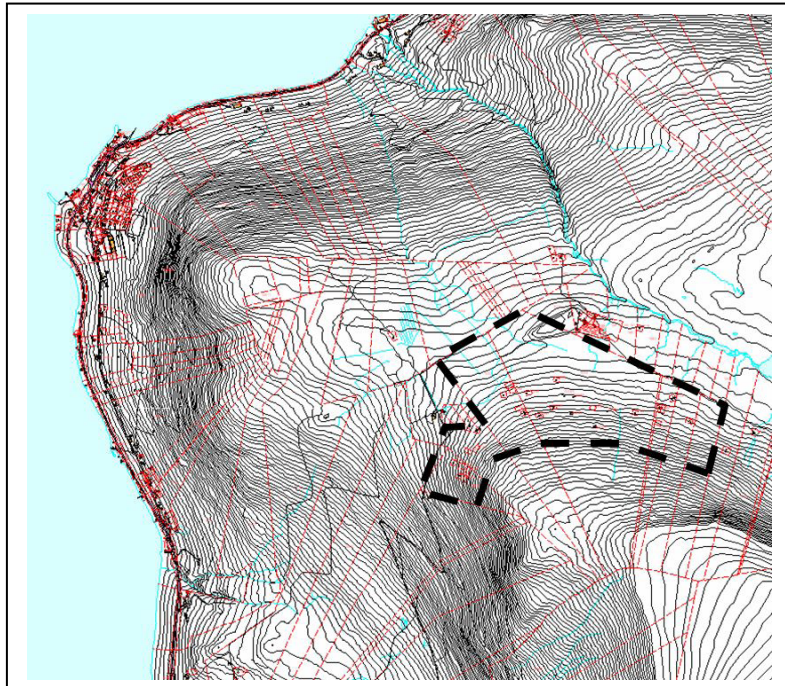


REGULERINGSPLAN
NYSETRA
RAUMA KOMMUNE



DATO:
TILTAKSHAVER:

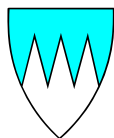
Åndalsnes, 6.mai 2008
Rauma Kommune

PLANLEGGER:

STREKEN
Arkitektgruppe AS

Innhold

- 01 MELDING OM OFFENTLIG ETTERSYN
- 02 PLANOMTALE KOMMUNEDELPLAN NYSETRA
- 03 BESTEMMELSER KOMMUNEDELPLAN NYSETRA
- 04 PLANKART KOMMUNEDELPLAN NYSETRA
- 05 FORSLAG REGULERINGSBESTEMMELSER NYSETRA
- 06 FORSLAG REGULERINGSPLAN NYSETRA



RAUMA KOMMUNE

Næring, Miljø og Teknisk etat

Åndalsnes
29.04.2008

Deres ref.:

Vår ref.: 07/626-28

Arkiv: K2-L12

REGULERINGSPLAN NYSETRA MELDING OM OFFENTLIG ETTERSYN 2.GANG

BAKGRUNN:

Det er tidligere regulert tre hytteområder ved Nysetra, og mellom Nysetra og Herjevatnet, på fjellet ovenfor Åfarnes. Det er Nysetra I, II og III.

Det er nå laget en ny reguleringsplan som inkluderer alle disse tre planene, og som har med et utvidet hytteantall.

Det er under utarbeidelse en kommunedelplan for Nysetra. Pga. mangel på kapasitet på planleggersiden i kommunen har det dradd ut med godkjennelse av denne planen. Derfor gjorde formannskapet (kommueplanutvalget) følgende vedtak:

- *Formannskapet, som kommuneplanutvalg, godtar at endrings sakene i eks. felt i Nyseterområdet behandles som separate regulerings saker før kommunedelplanen er godkjent. Det same gjelder byggesaken på Nessetra.*
- *Forslagene til bestemmelser for kommunedelplanområdet Nysetra brukes som retningsgivende ved behandling av sakene.*
- *"Nye endringer i hyttefeltene, nye felt eller nye enkeltsaker i planområdet utenom disse vil ikke bli behandlet av kommunen før kommunedelplanen for Nysetra er godkjent".*

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON

Beliggenhet:

Planområdet ligger i sin helhet på fjellet ovenfor Åfarnes, mellom parkeringsplassen for bomvegen opp til Nysetra og i retning mot Herjevatnet, på gnr.163/ bnr. 1, 2, 3 og 4, ca. 30 km fra Åndalsnes sentrum.

Landskap og vegetasjon:

Området ligger ca. mellom cøtehøyde 420-500, og har en totalstørrelse på ca. 620 da. De nederste delene av området inneholder noe lauvskog samt noe verneverdig barskog, jfr. § 4 i reguleringsbestemmelsene. Ut over dette er området en del myrlendt med vegetasjon av lyng og småbjørk. Det store myrområdet lengst nordøst på planen, FL 3, ønskes bevart i sin helhet, jfr. § 4.8 i reguleringsbestemmelsene. Alle hyttene er i sin helhet plassert inne i et stort friluftsområde, der de fleste hyttene er planlagt plassert i forhold til utsatte punkt. Områdene rundt hyttene vil derfor kunne benyttes fritt for allmennheten uten noen form for restriksjoner.

Eksisterende bebyggelse:

Det er bygget en del hytter innenfor planområdet i dag, i alt 18 hytter, og planen gir en viss fortsettelse og utvidelse av disse områdene. Det er totalt planlagt 84 nye hytter. Plasseringen av de nye hyttetomtene er nøye vurdert etter flere befaringer i området, og er utsatt etter målinger med GPS-utstyr.

Infrastruktur:

Adresse:
Rådhuset, Vollan 8A
6300 Åndalsnes

Telefon:
71 16 66 00

Telefax:
71166621

Bankgiro:
9655 09 49005

Foretaksnr.:
864980902

Det er en bomveg som går fra fylkesveg 64 og videre opp til hytteområdet ved felles parkeringsplass ved Nysetra. Det er videre en felles internveg for hyttebrukerne videre inn i området som avsluttes ved parkeringsplassen ved den østligste skinedfartstraséen. De nye vegene som er plassert i området er også lagt etter at det er utført befaringer og utstikking med GPS-utstyr.

