

# PLANBESKRIVELSE; REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR./BNR. 101/2, SOLNØRDALEN, ØRSKOG KOMMUNE

30.03.12

- 1 Bakgrunn
- 2 Planprosess
- 3 Planstatus og rammebetingelser
- 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold
- 5 Beskrivelse av planforslaget
- 6 Virkninger av planforslaget
- 7 Samfunnssikkerhet

## 1. Bakgrunn

Eier av gnr.101, bnr.2 i Solnørdalen, Ørskog kommune, Vanton Eiendom AS v/Jarle Johansen, ønsker å benytte en del av eiendommen til utbyggingsformål etc. Det dreier seg om følgende:



1. Kurs- og konferansesenter. På en del av eiendommen vil det planlegges et kurs- & konferansesenter/retreatsenter, hvor det kan arrangeres seminarer, kurs, foredrag og lignende. Det blir et senter hvor det alternative som meditasjon, yoga, turer i den flotte naturen der (turløyper oppover i skogen), osv, blir hovedformålet, men alle er selvfølgelig velkommen til å leie. Senteret skal ha fokus på helse og velvære, med overnattingsfasiliteter for inntil 15-20 personer. Poenget er å tilby stressa

mennesker et pustehull i tilværelsen og komme hit for en weekend eller uke, med program/foredrag av diverse inviterte.

2. Hyttefelt med hytter for salg, eventuelt for utleie.

3. Et område for gårdscamping, permanent campingvogn standplass/spikertelt, kolonihager for byfolk som vil ut i naturen.

4. Økologisk landbruk, grønnsaker for abonnement.

## 2. Planprosess, organisering og framdrift

Planprosessen er en vanlig prosess for detaljregulering, der vi følger krava i PBL av 2009, med enkelt planprogram, melding om oppstart, planutarbeiding, off. ettersyn og kommunal sluttbehandling. Det har vært oppstartmøte 23.09.10 med Planadministrasjonen i Ørskog kommune, der vi fikk de nødvendige kommunale føringer for arbeidet.

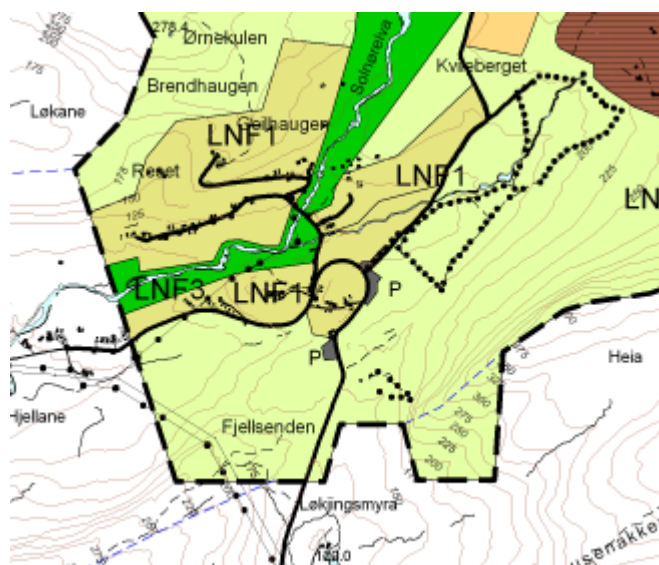
Oppstartmelding sammen med planprogrammet ble sendt på høring med med frist på 6 uker for innspill i saka til 29.11.10. Det kom 5 skriftlige innspill til planarbeidet. I Ørskog kommunes kommuneplautvalgs sak 007/11 av 07.02.11 vurderes det slik at planprogrammet bør omarbeides til planbeskrivelse. Videre sies at en ikke har merknader i og med at planen har et begrensa omfang innenfor en kommunedelplan der det er åpnet " *bustad-, ervervs- og fritidsbustad*", og at arealbruk således kan vurderes.

Reguleringsplan med føresegner ble lagt ut til off. ettersyn med merknadsfrist 24.10.11, og det kom inn 9 merknader. Disse har kommuneplanutvalget vurdert, og kommet med innstilling dat. 05.03.12 om hvilke endringer som bør foretas. Deretter skal planen legges ut til 2.gangs offentlig ettersyn.

