

**REGULERINGSPLAN: BERDAL,  
DELER AV Gnr: 98, Bnr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 I SNILLFJORD KOMMUNE.**

**BESKRIVELSE**

1.1	<b>Navn på reguleringsplan:</b> Reguleringsplan Berdal Deler av gnr: 98, bnr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 i Snillfjord kommune
1.2	<b>Datering av reguleringsplanen:</b> Utarbeidet: 24.11.08. Revisjon A: 16.04.09 <b>REV. B: 30.06.09</b>
1.3	<b>Nye navn:</b> Ingen endring av navn.

**2 Planidé.**

2.1	<b>Tiltakshavers orientering om tiltak:</b> Ønske om å få utarbeidet reguleringsplan er kommet fordi grunneiere ikke har landbruksaktivitet på deler av eiendommene pr. i dag. For å få en verdiskapning på eiendommene ønsker grunneierne å ha muligheten til å kunne selge tomter for fritidseiendommer. I Berdal er allerede flere felt utbygd med hytter. De eksisterende feltene ønskes fortettet, samtidig som nye felter etableres.  Naturen i området med skog, fjell og sjøkant er til stor glede og rekreasjon for både fastboende og ferierende i dag, og området er så stort at det tåler godt større trafikk.  Planen tar hensyn til gjennomfartstrafikken på FV 301 og adkomsten til de nye fritidsboligene med å regulere områdene på en måte som gjør bruk av eksisterende avkjørsler. På denne måten unngår man nye avkjørsler fra fylkesvegen.  Planen har formål for fritidseiendommer, jord- og skogbruk, veier og parkering, småbåtanlegg (på land og i sjø) og kommunaltekniske anlegg (septikktank). Det er også regulert et fareområde (høyspentlinje) og bevaring av fangstgrop, samt friskitsoner ved avkjørsler fra fylkesveg 301.
2.2	<b>Historie/saksgang:</b> Snillfjord kommune er sammen med andre myndigheter forskriftsmessig varslet om reguleringsarbeidet, og ansatt i Snillfjord kommune har foretatt oppmåling med GPS med ett punkt for hver nye fritidseiendom.  Planen ble behandlet i formannskapet 23.06.09. Den ble vedtatt lagt ut for offentlig ettersyn og høring med bestemte vilkår.
2.3	<b>Områdeavgrensning:</b> Det er fem frittliggende felter fordelt på flere grunneiere som til sammen utgjør Reguleringsplan Berdal. Det er til sammen foreslått 48 stk. nye tomter for fritidsboliger. Disse fordeler seg som følger: Anders Berdal: Gnr/bnr: 98/1: - 29 stk. nye fritidseiendommer (A1-A29) På feltet er det også innregulert eks. fritidseiendommer.  Kari Berdal, Jorid Oline Svinsås, Mary Edith Slørdahl, Jenny Liv Holden: Gnr/bnr: 98/8 og 9: - 2 stk. fritidseiendommer (A30, A31) Disse to tomtene eksisterer fra den tidligere gjeldende strandplan for området.

	<p>Bjørn Tore Solstad: Gnr/ bnr 98/4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 stk. nye fritidseiendommer (BT1-BT6)</li> <li>- På feltet er det også innregulert eksisterende fritidseiendommer</li> </ul> <p>Bjørn Tore Solstad: Gnr/ bnr 98/5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 stk. nye fritidseiendommer (BT7-BT8)</li> </ul> <p>Steinar Berdal: Gnr/ bnr: 98/2-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 stk. nye fritidseiendommer (S1-S8)</li> <li>- 1 stk. ny fritidseiendom (S9)</li> </ul> <p>På feltet er det også innregulert eksisterende fritidseiendommer</p> <p>I tillegg blir eiendommene G nr./ bnr 98/ 6-7 berørt med adkomstveier til de nye fritidseiendommene.</p>
--	--