Friluftsliv:

Planområdet ligger i et utfartsområde/turområde som er mye brukt både sommer og vinter. I kommuneplanen for Rauma ligger hele området i LNF-område sone 4, som tillater spredt fritidsbebyggelse dersom sektormyndighetene ikke har avgjørende innvendinger. I forbindelse med utfart til Tarløysa er det avsatt 2 traséer for oppfart/nedfart. I tillegg opprettholdes og utbedres turstiene til Herjevatnet og til Tarløysa på sommertid.

Beredskap:

Det er ikke anvist noen potensiell skredfare i området. Mesteparten av områdene ovenfor hyttefeltet er ikke kartlagt, men terrenget her er ganske slakt, og det er lite sannsynlig at det vil være utsatt for noen rasfare.

Planstart og medvirkning:

Planstart er meldt igangsatt i Åndalsnes Avis og Romsdals Budstikke og oppstartsbrev er oversendt Rauma kommune, Møre- og Romsdal fylke samt tilgrensede naboer. Frist for innkommende merknader var den 18.8.2003. Varsel om oppstart ble også utsendt i september 2004, med frist for innspill 4.10.04, og til slutt ble det også sendt ut et varsel vedr. planarbeidet 22.2.07 av Rauma kommune v/Sven Michaelis.

Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet:

1. Møre og Romsdal fylke:

Kulturminner: Vil ta stilling til behovet for en arkeologisk undersøkelse når et mer detaljert planforslag foreligger. Ber om å få opplysninger om hva type aktivitet som har vært i området og om historia til Nysetra så langt det er mulig.

Planfaglig: Ingen særlige planfaglige merknader til oppstartmeldinga. Kommunen har opplyst at planarbeidet gjelder justeringer/endringer i tidligere vedtatte reguleringsplaner for Nysetra I, II og III, der det har vært en del innspill fra grunneiere.

Samfunnstryggleik/skredfare: Mener det kan vær skredfare i et mindre areal lengst sørvest i feltet. Kommunen må sørge for at dette blir nærmere avklart.

2. Innspill fra grunneiere etc.:

Johan I. Friisvold:

Mener planen ikke bør behandles før kommunedelplan for området er på plass.

Kommentar:

Kommunen behandlet planen 24. oktober 2006 der formannskapet vedtok følgende: ”Formannskapet, som kommuneplanutvalg, godtar at endringssakene i eksisterende felt i Nyseter-området behandles som separate regulerings saker før kommunedelplanen er godkjent. Det samme gjelder byggesaken på Nessetra. Forslagene til bestemmelser for kommunedelplanområdet Nysetra brukes som retningsgivende ved behandling av sakene. Nye endringer i hyttefeltene, nye felt eller nye enkeltsaker i planområdet utenom disse vil ikke bli behandlet av kommunen før kommunedelplanen for Nysetra er godkjent.”

Jo-Andre Herje:

Mener grensen for reguleringsplanområdet ikke bør gå lenger inn enn til enden av snuplassen ved dagens veg.

Kommentar:

Det er allerede 2 stk. tomter som er oppmålt ca. 100 og 190 m innenfor denne snuplassen. I tillegg er det planlagt 5 tomter helt sydvest i planområdet, H3, men disse vil ikke bli utbygd før minst 80% av H1 er utbygd, jfr. rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene. Selve vegen vil ikke bli ført lenger østover enn den omtalte parkeringsplassen/snuplassen ved dagens veg

Jon Herje:

Mener områdene rundt Myrsethaugen og Myrsetsetra bør skånes for utbygging, og det bør heller ikke anlegges veg hit.

Kommentar:

De hyttene som tidligere var planlagt rundt Myrsethaugen er nå tatt ut av planen. Det er kun et beskjedent antall hytter, 4 stk., som er planlagt ned langs vegen før en kommer til denne haugen. Vegen vil uansett bli lite brukt ettersom det kun er grunneiere og hytteeiere som har tilgang til denne. De øvrige vil måtte parkere nede ved parkeringsplassen ved Nysetra som tidligere.

May Britt Roald og Oddbjørn Eide:

Mener at tidligere foreslåtte parkeringslommer langs hovedvegen bør tas ut av planen og at hyttetomt N1 og N4 (nå IV 2 og IV 3) bør få direkte adkomst via egne stikkveger.

Kommentar:

Det er nå laget egne adkomstveger til disse tomtene, samt at parkeringsplassene langs hovedvegen er tatt ut. Det legges opp til at parkeringen blir dekket opp på hver tomt i enkelte tilfeller, men hovedsaklig på mindre felles P-plasser.

Med grunnlaget av forslaget til kommunedelplanen med bestemmelser, eksisterende reguleringsplaner for området og vurdering av innkommende kommentarer etter oppstartsmeldingen ble det utarbeidet et privat reguleringsplanforslag.

Den samlede reguleringsplanen for de nevnte feltene ble lagt ut til offentlig ettersyn. Frist for uttale var den 25. mars 2008. Det har kommet inn følgende merknader:

Møre og Romsdal fylke:

MRf sakner en mer fyldig omtale av eksisterende situasjon, ulike interesser og aktuelle problemstillinger som knytter seg til planområdet og området rundt.

MRf rår til at planforslaget blir revurdert og om nødvendig lagt ut til nytt offentlig ettersyn.

MRf varsler om at det må gjennomføres en arkeologisk registrering før planen kan godkjennes.

Kommentar:

Eksisterende situasjonen ble omtalt i planbeskrivelsen til forslaget til kommunedelplanen NYSETER-/HERJEVATNOMRÅDET. Planomtalen til reguleringsplanen betraktes bare som et supplement til denne beskrivelsen.

Planforslaget ble revurdert i lag med tiltakshaver etter 1. offentlig ettersyn. Vegsystem og antall hytter ble redusert. Turtraseene (sommer og vinter) ble tatt inn i planen. Det store myrområdet lengst nordøst på planen, FL 3, ønskes nå bevart i sin helhet, jfr. § 4.8 i reguleringsbestemmelsene, og alle hyttene ble fjerna fra området. Med disse endringer skal planen ut til en ny høringsrunde.