Videre prosess framover planlegges som følger:

Utlegging til 2.gangs offentlig ettersyn	April, mai 2012
Kommunal godkjenning	Juni, juli 2012

## 3. Planstatus og rammebetingelser



Overordna plan er Kommunedelplan 2006 - 2018 for Solnørvassdraget (felles for kommunene Skodje, Vestnes og Ørskog). Det aktuelle området (Reset, Geihaugen) er i denne planen gitt arealbruk LNF-1, med følgende planbestemmelser:

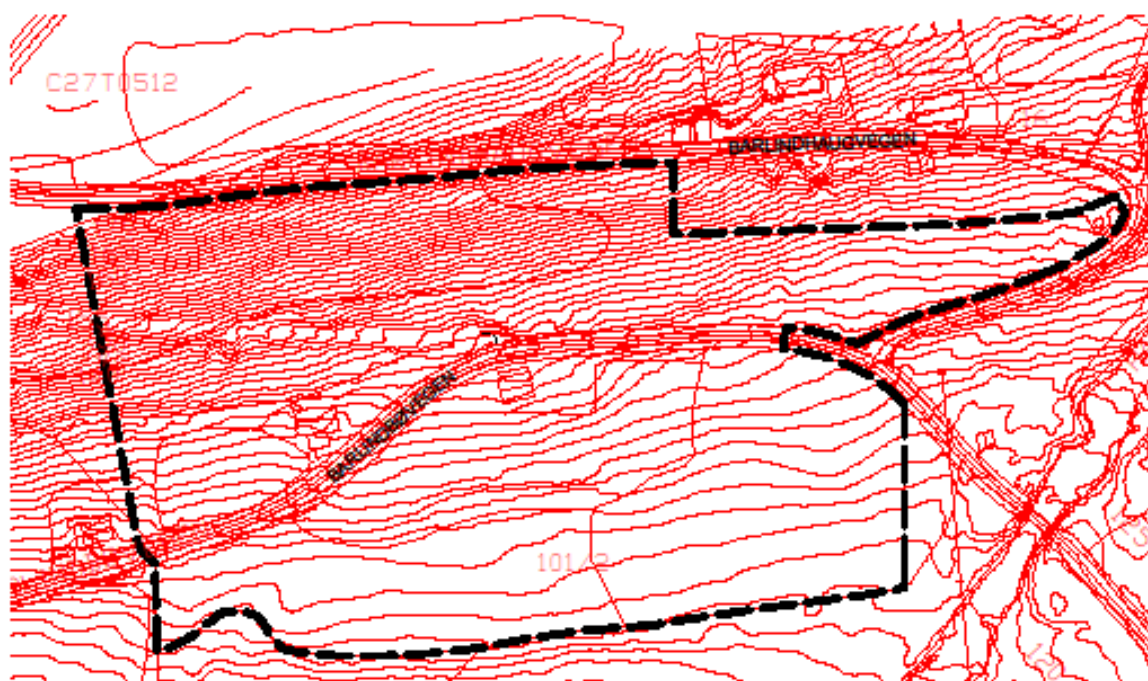
*I områda kan ein føre opp spreidd bustad-, ervervs- og fritidsbustad.*

*Dersom det oppstår grupper med 5 eller fleire bustader/fritidsbustader, vil dette ikkje lenger bli rekna som spreidd utbygging, og det vil bli krav om utarbeiding av reguleringsplan*

Som det framgår av pkt.1 Bakgrunn, vil de aktuelle utbyggingsformålene sammenfalle med arealbruk i kommunedelplanen, men siden det her vil bli planlagt for mer enn 5 fritidsboliger, utløses kravet om reguleringsplan.

Siden det er så stort samsvar mellom arealformål i kommuneplanen og de aktuelle reguleringsplanen, antar en at utredninger og konsekvenser hovedsaklig er vurdert i overordna plan. En vil likevel kommentere dem i det følgende.