### 3 Planstatus og rammer for planarbeidet.

3.1	<p><b>Kommuneplan:</b></p> <p><u>Plansituasjonen for området.</u></p> <p>Arealplanen for Snillfjord kommune er på reguleringstidspunktet (nov. 2008) under arbeid.</p> <p>Kommunestyret behandlet i møte 06.09.2007 sak 32/07. Det siteres fra vedtaket:</p> <p><b><i>"... 7) LNF-område m/ spredt boligbygging i Berdalen endres til LNF-område m/ spredt fritidsbebyggelse. Samtidig forlenges dette området slik at eksisterende område for utbygging av fritidsboliger tilhørende Anders Berdal inkluderes i denne sonen, jfr. eksisterende vedtak. ..."</i></b></p> <p>Sørli arkitekter på vegne av grunneier Anders Berdal leverte et innspill til arealdelen hvor det ble foreslått å legge Berdalsbukta som byggeområde fritidsbebyggelse.</p> <p>Kommentar: Framlagt reguleringsplan er i tråd med Snillfjord kommunes krav om framlegging av reguleringsplan for framtidige områder for fritidsboliger i kommunen, og formålet er også i tråd med kommunens ønsker for området.</p>
3.2	<p><b>Reguleringsplan:</b></p> <p>Deler av området som nå blir regulert erstatter delvis planen "Strandplan Berdal i Snillfjord kommune" som ble vedtatt av Sør-Trøndelag Fylkeskommune, plan- og utbyggingsavdelingen 20.01.1977.</p>
3.3	<p><b>Utbyggingsplan:</b></p> <p>Ikke nødvendig.</p>
3.4	<p><b>Tilgrensende planer:</b></p> <p>Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.</p>

3.5	<p><b>Hovedplan for vann, avløp og veg (framtidig):</b> I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen er det utarbeidet forslag til vann- og avløpsplan. Planen viser avløpsordning for vann- og kloakk og brønn med drikkevannsledninger. Hvis det ikke installeres vannklosett skal det benyttes formuldingstoalett. Ved eventuell fremføring av strøm, telefon og evt. andre kabler til området skal dette legges som jordkabel.”</p>
3.6	<p><b>Trafikk sikringsplan:</b> Ikke nødvendig.</p>
3.7	<p><b>Kommunale vedtekter/retningslinjer:</b></p>
3.8	<p><b>Fylkesplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Felles fylkesplan 2005-2008 for Nord-Trøndelag fylkeskommune og Sør-Trøndelag fylkeskommune, inkl. kapittel om Arealpolitiske retningslinjer for Sør-Trøndelag.</li> <li>- Handlingsplan for kulturminner i Sør-Trøndelag</li> </ul> <p>Kommentar: Planen er i samsvar med fylkespolitiske retningslinjer</p>
3.9	<p><b>Rikspolitiske retningslinjer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Barn og planlegging T-1/95</li> <li>- Verna vassdrag T-1082</li> <li>- Riks og fylkesvegar T-1057</li> <li>- Samordnet areal- og transportplanlegging T-5/93</li> </ul> <p>Kommentar: Planen er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer</p>

#### 4 Forutsetninger for planarbeidet.

4.1	<p><b>Landskap:</b></p> <p>Felt 1: (grunneier Anders Berdal): Feltet består av til dels skrinn skogsmark, delvis tidligere beiteområde. Dyrket og dyrkbar jord berøres ikke. I en del av området har det blåst ned trevegetasjon i nyttårsstormen i 1992. Det er ikke vokst opp ny vegetasjon, med unntak av noe lauvskogkratt. Adkomst er lagt på etablerte skogsbilveier.</p> <p>Felt 2: (grunneiere Steinar Berdal og Bjørn Tore Solstad): Området består av en skogkledd nord/østvendt li med karakteristiske små platåer. Trevegetasjonen er i det vesentlige delvis hogstmodne nåletrær. Trevegetasjonen kan ikke karakteriseres som tett barskog, men heller som relativt åpen. Adkomst fra Fylkesvei 301 er via eksisterende avkjørsel og parkeringsplass. Hyttetomtene får stiadkomst. Det er også en eksisterende tømmervei i området, som krysser nabo- og kommunegrensa.</p> <p>Felt 3: (grunneiere Anders Berdal og Steinar Berdal): Området består av et etablert hyttefelt ved sjøen og riksvegen. Området søkes fortettet og utvidet. Det er lauv- og bartrevegetasjon i området, som ikke er drivverdig skog. Tomtene A1-A3 er fortetning av eksisterende hyttefelt, og vil bli liggende bak eksisterende hytter i forhold til sjøen. De vil ikke bidra til å hindre allmenhetens adkomst til sjøen. Tomtene A4-A8 ligger ovenfor Fylkesvei 301. Tomt S9 er en forlengelse av eksisterende rekke med hytter og vil heller ikke begrense noen adkomst til sjøen.</p>
-----	--