Grunneieren er informert om krav om arkeologisk registrering i området.

Rune Horvli, Skogsbruksjef, Rauma kommune:

Han peker på at hyttene i området H5 og H6 ligger i skogsmark og skogen må stelles mellom hyttene om området skal bli attraktiv som hytteområde.

Kommentar:

Bestemmelser ble endra: "hogging er tillatt etter avtale med grunneier".

Dag Håvard Søvik, enhetsleder, Rauma kommune:

Han gjør oppmerksom på at bestemmelser angående avløp for hyttene er ikke helt presis (lukket tank og avløpsnett) og at veger må dimensjoneres for kommunale tømmebiler.

Kommentar:

Bestemmelser ble endra: "lukket tank eller avløpsnett". "Dersom en hytte skal tilknyttes kommunale tømmeordningen må veier dimensjoneres for dette."

Albert Sandnes, hytteeier:

Han kritiserer fortetting av området H1 og H2 og krever en definert minimal avstand mellom hyttene.

Kommentar:

Hytteantall ble redusert i felt H1 og H2

Gudrun Herje Langseth:

Hun er sterkt imot at eksisterende bilvegen mot Herjevatnet forlengres videre innover fjellet.

Kommentar:

Planen ble endra, vegen blir ikke forlenga.

Holmestranda I.L.:

H.I.L. er imot at eksisterende bilvegen mot Herjevatnet forlengres videre innover fjellet. Det er planert og gruset opp en tursti i nærheten. Bilvegen vil komme til å forstyrre naturgleden for alle på denne stien.

Kommentar:

Planen ble endra, vegen blir ikke forlenga.

Jo-Andre Herje:

Han er imot at eksisterende bilvegen mot Herjevatnet forlengres og at hytteområde H1 skal utvides.

Kommentar:

Planen ble endra, vegen blir ikke forlenga. Hytteområde H1 blir utvida men antall hytter ble redusert.

Bodil Øye og Terje Alfarnes:

Deg er irritert over at en ny veg går tett in til hytten sin og at det ble plassert 2 hytter tett inntil den eksisterende hytten.

Kommentar:

Vegen og hyttene ble fjerna under revurderinga av planen.

Med disse endringer dissens endringer ligg det til rette for at planen (datert 29.4.2008) med tilhørende bestemmelser (datert 29.4.2008) kan bli lagt ut til offentlig ettersyn for 2.gang.

Rauma kommune ved Utvalg for Utbygging, Teknisk drift, Natur og Miljø har i medhold av plan- og bygningslova § 27-1 nr. 2 godkjent at forslag til reguleringsplan **Nysetra** skal leggest ut til offentlig ettersyn for 2. gang.

Reguleringsplanen kan sjåas i rådhuset på Åndalsnes (Servicetorget) eller på internett:

www.rauma.kommune.no

SAKSGANG

Enkeltpersoner og private og offentlig instanser får når en frist til å komme med merknader til planforslaget. Merknadene skal leggest fram for planutvalget før planen kan fremmes for kommunestyret for endelig planvedtak. Finn planutvalget det nødvendig, må planforslaget endras som en følge av merknadene.

MERKNADER

Merknader og innspill til planforslaget skal sendes til

Rauma kommune, Rådhuset, 6300 Åndalsnes.

Telefax: 71 16 66 21; E-post: postmottak@rauma.kommune.no.

Spørsmål om planen rettes til Sven Michaelis, Telefon: 97 14 40 56,

innen 06. juni 2008.

