliv.

1.2 Konsekvensutredning og planprogram

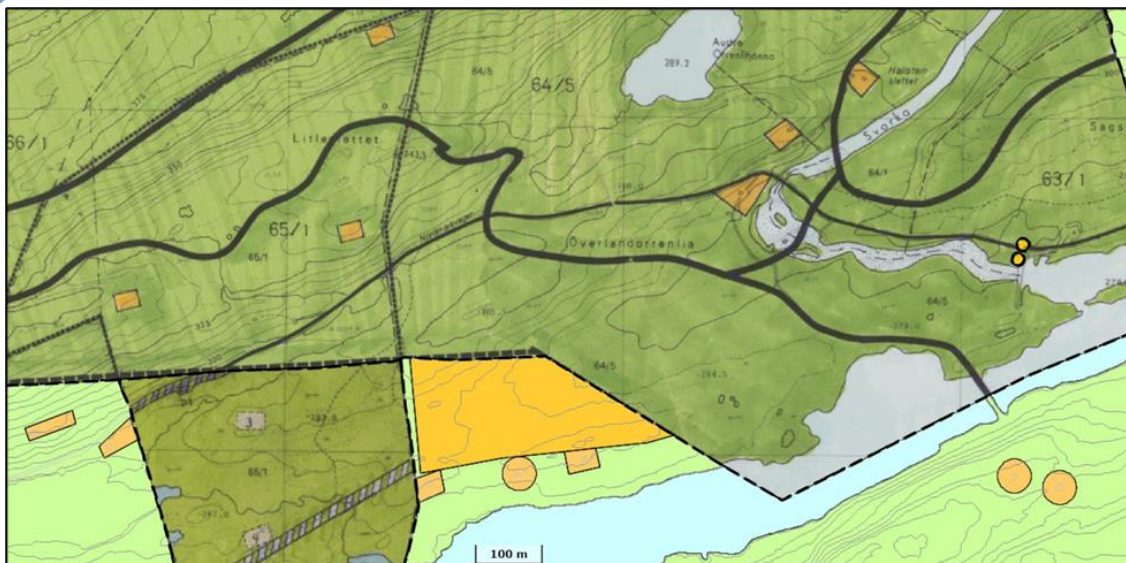
Store deler av arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel inngår i som hensynssone (H910) og viser til eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal videreføres. Dette gjelder følgende planer:

- I vest ligger 19880049, Heggset, gnr./bnr. 65/1,
- I øst (og overlappende) ligger 19910060, Nordmarka løypetrase.

En utvidelse av et byggeområde utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i k-plan er vurdert å ikke være i tråd med overordna plan (gjeldende reguleringsplaner). Det vises også til at utvidelsen er større enn 15 dekar (utvidelsen av planområdet er ca 170 dekar). Surnadal kommune stiller derfor krav om konsekvensutredning med planprogram, i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 6, og tiltak i vedlegg 1 for det arealet som blir liggende utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.



Areal avsatt til fritidsbebyggelse i k-planen (Kilde: Surnadal kommune/Geoinnsyn) og markering av plangrense/planområde (----)



Utsnitt av kommuneplanen og eksisterende reguleringsplaner (mørk grønt) som fortsatt skal gjelde

For planer som alltid skal konsekvensutredes skal forslagsstiller som en del av planoppstart utarbeide et forslag til planprogram. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av planen og tiltak.

Planprogrammet skal vise hvordan planprosessen skal gjennomføres, slik at man oppnår medvirkning og forutsigbarhet tidlig i planprosessen. Basert på innspill fra høringsperioden for planprogrammet vil innspill vurderes og planprogrammet evt justeres etter dette. Revidert planprogram legges frem for politisk behandling og planforslaget med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag fastsatt planprogram.

2. DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Arealet som ønskes regulert, ligger i Øverlandsorrenlia, nord for Langvatnet i Nordmarka. Plassering av planområdet er vist på kart under. Avstanden til Surnadal sentrum er ca 8 km.