	<p>Felt 4: (grunneier Bjørn Tore Solstad) Feltet består av et mer eller mindre skrått "platå" overfor og ganske nærme Fylkesvei 301, som er et gjengrodd kulturlandskapsområde. Vegetasjonen er vesentlig lauvtre. Området er lite og ikke nyttbart i jordbruksammenheng.</p> <p>Felt 5: (grunneiere Anders Berdal, Øysten Berdal, Kari Berdal, Jorid Oline Svinsås, Mary Edith Slørdahl og Jenny Liv Holden)</p> <p>Området består vesentlig av et tidligere småbruk med kulturlandskap som er mer eller mindre beitet på fram til i dag. Det gjenstår natursteinmurer på tomt A28. Disse er snart i ferd med å bli helt ødelagt av oppvoksende lauvtrevegetasjon, med røtter som sprenger steinene fra hverandre. Det bør bygges nye hus oppå de gamle murene og derved ta vare på dem. Det bør være et prioritert anliggende å ta vare på spesielt denne gamle husmannsplasstomta med oppføring av ny bebyggelse. Dette vil også være med på å beholde kulturlandskapet åpent.</p> <p>Videre er det to gamle hyttetomter A30 og 31, fra den gamle strandplanen for området. Disse er nå innregulert i planen.</p> <p>Tomtene A27 og A29 er lagt på fine platåer i området med fin utsikt.</p> <p>Adkomstveien til felt 5 følger eksisterende landbruksveitrasé over moreneryggen. Denne har vært i bruk i svært lang tid. Andre adkomstveier til feltet er vurdert. De vil medføre store inngrep i topografien og vegetasjonen.</p>
4.2	<p><b>Estetikk og byggeskikk:</b> Bestemmelsene til planen er konkrete slik at en får styrt volum og material- og fargebruk på bygningskroppene. Ved utvelgelse av tomter er det lagt stor vekt på topografien på stedet, slik at bygningene vil ligge skjærmet i terrenget og vil ligge naturlig i omgivelsene. Siden det delvis er sterk stigning fra sjøen og områdene har varierende mengde med trevegetasjon, er det lagt stor vekt på en skånsom plassering i terrenget, bla. med tanke på å unngå uheldig fjernvirkning sett fra sjøen.</p>
4.3	<p><b>Universell utforming:</b> Terrenget gjør det mulig at noen fritidsboliger kan tilrettelegges for funksjons-hemmede.</p>
4.4	<p><b>Miljø:</b> Ingen kommentar</p>
4.5	<p><b>Sosial infrastruktur:</b> Ingen kommentar</p>
4.6	<p><b>Teknisk infrastruktur:</b> Det reguleres inn områder til VA-anlegg for plassering av septikktank. Det reguleres inn privat veg til de ulike hyttefeltene, med felles parkeringsplasser.</p>
4.7	<p><b>Trafikk:</b> Fylkesveg 301 går gjennom området, delvis mellom hyttefeltene. Det vil ikke bli behov for nye avkjørsler. De nye fritidseiendommene får avkjøring i eksisterende avkjørsler. Parkering: Det er regulert inn parkeringsplasser: Plassen P6, P7 og P9 er eksisterende parkeringsplasser som ligger nær veien.</p>

4.8

**Risiko og sårbarhet:**

Det har kommet en forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, datert 28.02.2008, der følgende forhold blir påpekt:

1. Forhold til overordna plan: Kommentar: se pkt.3.1 og 3.8.
2. Forhold til landbruk og bygdeutvikling: Fritidsboliger ikke en sak som har viktig nok samfunnsinteresse til at jordvernet bør vike.