Helsing

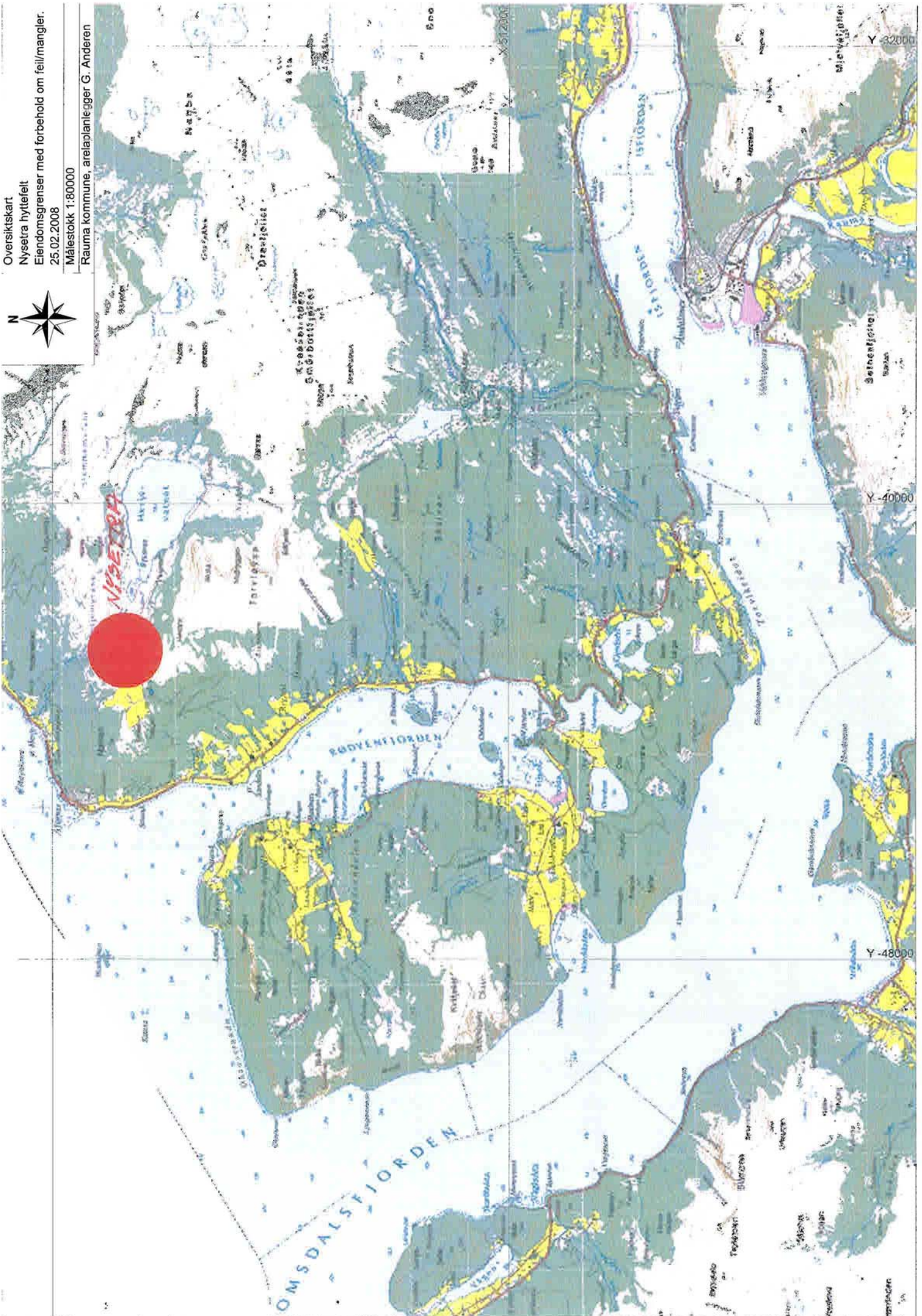


Sven Michaelis
planlegger

Oversiktskart
Nysetra hyttefelt
Eiendomsgrænser med forbehold om feil/mangler.
25.02.2008



Målestokk 1:80000
Rauma kommune, arealplanlegger G. Andersen



FORSLAG TIL
KOMMUNEDELPLAN FOR NYSETEROMRÅDET

PLANOMTALE.

BAKGRUNN FOR PLANEN.

Det har i senere år vært et stort press på dette området når det gjelder hyttebygging. Området er lett tilgjengelig, har store områder og fint utsyn over det ytre fjordsystemet i Rauma, mot Molde. En del grunneiere har vært interessert i å bygge ut, og flere reguleringsplaner er alt godkjent. En så et behov for en samlet vurdering av området.

Det har vært diskusjoner om vegføringer i området. Ønske fra utbyggere om veg til hyttene kontra gamle veglinjer utlagt i jordskifte. Pga. vegproblematikken ble det krevd jordskifte i området. Samtidig ble arbeidet med kommunedelplanen oppstartet. Arbeidet med kommunedelplanen har vært et samarbeid mellom grunneiere, jordskifteverket og kommunen.

BEHANDLING AV PLANEN.

Planen vil bli behandlet etter Plan- og bygningslovens regler for kommuneplanens arealdel.

Varsel om oppstart ble sendt ut i september 2004 med frist for innspill 04.10.04.

Det har vært samarbeid med grunneiere og jordskifteverket i arbeidet med forslaget.

PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på fjellet ovenfor Åfarnes i Rauma. Det er store myrområder sør for Herjeelva, rundt Herjevattet og utenfor plangrensa vestover mot Langfjorden. Vest i området er det også skogvokste tørrere områder, med en del granfelt i tillegg til lauvskogen. og gammel, glissen furuskog..

En fant det naturlig å avgrense området til sør og vestsida av Herjevattet og Herjeelva fordi det er dette området som naturlig sogner til Nysetervegen som adkomst.

PLANSTATUS

Kommuneplanens arealdel.

Området er i arealdelen lagt ut i sone 3 og sone 4.

Sone 3 dekkes av bestemmelsen.

Her tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

For sone 4 gjelder følgende retningslinje:

Spredd bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom statlige og fylkeskommunale sektormyndigheter ikke har avgjørende innvendinger.

Reguleringsplaner.

Områdene H1, H2 og H3 er dekket av godkjente reguleringsplaner. Disse kan bli endret da kommunedelplanen åpner for en noe større utnyttelse.

HOVEDADKOMST TIL OMRÅDET.

Nyseterområdet er tidligere åpnet opp for trafikk av Nysetervegen. Det er denne veggen som vil være hovedadkomsten til området.

Ved enden av Nysetervegen er opparbeidet parkeringsplass. Denne vil også i framtida bli publikumparkering for området. Veggen videre innover mot Herjevåtet og til Myrset vil trolig bli bomveger til bruk for oppsitterne langs disse vegene.

HOVEDGREP I PLANEN

Som tidligere sagt er dette et lett tilgjengelig område med et potensiale for utbygging av hytter med god service hva gjelder veg, vatn og kloakk. En har ønsket å gi mulighet for å legge ut slike hytteområder. Samtidig har en ønsket å holde de indre områdene fri for utbygging. En har heller ikke foreslått kjøreveg til disse indre områdene. Tvert imot er det sagt i bestemmelsene at til Vassetra og Nassetra må det ikke brukes motorisert transport på sommerføre, eller maskinell graving og lignende ved bygging.

Tidligere var planområdet delt mellom LNF-sone 3 og sone 4, der det var lettere å bygge ut i sone 4 områdene enn i sone 3. Nå som planforslaget er ferdig har en lagt alt LNF-område innenfor plangrensa til sone 3, der det ikke er tillatt med utbygging utenom tradisjonelt landbruk jakt og fiske. Dette fordi en gjennom planen alt har avklart utbyggingsmulighetene også i det som tidligere var sone 4.

UTBYGGING.

Hytteområdene. Adkomst.

De ytre delene av dette området er altså lett tilgjengelig og kan egne seg for hytter med veg, vatn, kloakk og elektrisk straum. Det gjelder H1, 2, 3, 4, 6 og 7, og vestre deler av H0. Her vil også mindre stikkveger fra hovedadkomst til enkelthytter bli tillatt. Om mulig må flere hytter dele på en adkomst. De bratteste delene av enkelte av disse feltene vil imidlertid måtte godta at det kun tillates opparbeidet gangsti til hyttene, ikke kjøreveg. Det gjelder for eksempel noen hytter i H3.

Adkomsten til H6 er lagt ut til høring i to alternativer.