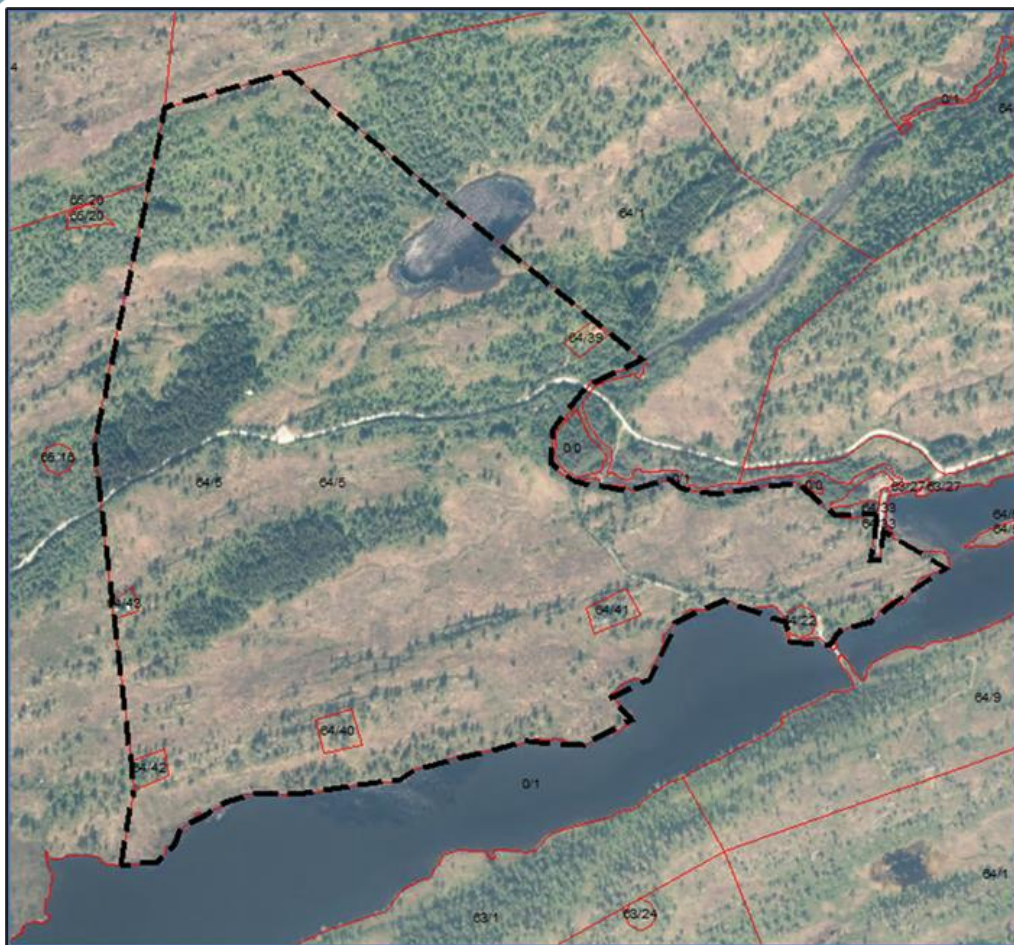


Planområdets beliggenhet

2.2 Beskrivelse av planområdet

- **Plangrensen**

Planområdet følger eiendomsgrensen til 64/5 langs Langvatnet på kote 275moh, videre følger den deler av elveleiet til Svorka, tvers over Auster Orrenlitjønna og videre opp til Orrenlikjølen på kote 375moh.



- - - Planområde

- **Vegetasjon og topografi**

Området består av blandingskog med innslag gran hvor et område er hugget, på oversiden av Vestre Nordmarksveg, og et granfelt som fortsatt står på nedsiden av vegen. Hele planområdet har innslag av myrdrag, myr (spesielt ved Langvatnet) og tørre partier/knauser.

Terrenget skråner stedvis bratt fra Orrenlikjølen og ned til Vestre Nordmarksveg. Fra vegen ned til vatnet er det delvis flatt med et brattere parti sentralt i dette området.

Planområdet vender mot sør og øst. Det er solrikt og øvre del av planområdet har flott utsikt mot vestre del av Trollheimen. Nedre del har kvaliteter med nærhet og utsikt til Langvatnet.

- **Infrastruktur og eksisterende bebyggelse**

Vegen som deler planområdet, Vestre Nordmarksveg, har avkjørsel fra F.v. 65, ca 4,5 km vest for planområdet ved skisenteret på Nordmarka. Vegen går over til Rindal og er en populær turveg og en helårs åpen bomvei. Det går også et luftspenn (el.) gjennom feltet.

- **Dagens bruk**

Per i dag er det bygd 5 hytter innenfor planområdet. Eksisterande hytter ligg ca 50 meter frå Langvatnet.

Nordmarka er et populært hytte- og utfartsområde som er mye brukt av bygdefolket, men også av andre tilreisende fra bl.a Trøndelag og Nordmøre. Området er populært hele året for turer både i skog og fjell. Det er stier, skiløyper, og fine forhold for sykkelturet langs Vestre Nordmarksveg. Mange gode fiskevann i området gjør også området populært for friluftsliv.

- **Natur og miljøverdier**

Det ble høsten 2021 foretatt naturtypekartlegging av Miljødirektoratet i området. Registreringene inngår som grunnlag for planarbeidet og som et eget tema i KU'n.