Kommentar: Jordvernet er ikke under press i denne planen. Derimot er landbruket under sterkt press slik at sysselsetting i næringen går ned, melkekvoter selges, kulturlandskapet gror igjen og bosettingen reduseres. Berdalen i Snillfjord er intet unntak. Etablering av fritidsboliger er en utvei til verdiskapning i landbruksområder, til å skaffe arbeid under byggevirksomhet og ved service til hytteeiere. Derved kan man opprettholde bosetting og bidra til bygdeutvikling.

3. Miljøvern: I området opp mot Klempeheia er det registrert den rødlistede arten hvitryggspett med mulig hekkelokalitet.

Kommentar: Området egner seg ikke for hekking ettersom det ikke er vegetasjon som egner seg for hekking av denne fugletypen etter nyttårsstormen i 1992, med påfølgende opprydding og snauhogst.

4. Kvartærgeologisk forekomst (endemorene): Nord-øst for Berdalsvatnet morenerygg som tidligere er foreslått som landskapsvernområde.

Kommentar: Hyttetomtene ligger utenfor morenen, og i tidligere kulturlandskap. Det vil være av betydning å gjenoppbygge hus på den gamle husmannsplassen. Videre vil det være god ressursutnyttelse også å etablere noen flere hytter på dette området.

5. 100-metersbeltet fra sjø: Område av nasjonal interesse med bygge- og deleforbud.

Kommentar: Det er 5 tomter som ligger innenfor denne grensen, tomt nr S8, S9, A3, BT7 og BT8. S8 er en tidligere godkjent fradelt tom som tas med i planen. S9 er en naturlig forlengelse av eksisterende hyttefelt. Topografien er slik at tomta ikke på noen måte er til hinder for allmenhetens ferdsel i strandsonen. BT 7 og 8 avgrenses mot sjøen av Fylkesvei 301 og en skarp kant i landskapet. De vil være nesten usynlige og ikke hindre noen form for kontakt med sjøen.

6. Øvre del av Klempeheia status som INON-område: Mindre enn 1 km. fra tyngre tekniske inngrep.

Kommentar: Det bemerkes at området ligger på ei flate nedenfor Klempeheia. Området er preget av at snauhogst har foregått, og at det går skogsveier her. Området er på ingen måte urørt og det begrensede antall hytter vil ikke forringe naturkvaliteten. Området lenger nord langs Berdalvatnet, fra vatnet og opp mot fjellet er derimot langt midre berørt og vil tas vare på.

	<p>7. Samfunnssikkerhet: Fare for snø- og steinskred.</p> <p>I brev fra Snillfjord kommune datert 08.12.09, krever kommunen at det alle de 5 feltene skal befares av skredexpert og at det skal utarbeides rapport om skredfare i området. Etter at prisinnhenting på en slik prosedyre viser seg å være kostbar, og kanskje noen tomter vil utgå under behandling av planen, ber kommunen om at <i>"Skredrapport blir gjennomført etter at høringsrunde og periode med offentlig ettersyn er over"</i>.</p> <p>Høyspentlinjer er regulert med sikkerhetssoner. Fangstgrop er innregulert som bevaringsområde med sikring rundt.</p>
4.9	<b>Natur og ressursgrunnlag:</b>
4.10	<b>Barn sine interesser:</b> Planen er ikke i strid med barn og unges interesser.
4.11	<b>Verneinteresser:</b> Sør-Trøndelag fylkeskommune har foretatt arkeologisk befarings i planområdet. Svarbrev med ref: 200803804-5 forteller at det ble påvist en mulig fangstgrop i planområdet lengst sør (98/1). Fangstgropen med nærmeste omgivelser er regulert inn i planen som fredet fornminne.
4.12	<b>Stedsutvikling:</b> Ved tilrettelegging av flere hyttetomter vil det bli mer folk som oppholder seg i området. Stedets fantastiske fjell og sjø vil bli opplevd av flere, uten at naturen vil få betydelig slitasje av det. Fritidseiendommer fører erfaringsvis med seg en positiv vekst for handel og service i nærområdet. Dette er viktig og det er et stort behov for styrking av lokalt næringsliv.
4.13	<b>Naboforhold:</b> Det har ikke kommet innspill eller innvendinger fra naboer eller andre privatpersoner til planarbeidet. Tiltakshavere for "Berdalsplanen" uttrykker seg positivt til tiltaket.
4.14	<b>Annet:</b> Alle utkast av plankart med bestemmelser og beskrivelse er datert.