Det samme gjelder adkomsten til H0.

Der er to alternative avslutningspunkt av veggen. Høringen vil avgjøre hvilke alternativer som blir valgt.

De indre delen av området, fra midt i H0 og østover til Nassetra vil adkomsten også i framtida bli sti, ikke kjøreveg.

Regulerte/ikke regulerte felt.

For hyttefeltene H0, H1, H2 og H3 finnes det alt godkjente reguleringsplaner. For feltene H 1 og 2 er det åpnet for en viss utvidelse i forhold til reguleringen, når det gjelder areal og/eller antall hytter.

H5 har noen godkjente hytter fra før, men er foreslått utvidet med to hytter.

H8 er en allerede godkjent, ikke utbygd, hyttetomt fra slutten av 70-tallet.

H6 og H7 er nye felt.

Seterområdene.

Det er tre seterstøler i området: Nysetra, Myrsetsetra og Nassetra. Nysetra er området der publikumsparkeringa ligger. Det er ikke planlagt noe spesielt vern for dette området. De to andre setrene er satt av til Seterområder. I disse områdene er følgende regelverk foreslått:

1. På seterområdene Myset og Nassetra får grunneiere bygge én enhet på egen teig.
2. Byggene skal bygges i samsvar med byggeskikken for setrer i området. Det gjelder også for størrelsen på byggene. Maks størrelse for hovedbygg og uthus til sammen er 60 kvm.

Kraftutbygging.

Rauma Energi as har planer om utbygging av Herje kraftverk. Deres planer involverer også området nord for Herjevatnet/Herjeelva, med overføring av vatn fra Slemmeelva og Tverråa til Herjevatnet. I tillegg en liten regulering av Herjevatnet.

Forslaget til kommunedelplan har ikke med overføring av vatn fra Slemmeelva og Tverråa, som ligger utenfor planområdet. Forslaget har med regulering av Herjevatnet. Det kommunedelplanforslaget videre har med er inntaksdammen ved Myrset og rørgata ned til Herje kraftverk som er planlagt ved fjorden ved osen av Herjeelva.

FORSLAG TIL

BESTEMMELSER

ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-4.

Rev. 01.06.06

Byggeområder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1).

a) For areal avsatt til framtidige byggeområder kan arbeid og tiltak som er nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Reguleringsplaner skal vise framføringslinjer for evt. tekniske anlegg og kabler, inkl. vannforsyning/kilde, plassering av trafoer, pumpeanlegg, o.l.

For H6 og H7 gjelder et maks byggeareal (grunnflate), inkl. uthus og lignende, pr tomt 120 kvm. Hyttene skal bygges i 1 etasje.

b) Deler av H0 (*dvs.så langt adkomstvegen går*)og videre H1, H2, H3, H4, H6 og H7 kan utbygges med veg, vatn, avløp og elektrisk strøm på følgende vilkår:

Vann kan innlegges dersom utslippstillatelse kan gis. Utslippstillatelse må være gitt før vann innlegges. Så lenge tett tank er eneste godkjente løsning kan vann bare innlegges i hytter der tanken ligger max 50 m fra bilveg som inngår i planen (for tømning).

Tekniske anlegg skal legges i vegene, eller helt inntil disse Det skal ikke lages nye traceer i terrenget. Kabelanlegg skal legges i grunnen der det ikke er for mye fjell. Kabler legges i samme grøft som andre anlegg.

Hyttene skal i størst mulig grad legges nær hovedadkomstene. Stikkveger kan imidlertid bygges til hyttene. Om mulig skal flere hytter dele en stikkveg. Vegen skal legges etter terrenget. Der det er spesielt bratt, for eksempel øvre del av H3, skal det bare opparbeides gangsti.

c) For østre del av H0, *dvs. området innenfor avslutningen av adkomstvegen*, samt Nassetra gjelder det at nye bygningsdeler skal bygges/fundamenteres uten bruk av gravemaskiner, traktorer og lignende. Transport skal skje på vinterføre.

d) Hyttefeltet H6 skal opparbeides i to etapper, som vist på kartet. Etappe 2 skal ikke påbegynnes før etappe 1 er ferdig utbygd. Se plankartet.

e) På seterområdene Myset og Nassetra får grunneiere bygge én enhet på egen teig. Byggene skal reises i samsvar med byggeskikken for setrer i området. Det gjelder også for størrelsen på byggene. Maks størrelse for hovedbygg og uthus til sammen er 60 kvm.

f) Jordlova skal fortsatt gjelde i hytteområdene.

g) Kjøreveger.

Generelt: Alle veger skal legges etter terrenget, med minst mulig skjæringer og fyllinger.

Samleveger: Bærelag i prinsippet oppbygd som landbruksvegklasse 3, men med 2.5 m ferdig bredde. Møteplasser legges der dette er naturlig etter terrenget. I skrånende terreng legges grøft bare i overkant, med tilstrekkelig med stikkrenner gjennom vegen. Vegene skal følge terrenget i størst mulig grad. Skjæringer og fyllinger skal begrenses til det høyst nødvendige. Skjæringer og fyllinger skal tildekkes med stedlig torv etter opparbeidelse.

Kortere veger og lite belastede veger: Der dette er mulig skal disse legges på duk, uten unødig graving.

Landbruk-, natur- og friluftsområder - Sone 3.(PBL §20-4, 1. ledd nr.2).

LNF-områdene i planområdet er nå lagt inn under det som i kommuneplanen er kalt sone 3. Der gjelder følgende bestemmelse:

Her tillates kun bygge- og anleggsvirksomhet som er direkte tilknyttet tradisjonelt jordbruk, skogbruk, jakt og fiske.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL §20-4, 1.ledd nr.2.