- **Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner eller spesielle naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

- **Skred/ras/flom og andre forhold**

Det er ikke registrert ras- eller skredfare i området.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her, men eksempler på statlige planretningslinjer som skal legges til grunn i kommunal planlegging forskrift for Vernede vassdrag, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Barn og planlegging.

3.2 Regionale føringer

Fylkesplan for Møre og Romsdal 2021 – 2024. Fylkesplan 2021 – 2024 er bygd opp rundt FN sine bærekrafts mål, og miljø er et av 4 utviklingsmål i fylkesplanen. Ambisjonen er at Møre og Romsdal skal bli miljøfylke nr.1 i landet.

Målet innanfor forvaltning av naturmangfold er:

«Ha god tilstand på 90 prosent av økosystema både på land og i vatn, og stanse tap av naturtypar og artar».

3.3 Kommunale føringer

Kommuneplanenes arealdel for Surnadal 2017-2029 med bestemmelser og retningslinjer.

Kommunens planadministrasjon er positiv til prosjektet. Viser til følgende referert fra oppstartmøtet den 11.10.2021:

Det vil bli stilt krav om konsekvensutredning med planprogram, i tråd med forskrift om konsekvensutredning § 6, og tiltak i vedlegg 1. Dette er begrunna med at nordre del av foreslått planområde er ikkje i tråd med overordna plan, og utvidinga er større enn 15 dekar. Utvidinga av planområdet er om lag 170 dekar. Tema for konsekvensutredninga vil vere naturmangfold, friluftsliv og verknader på landskapet i området. Det er nyleg gjennomført naturtypekartlegging i området som kan nyttast i planarbeidet».

«Det blir vurdert som positivt at det er ønske om å utvikle området med forholdsvis enkel standard på hyttene, minst mogleg vegbygging og dermed minst mogleg arealendringar. Kommunen har ikkje vurdert utvidinga av planområdet særskilt, men ber om at det i planarbeidet blir teke særleg omsyn til dei allmenne interessene langs vassdrag og spesielt Austre Orrenlitjønna. Det kan vere fornuftig at ein planlegg med veg fram til enkelte av hyttene der det ligg til rette for det. Området har lett adkomst frå fylkesvegen og er vurdert til å vere attraktivt i hyttemarknaden. Myrområda må takast hensyn til i planlegginga».

Det er under utarbeidelse en kommunedelplan for naturmangfold i Surnadal.

4. TILTAKET

4.1 Generelt

Det vil reguleres ca 35 tomter for fritidsbebyggelse innenfor planområdet hvor ca 14 vil være lokalisert på nedsiden av vegen og de resterende på oversiden. Det vil reguleres et område for nausttomter, ca 10 naust, ved Langvatnet.

4.2 Utforming

Feltet skal **ivareta natur og -miljøhensyn** på best mulig måte. Det er derfor et mål at naturen innenfor planområdet forblir mest mulig urørt og at hyttefeltet gir minst mulig «fotavtrykk». Dette betyr, at der grunnforhold tillater det (fjell), kan hytter bygges på peler eller andre metoder som ikke medfører inngrep. Tomter vil derfor plasseres på områdets tørre partier. Dette vil også medføre at tomtene i hovedsak blir liggende spredt, da det er store myrområdet som deler området.

Feltet skal fremstå med god terrengtilpassing og ha høy estetisk kvalitet. Det tas sikte på at hyttene får en moderne profil og ha løsninger som ivaretar områdets kvaliteter med tanke på utsikt, lys og solforhold. Hyttene skal tilpasses det terreng og de omgivelser de skal bygges i. Det er naturlig at fargevalg holdes i mørke naturfarger.

Det er lite aktuelt å opparbeide tradisjonelt va-nett for området. Dette både med tanke på kostnad, feltet vil ha spredte tomter, og det vil bli dyrt, og som beskrevet over, er det også et mål å redusere inngrep i terrenget. Det kan derimot være mulig å koble seg på strømmettet som går gjennom området om det er ønskelig. Ellers kan solcelle og gass være naturlig energikilder for hytter i området som er lengst fra vegen.

Det vil ikke etableres vegadkomst til alle tomtene, men det kan være aktuelt å regulere veg til de tomtene som blir ligger nærmest Vestre Nordmarks veg. Resterende må parkere på regulert p-plass ved denne vegen, med enkel stiadkomst frem til hyttene.

5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA

5.1 Metode

Hensikten med KU er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med planforslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelse av planen og når det fattes vedtak. Resultat av utredningene og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp av to trinn for hvert tema som utredes:

- Beskrivelse/ verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse og vurdering av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene.