## 5 Samarbeid og informasjon.

5.1	<p><b>Utlysning i minst to aviser som er alminnelig kjent på stedet, jf § 27-1 nr 1 andre ledd.:</b></p> <p>Det har vært to utlysninger av planarbeidet.</p> <p>-Utlysning om oppstart av planarbeid i Søvsten og Distriktsavisa Sør-Trøndelag den 24.01.08 innbefattet kun eiendommen til Anders Berdal.</p> <p>Etter utlysninga ble det klart at ytterlige to grunneiere ville delta i samme reguleringsarbeid, og det ble da satt inn ny utlysning i de samme avisene den 26.06.08</p>
5.2	<p><b>Varsling av grunneiere og naboer ved brev, jf § 27-1 nr 1 tredje ledd:</b></p> <p>Planutvikler har varslet berørte naboer til reguleringen 15.01.09, jmfør naboliste fra Snillfjord kommune.</p> <p>Det har kommet en tilbakemelding fra nabo; Oddbjørg Træthaug, eier av tomt nr 98/22. Hun skriver følgende: <i>"I tinglyst skjøte for hjemmelshaver Oddbjørg Synnøve Træthaug for eiendom Gnr. 98 bnr. 22, Snillfjord som er overdratt fra Anders Berdal leser vi følgende fra avtalens punkt nr 2: I en avstand mellom av minst 50 meter fra den oppførte hytta skal det ikke oppføres bygninger av noen art"</i>.</p> <p>Oddbjørg Træthaug skriver også: <i>"Vannboring i området vil sannsynligvis medføre at grunnvannspeilet i hele området synker og at dagens tilgjengelighet på vann vil endres for øvrige hyttebeboere."</i></p>

	Kommentar: Det utarbeides parallelt med reguleringsplanen, vann- og avløpsplan som viser vanntilførsel for hele hytteområdet. Planen medfører ikke noen problemer for eksisterende vannforsyning.
5.3	<p><b>Melding om oppstart av planarbeid til off. myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlige interesser i planarbeidet, jf § 27-1nr 1, fjerde ledd.:</b></p> <p>Brev med varsling av oppstart av reguleringsarbeid med kartgrunnlag ble sendt den 22.01.08 og den 14.02.08 til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Snillfjord kommune</li> <li>- Sør-Trøndelag fylkeskommune</li> <li>- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</li> <li>- Kystverket Midt-Norge</li> <li>- Statens Vegvesen, Region Midt</li> </ul>

## 6 Krav til utarbeidelse av reguleringskart og bestemmelser.

6.1	<p><b>Fagperson som står ansvarlig for planframlegget jf. Pbl. § 27-1 nr. 1 første ledd, Utarbeidelse av reguleringsplan:</b></p> <p>Aage Sørli, sivilarkitekt mnal</p>
6.2	<p><b>”Plan og kart etter plan- og bygningsloven : Veileder”, Miljøverndepartementet (Inkludert tidligere basisveiledere T-1381 Reguleringsplan Bebyggelsesplan og T-1382 Kommuneplanens arealdel):</b> Benyttet: Elektronisk utgave pr.01.08.08</p>
6.3	<p><b>Digital plan i SOSI - format (kartfila må fungere i Statens kartverk sitt program SOSI – vis) jf. Pbl. § 5. Kart og stadfesta informasjon. (Opphevet ved lov 11 juni 1993 nr. 85, tilføyd igjen ved lov 9 mai 2003 nr. 32 (i kraft 1 juli 2003 iflg. res. 9 mai 2003 nr. 564)):</b></p> <p>Reguleringskart utarbeides og oversendes i SOSI-format, versjon 3.4.</p>
6.4	<p><b>Krav til planforslag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kart med plangrense (plassering av planområdet): Innsendt ved varsling/annonsering.</li> <li>- Plankart med beskrivelse og reguleringsbestemmelser <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oversiktskart med tegnforklaring i målestokk 1:5000</li> <li>- 4 delkart med 5 reguleringsfelt i målestokk 1:1000</li> <li>- Ekvidistanse 5 m</li> <li>- Rutenett i 100 m x 100 m</li> </ul> </li> </ul> <p>Planleggers foreløpige vurdering av innkomne merknadar: Det er en del av beskrivelsen.</p> <p>Alle planforslag skal leveres i ett eksemplar i papirutskrift med rett målestokk, det samme i digitalt format (SOSI, pdf og word) for bruk i saksbehandlingen.</p>