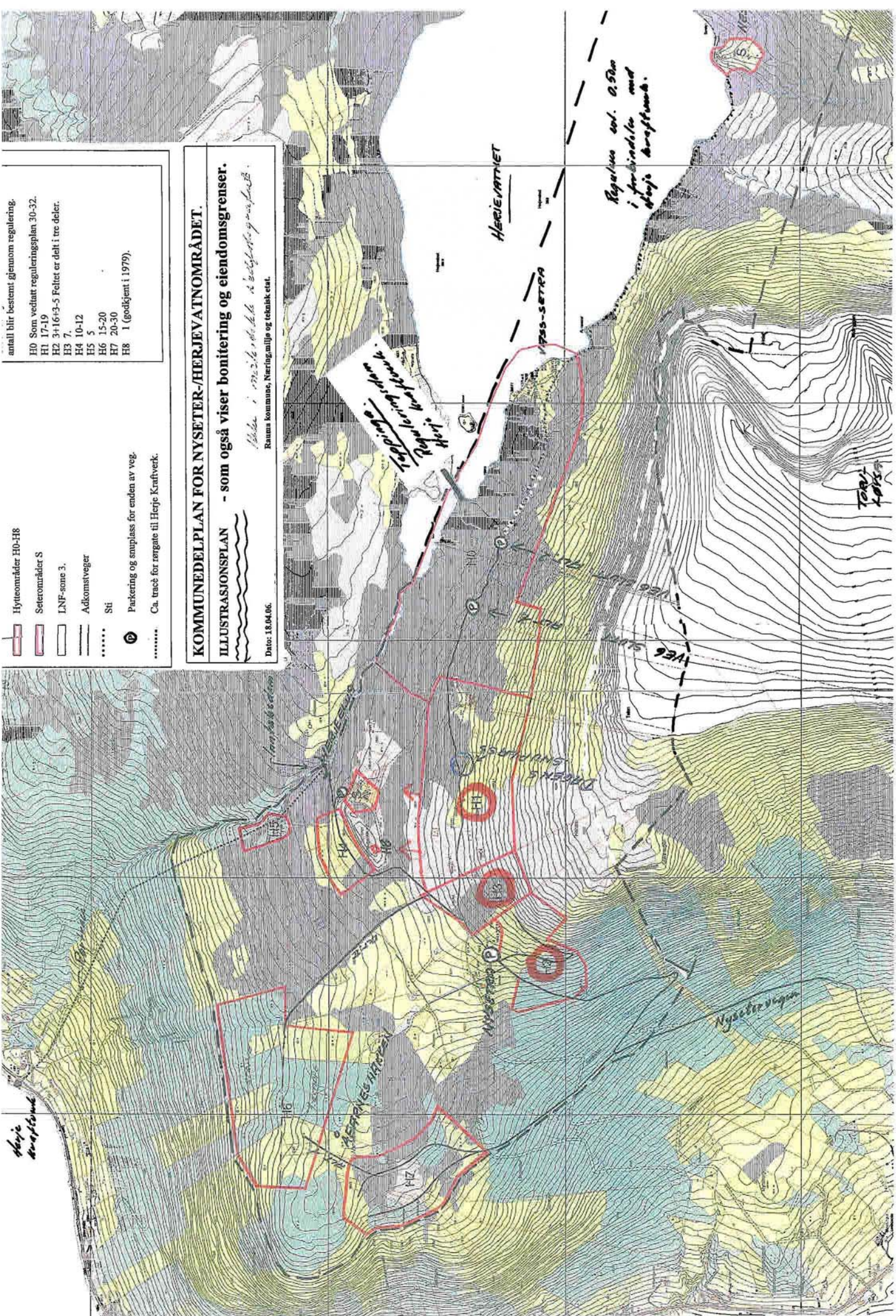
Herje kraftverk med inntaksdam og rørtrace.

Inntaksdammen på Myrset plasseres iflg. planforlaget. Ca.trace for overføring av vann fra inntaksdammen på Myrset til Herje kraftverk ved fjorden, er vist på planen.

Byggeforbud langs vassdrag. (PBL § 20-4, 2.ledd bokstav f).

Der ikke annet er bestemt i denne planen eller ved reguleringsplan er det forbud mot tiltak nærmere strandlinjen enn 50 m målt ved flomvannstand.

18.04.06



- antall blir bestemt gjennom regulering.
- H0 Som vedtatt reguleringsplan 30-32.
- H1 17-19
- H2 3+16+3-5 Feltet er delt i tre deler.
- H3 7
- H4 10-12
- H5 5
- H6 15-20
- H7 20-30
- H8 1 (godkjent i 1979).

- Hytteområder H0-H8
- Setrområder S
- LNF-sone 3.
- Adkomstveger
- Sti
- Parkering og senplass for enden av veg.
- Ca. tracé for rørgate til Herje Kraftverk.

KOMMUNEDELPLAN FOR NYSETER-/HERJEVATNOMRÅDET.
ILLUSTRASJONSPLAN - som også viser bonitering og eiendomsgrenset.
 Dato: 18.04.06.
 Ramna kommunne, Næringsmiljø og teknisk etat.

Herjevatnet
Herjevatnet
Herjevatnet

Regulering av. 0,50m i forbindelse med årets kraftverk.

TORST
KORS



RAUMA KOMMUNE

Næring, Miljø og Teknisk etat

REGULERINGSPLAN FOR NYSETRA REGULERINGSFØRESEGNER

Utkast:29.04.2008

§ 1. Fellesbestemmelser

- 1.1 - Det regulerte området er vist på plankartet.
- 1.2 - Etter planens godkjenning er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot planen.
- 1.3 - Ved siden av disse bestemmelsene kommer bygningsloven med tekniske forskrifter til anvendelse i området.
- 1.4 - Dersom det ved tiltak i området blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses straks i den grad det vedrører kulturminnene eller sikringssonen rundt de, på 5 meter (jfr. lov om kulturminne § 8). Melding sendes snarest til kulturmyndighetene i Møre & Romsdal fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan fortsette og evt. vilkårene for dette.
- 1.5 - Bebyggelsen og veg skal utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller lignende. Forstøtningsmurer skal planlegges og bygges sammen med hovedhuset og skal utføres i naturstein.
- 1.6 - Ved utforming av tiltak tas det hensyn til visuelt karakterdannende trær og tregrupper slik at disse kan få stå. Det er et mål at mest mulig av den eksisterende vegetasjonen skal bestå.
- 1.7 - All nyplanting innenfor hytteområdet skal være stedegen vegetasjon.
- 1.8 - Området er regulert til :
 - byggeområder for fritidsboliger (vist som punkt)
 - spesialområder: - vern av vegetasjon
 - friluftsområde
 - Fellesområder: - adkomstveger