De enkelte tema skal belyses gjennom tekst og hensiktsmessige illustrasjoner. Utredningen skal klarlegge verdi-, omfang- og konsekvensgrad sammenliknet med 0-Alternativet (dagens situasjon).

Det vil i utgangspunktet benyttes allerede foreliggende informasjon og data for de aktuelle tema som skal vurderes. For temaet naturmangfold og landskap foretas befarings. KU`n gjelder området utenfor arealet avsatt til fritidsbebyggelse i k-planen.

5.2 Utredninger i planarbeidet

Konsekvensutredningen skal redegjøre for sårbare temaer der planforslaget kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Andre obligatoriske temaer skal utredes i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i metodikken fra Miljødirektoratets veileder M-1941.

TEMA	BESKRIVELSE	OMTALES I
Landskap/ visuelle konsekvenser/estetikk	Beskrivelse av landskapskvaliteter og vurdere visuelle konsekvenser. Spesielt bebyggelse på høydedrag og ved vann. Utredningen inkluderer 3D visualisering og illustrasjon av hyttemodeller.	KU
Friluftsliv	Beskrive dagens bruk og tilgang til området i frilufssammenheng. Tiltakets evt påvirkning på dette.	KU
Kulturminner og kulturmiljø	Det er i Miljødirektoratets naturbase ikke registrert	Planbeskrivelse

	kulturminner innenfor planavgrensningen.	
Naturmangfold	Det ble foretatt NiN-kartlegging av naturtyper i mai-oktober 2021. Planområdet inngår i kartleggingen og den skal legges til grunn i planarbeidet. Det vurderes behov for ytterligere befarings i området for å få sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i vurdering av tiltaket i forhold til Naturmangfoldsloven § 8-12. Fokuset vil da være på fugl. Befaring i juni 2022.	
Naturressurser	Planområdet berører et mindre skogsareal – granfelt.	Planbeskrivelse
Avstand mot vassdrag	Vurdering av tiltakets nærhet til vassdrag	Planbeskrivelse
Risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides egen ROS-analyse som beskrives og oppsummeres i planbeskrivelsen. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.	Planbeskrivelse/egen ROS analyse
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Adkomst må sikres, tilstand på eksisterende adkomst må vurderes. Konsekvenser i anleggsperioden og etter utbygging må beskrives.	Planbeskrivelse/egen ROS analyse
VA og energi	Løsninger for vann, avløp og energibruk til oppvarming beskrives.	Planbeskrivelsen/ROS

6. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS

6.1 Medvirking, informasjon og planprosess

Det ble avholdt oppstartmøte med Surnadal kommune den 11.10.2021. Igangsetting av planarbeidet og orientering om planprogram blir kunngjort i Tidens Krav og planprogram med tilhørende dokumenter blir liggende på Surnadal kommune og Allskog sine nettsider (www.Surnadal.kommune.no og www.allskog.no) i ukene 7 t.o.m uke 12.

Statlige instanser, andre berørte interesseorganisasjoner får tilsendt planprogrammet pr mail med frist til uttale på 6 uker. Naboer får tilsendt brev med varsel om planoppstart og orientering om at planprogram ligger ute til offentlig ettersyn.

Fastsetting av planprogram forventes vår 2022 og utarbeiding av detaljplan sommer/høst 2022. Endelig vedtak i kommunestyret av detaljplanen forventes vinter 2023.

Det legges opp til befarung i området om det fremkommer interesse for dette underveis i prosessen.

Frist for kommentarer/merknader er satt til **mandag 21 mars 2022**. Den kan rettes til Allskog, ved Ellen Kristin Moe, Ingvald Ystgaardsv.13A, 7047, Trondheim tlf 91376771 mail: ellen.moe@allskog.no

7. FRAMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres et offentlig ettersyn av planprogram og et offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det tas samtidig forbehold om eventuelle endringer i fremdriftsplanen på grunn av eventuelle kapasitetsmessige årsaker.

PLANFASE	AKTIVITETER	DATO / PERIODE
Oppstartsfasen	<ul style="list-style-type: none"> • Avklare rammer og utfordringer • Utarbeide forslag til planprogram • Kunngjøring oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn • Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram • Vedtak av endelig planprogram og kunngjøring • Utarbeide forslag til reguleringsplan og KU 	<p>Høst 2021</p> <p>Jan/feb 2022</p> <p>Feb 2022</p> <p>April 2022</p> <p>Mai/juni 2022</p> <p>Sommer/høst 2022</p>
1.gangs Behandling	<ul style="list-style-type: none"> • Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn • Bearbeide planforslaget etter offentlig høring 	<p>Høst 2022</p> <p>Vinter 2023</p>
Sluttbehandling	Endelig vedtak reguleringsplan i k-styret	Vinter 2023