

**SANDVIKA HYTTEUTVIKLING AS**

# **REGULERINGSPLAN**

**STORHOLMEN HYTTEFELT**



**PLANBESKRIVELSE**



Steinkjer 8.januar 2013

<b>PLANBESKRIVELSE</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Intensjon / bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Planstatus</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Eiendomsforhold</b> .....	<b>3</b>
<b>5 Grunnforhold</b> .....	<b>3</b>
<b>6 Beskrivelse av planforslaget</b> .....	<b>3</b>
<b>7 Kommunalteknikk</b> .....	<b>4</b>
<b>7.1 Veganlegg</b> .....	<b>4</b>
<b>7.2 Vann og avløp</b> .....	<b>4</b>
<b>8 Innkomne forhåndsmerknings</b> .....	<b>4</b>
<b>9 Konsekvenser av planforslaget</b> .....	<b>5</b>
<b>9.1 Planfaglige vurderinger</b> .....	<b>5</b>
9.1.1 Lokaliseringsfaktorer .....	5
9.1.2 Registrerte fornminner .....	5
9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse .....	5
9.1.4 Miljømessige vurderinger .....	6

# Reguleringsplan Storholmen hyttefelt, Verdal Kommune

## **PLANBESKRIVELSE**

---

### **1 Intensjon / bakgrunn**

Sweco Norge AS (tidligere Planstyring AS) fikk i oppdrag fra Sandvika Hytteutvikling AS å utarbeide reguleringsplan for området Storholmen hyttefelt i Verdal kommune, med tanke på fortetting av eksisterende hyttefelt.

### **2 Planstatus**

Området er regulert til samme formål tidligere, eksisterende reguleringsplan er vedtatt 25.01.2010.

### **3 Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ligger på Storholmen, en halvøy i Innsvatnet samt på landsida m/ Hundtangen ved Sandvika. Området har vært benyttet til hytteområde siden 1960-tallet, og er pr i dag utbygd med i overkant av 50 hytter.

Hyttene i området har tilgang til strøm, men ikke innlagt vann. For den delen av området som ligger ute på holmen er det ikke aktuelt med innlagt vann, men på landsida mot Fv 72 er det planer om VA-anlegg.

Hytter kan ikke tilknyttes vannforsyning før godkjent avløpsløsning er etablert.

### **4 Eiendomsforhold**

Området omfatter del av Statskogs eiendom gnr/bnr 234/1 med en del hytter med punkt-feste, samt hyttetomter som er fradelt tidligere.

### **5 Grunnforhold**

Området ligger i hovedsak på tykk morene, i hht. løsmassekart fra NGU og erfaring fra tidligere gravearbeider i området. I deler av området er det delvis våt myr.

Området og grunnen skal undersøkes for å vurdere muligheten for infiltrasjonsgrøft for avløpsvann. Dette utføres av spesialist Hilmo fra Asplan Viak.

### **6 Beskrivelse av planforslaget**

Plannavnet er "Reguleringsplan Storholmen hyttefelt, Verdal Kommune".

Planforslaget består av

- Plankart i målestokk 1:2000 datert 08.01.2013

- Planbestemmelser datert 08.01.2013
- Planbeskrivelse datert 08.01.2013

Arealet innenfor planområdet skal benyttes til følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg**

- Fritidsbolig
- Andre typer bebyggelse og anlegg (båtopplag og naust)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg
- Parkeringsplasser

#### **Landbruk, natur og friluftsområder samt reindrift**

- Friluftsmål

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (flytebrygge)

Planen er i hovedtrekk lik vedtatt plan fra 2010, noen hytter er flyttet for bedre tilpassing til terrenget samt at to nye tomter (tomt B-26 og B-27) er inntegnet.

## **7 Kommunalteknikk**

### **7.1 Veganlegg**

Adkomst til hytteområdet er langs Fv 72, og adkomst til hyttene er interne felles veger.

### **7.2 Vann og avløp**

Tiltaket krever nytt vann- og avløpsnett der dette er tenkt etablert. Dette gjelder som nevnt områdene mot Fv 72, tomter sør for parkeringsplass P1.

## **8 Innkomne forhåndsmerknings**

Vi har mottatt følgende merknader i forbindelse med varsling av oppstart.

#### **Fylkeskommunen:**

- Ingen merknader i tilknytning til oppstart

#### **Fylkesmannen:**

- Verdalsvassdraget er verna mot kraftutbygging, og Innsvatnet skal vurderes i hht. rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Fortetting i eksisterende områder fornuftig
- Samfunnsikkerhets- og klimahensyn må vurderes

**Statens vegvesen:**

- Ingen innvendinger til videre utbygging
- Avkjørsel til Fv 72 må tilfredsstille krav i vegnormalene.

**NVE:**

- Området grundig vurdert i 2010
- Positive til fortetting
- Byggegrense 50 m fra vann
- Forhold til flom ivaretatt

**Sametinget:**

- Ingen merknader
- Minner om samiske kulturminner i følge kml §4 og §8.

Merknader ligger vedlagt.

## **9 Konsekvenser av planforslaget**

### **9.1 Planfaglige vurderinger**

#### **9.1.1 Lokaliseringsfaktorer**

Det regulerte området er pr i dag del av et større område med mange hyttefelt. Det er attraktivt med tanke på tilgang til vannet og fjellet, men også med tanke på nærhet til Sverige med bl.a. alpinanlegg i Åre som er mye brukt av beboere i Verdal og Innherred for øvrig.

#### **9.1.2 Registrerte fornminner**

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Dersom man underveis skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner i hht kulturminneloven § 4 og § 8.

#### **9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse**

Området er vurdert i hht DSBs veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" i følgende farekategorier:

**Naturfarer:**

- Grunnen består av morene med noe myr, så det ikke fare for skred i området.
- Overvann som følge av flom / høy vannstand er ikke aktuelt i området.

**Menneske- og virksomhetsbaserte farer:**

- Endringer i forhold til gjeldende plan medfører ikke betydelig trafikkøkning, og dermed ikke økt fare som følge av dette.
- Etablering av vann- og avløpsanlegg vil medføre en risiko for lekkasjer ved driftsproblemer. Det er etablert avløpsanlegg i andre felt ved Innsvatnet. Godkjent løsning for avløp må som nevnt etableres før tilknytning til vannforsyning.

Vedlagt følger sjekklister som er gjennomgått i forbindelse med ROS-vurdering.

#### **9.1.4 Miljømessige vurderinger**

Tiltaket vil ha en svært begrenset effekt på miljøet.