§ 2. Byggeområder for fritidsboliger (PBL §25, 1)

- 2.1 - Bebyggelsen skal plasseres i de på planen viste byggepunkter i samsvar med byggemelding godkjent av bygningsrådet. Punktet skal ligge innenfor bygningens hovedkropp, eller maks. 10m fra dette. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik fra dette. Tomtene avgrenses som eiendomstomter i samarbeid med kjøper, og det lages målebrev med dette som grunnlag.
- 2.2 - Det kan oppføres fritidsbebyggelse med inntil 2,4 m gesimshøyde. Gesimsen måles til skjæringspunktet mellom ytre vegglinje og underkant takspærre. Høyden skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Takvinkelen skal ligge mellom 20-35 grader. Fritidsbebyggelsen skal ikke ha større grunnflate enn 90 m². Grunnmurshøyden over terreng skal ikke overstige 0,5 m.
- 2.3 - Fritidsbebyggelsen skal ha trepanel malt i naturfarger og/eller naturstein på fasadene, og bør ha torvtak med mindre det foreligger særlige tekniske eller estetiske grunner for en annen løsning. Vindusflatene bør være oppdelte for å hindre uønsket refleks fra sollys.
- 2.4 - Det er tillatt å bygge et uthus på tomta innen en radius på 15 m. Uthuset skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge, og skal ikke være større enn 20 m². Uthuset skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for hovedhuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 2.5 - Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og grunnmuren skal ikke være høyere enn

maksimalt 50 cm.

- 2.6 - Hver enkelt hytte som ligger ikke mer enn 50m (slangelengde) fra bilvegen kan få mulighet til innlagt vann. Da forutsettes utbygging av felles avløpsanlegg med godkjent rensing eller etablering av lukket avløpstank som tilknyttes kommunale tømmeordningen.
- 2.7 - Privatavfall tas hånd om av hytteeierne og plasseres i oppsatte containere for dette formål nede i bygda. Komposten nedgraves eller spres på arealer som ikke har direkte avrenning til vassdrag.
- 2.8 - Alle hyttene vil få mulighet til innlagt strøm. Alle kabler skal være nedgravde.
- 2.9 - Dersom en hytte har ikke kjørbar adkomstveg skal adkomsten skje via gangstier (oppgrusing / opparbeiding er bare i enkelte tilfelle – ekstra våte strekninger- og da også bare på en avgrensa strekning tillatt).
- 2.10 - Rekkefølgebestemmelser mm.
Hyttefelt H1 vil ha en tettere utnyttelse enn H2 og H3.
Hyttefelt H2 har plassering med stor avstand mellom hyttene og uten adkomst, med unntak av en felles parkeringsplass. Hyttefelt H3 skal oppfattes som et utviklingsareal, og kan ikke tas i bruk før H1 er bebygd med 80%. Vegen til H3 kan heller ikke bygges før 80% av H1 er utbygd.
Hyttefelt H6 skal oppfattes som et utviklingsareal, og kan ikke tas i bruk før H5 er bebygd med 80%. Vegen til H6 kan heller ikke bygges før 80% av H5 er utbygd.

§ 4. Spesialområder (PBL §25, 6)

Vern av vegetasjon.

- 4.1 - Et utvalgt område i H5 inneholder en spesielt verneverdig furuskog. Dette området skal bevares, og det er derfor ikke tillatt med hyttebygging her.
- 4.2 - Vern av furutrær. Utvalgte furutrær, koordinatfestet med GPS og vist på plankartet, skal vernes og det kan ikke iverksettes eller etableres anlegg som endrer dens karakter uten at det er søkt kommunens tillatelse til dette. Hogging skal skje etter avtale med grunneier.

Friluftsområde.

- 4.3 - Friluftsområde for hytte-eierne samt allmennheten forøvrig ihht. lov om fri ferdsel.
- 4.4 - Friluftsområde skal ikke tilplantes eller behandles på en slik måte at det er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 4.5 - Vegetasjonen må vernes så langt råd er. Hogst ut over rydding av tomter må unngås. Hogst av syke og døde trær er tillatt.
- 4.6 - Friluftsområde sone FL1 skal kunne benyttes som beite.
- 4.7 - I området FL2 er hogging tillatt etter avtale med grunneier. Det er ikke tillatt med flathogst.
- 4.8 - I området FL3 skal må ta spesiell omsyn til vegetasjon. Området er del av Raumas største myrkompleks og beskrevet som Prioritert Naturtype med nasjonalt viktighet (Lokalitetsnummer 1539-10007 i DN's Naturbasen).