## 7 Parallell utarbeidelse av andre planer, behov for registreringer og avtaler.

7.1	<p><b>Registrering av arealavgang til landbruket – (Arealoppgave som skal sendes Fylkesmannens Landbruksavdeling)</b></p> <p>Snillfjord kommune sender inn arealoppgave når planen er endelig godkjent.</p>
7.2	<p><b>Generelle krav til tekniske planer (Riktig dimensjonerte ledninger, hensyn til tilliggende områder/hovedplan, tetthetsprøving):</b> Ikke nødvendig</p>
7.3	<p><b>Vurdering av behov for illustrasjoner:</b> Ikke nødvendig</p>
7.4	<p><b>Vurdering av behov for støyutregning og andre registreringer:</b> Ikke nødvendig</p>

7.5	<b>Vurdering av behov for konsekvensutredning:</b> Ikke nødvendig
7.6	<b>Vurdering av behov for utbyggingsavtale:</b> Ikke nødvendig
7.7	<b>Fordeling av roller/arbeidsoppgaver mellom kommunen og utbygger/tiltakshaver:</b>

## 8 Kommunen leverer.

8.1	<b>Grunnkart:</b> Nei
8.2	<b>Målebrev:</b> På bestilling
8.3	<b>Adresselister:</b> Naboer som skal varsles
8.4	<b>Skjema til arealoppgave for landbruksareal:</b> Ja

## 9 Kommunale gebyr (satsene blir revidert).

9.1	<b>C.2.1 Planavklaring møte m/referat:</b>
9.2	<b>C.2.2 Saksbehandlingsgebyr:</b>
9.3	<b>C.2.3 Endring av plan:</b>
9.4	<b>C.2.4 Betaling av gebyr:</b> Gebyr skal være betalt før saken blir behandlet 1. gang i det faste utvalg for plansaker.
9.5	Planlegger er kontakten mot kommunen. All korrespondanse går dit, med kopi til grunneier. Gebyr går direkte til grunneier.  For mer informasjon om kommunale gebyrer viser vi til Snillfjord kommune sine nettsider: <a href="http://www.snillfjord.kommune.no">http://www.snillfjord.kommune.no</a>

## 10 Adresseliste (tiltakshaver, planlegger saksbehandler.).

Navn:	Rolle:	Adresse:	Telefon	Telefaks	E-postadr.
Roar Grindvold	Avdelingsingeniør arealplanlegging	Snillfjord kommune 7257 SNILLFJORD	72 46 55 55	72 46 55 97	<a href="mailto:postmottak@snillfjord.kommune.no">postmottak@snillfjord.kommune.no</a>
Anders Berdal	Grunneier	7257 SNILLFJORD	957 67 107		
Steinar Berdal	Grunneier	7257 SNILLFJORD	995 70 911		
Bjørn Tore Solstad	Grunneier	Kåresgt. 7a 7300 Orkanger	924 42 760		
Sørli Arkitekter as	Planlegger	Postboks 111 Øragt. 13, 7200 Kyrksæterøra	72 45 10 60	72 45 25 10	<a href="mailto:arkitekt@soea.no">arkitekt@soea.no</a>