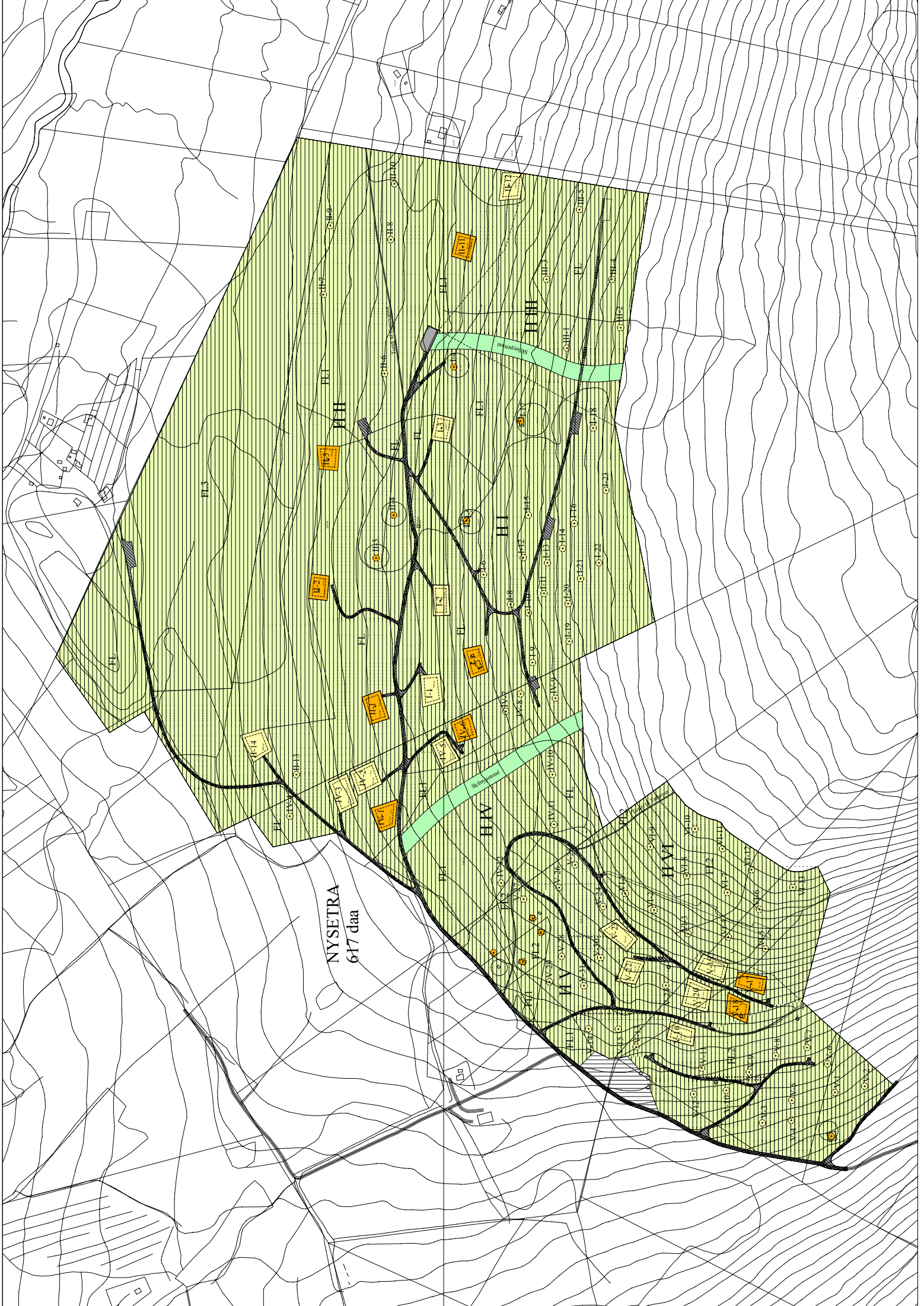
§ 5. Fellesområder. (PBL §25, 7)

Felles adkomstveg.

- 5.1 - Felles hovedadkomstveg inn til hytteområdet er regulert til 4,0 m bredde, der kjørevegen har 3,0 m kjørebredde med 0,5 m skulder på hver side. Interne veger er regulert til 3,0 m bredde, der kjørevegen har 2,0 m kjørebredde med 0,5 m skulder på hver side. Ved hver hytte kan det opparbeides biloppstillingsplass ved vegen. Parkeringsplassene skal vises på situasjonsplanen for hytta når denne blir byggemeldt. Skjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes/tilplantes etter opparbeidelse. Det skal brukes stedlig vegetasjon.
- 5.2 – Dersom en hytte skal tilknyttes kommunale tømmeordningen må veier dimensjoneres for dette.

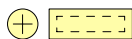
Åndalsnes,


.....
ordfører



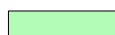
TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.1)


 Ny fritidsbebyggelse, nummererte punkter eller tomt

 Eksist. fritidsbebyggelse, punkt eller tomt

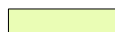
4. FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.4)

 Felles turstier, skiløyper/skinedfart

6. SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.6)

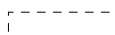
 Vern av vegetasjon

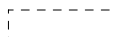
 F1 Vern av furutrær

 Friluftsområder, FL, FL 1, FL 2 og FL 3






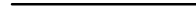
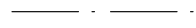
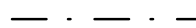
7. FELLESONMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.7)

 Felles vei

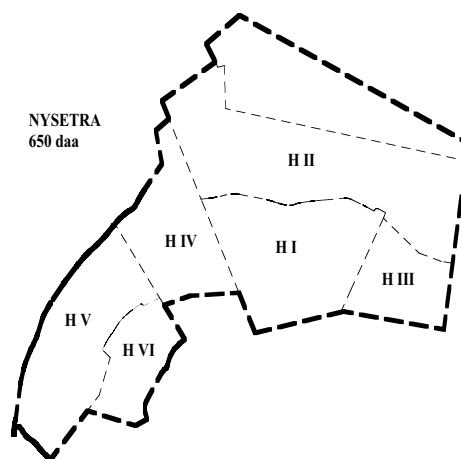
 Fremtidig skogsvei

 Fremtidig adkomstveg til H3 og H6

LINJESYMBOLER MV.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Omriss av planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Grense rekkefølgeområde

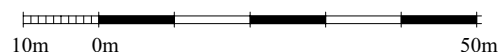
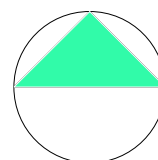
GRENSER MELLOM HYTTEFELTENE



Daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse : 5 m

MÅLESTOKK : 1 : 1000



REGULERINGSPLAN FOR:

NYSETRA

PÅ GNR. 163/ BNR. 1, 2, 3 og 4

FORSLAGSTILLER: **NILS GRYTNES, INGE FLOVIK OG ODDVAR SANDNES**

Dato: 07.12.2007

Revisjoner: A-29.04.08, Inndeling i differensierte friluftssoner, endret vegføringer, lagt inn turstier og traséer for skiløyper, endret nummerering av hyttene mm.

SAKSBEHANDLING IFLG . PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR DATO SIGN.

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

STREKEN arkitektgruppe as

Storgt. 2, 6300 Åndalsnes
tlf. 71 22 14 00