#### 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Planområdet mål 1:2000

Området ligger ca. 2,5 km. i luftlinje nord for Ørskog sentrum i et vakkert landskapsrom. Dette har form som ei øst- vestvendt dalsenkning med Solnørdalselva i bunnen. Selve planområdet utgjør landskapsrommets sørvendte skråning. Arealet er ca. 34 da. Planområdet er avgrensa hovedsaklig av Barlindhaugvegen mot nord, og videre i svingen mot øst, sørøst. Plangrensa krysser Barlindbøvegen vest for vegkrysset, og området strekker seg ned mot steingard/skogområde i sør. Plangrensa trekkes så mot nord ved eiendomsgrensa til gnr./bnr. 101/4 i vest, videre langs eiendomsgrensa til gnr./bnr. 101/6 og følger denne videre til den knytter seg til nordre plangrense.

Området kan grovt beskrives som skogbevokst, relativt brattlendt på oversida av Barlindbøvegen. I dette området, like nord for krysset mellom Barlindbøvegen og Barlindhaugvegen er det i Direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase registrert en forekomst av en rødlista art, solblom. Forekomsten er foreløpig lokalisert etter opplysninger fra Naturbase og Gislinks kartutsnitt. Siden eksakt kunnskap om solblomens lokalisering ikke er kartlagt, vil en benytte føre-var-prinsippet ved utarbeiding av planen.

På sørsida er et ganske flatt/svakt skrånende jordbruksareal. Omlag midt i planområdet ligger et våningshus på sørsida av vege og noe lengre vest, på motsatt side, en driftsbygning. Vest for driftsbygningen er også noe jordbruksareal.

Området har med sin sørlige orientering gode solforhold, ligger lunt til og har naturmessig vakre omgivelser. Det vil derfor egne seg ypperlig til rekreasjonsformål.

En kjenner ikke til automatisk freda kulturminne innenfor planområdet.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

Med bakgrunn i ønska benyttelse og utbygging av arealene, har en funnet å gi områdene følgende formål:

Konferanse- og retreatsenteret:	<u>Byggeområde Fritid/Turistformål</u>
Eks. og evt. ny boligbebyggelse:	<u>Byggeområde Fritid/Turistformål/Boligbebyggelse</u>
Hytteområde:	<u>Byggeområde Fritidsbebyggelse</u>
Gårdscamping-utleieareal hagebruk:	<u>Campingplass/Parsellhage</u>
Grøntstruktur:	<u>Naturområde</u>
Samferdselsanlegg	<u>Veg og parkeringsplasser, annen veggrunn -Grøntareal</u>

I planforslaget har en forsøkt å lokalisere arealbruk og bygninger mest mulig optimalt i forhold til eksisterende terreng- og naturforhold samt adkomstmuligheter.

I utgangspunktet plasseres konferanse-/retreatsenteret nordøst for eks. driftsbygning. Mellom konferanse-/retreatsenteret og driftsbygningen innreguleres også en eksisterende traktorveg til skogsteigene mot vest.

Sør for denne reguleres arealet til Fritid/turistformål/Boligbebyggelse. Fritidsboligene plasseres på nordsida av Barlindbøvegen i strekningen våningshuset mot svingen. Byggegrense for ny bebyggelse settes til 10m fra senter veg. Mellom byggeområdene på nordsida av Barlindbøvegen og opptil Barlindhaugvegen beholdes vegetasjonen og området reguleres til naturområde. Det er også avsatt et naturområde med hensynssone bevaring av naturmiljø (rødlista art, solblom), nord for krysset mellom Barlindbøvegen og Barlindhaugvegen.

Arealet omkring det eksisterende våningshuset gis formål Fritid/turistformål/Boligbebyggelse, mens Campingplass/parsellhager legges til området sør for Barlindbøvegen.

## 6. Virkninger av planforslaget

Som nevnt i pkt.3 vil de aktuelle utbyggingsformålene i det vesentlige sammenfalle med beskrevet arealbruk i kommunedelplanen. Omfanget av tiltak vil imidlertid bli noe mer omfattende. I planen er vist et antall på 8 fritidsboliger, mens bolig- og ervervsutbygginga på sin side kanskje ikke er vesentlig større enn forutsatt i kommunedelplanen. Et areal som legges ut til campingplass/parsellhage bør vel også kunne karakteriseres som "fritidsbebyggelse", om enn i noe annen form.

Området er en del av et vakkert landskapsrom med naturtypene skogsområde og jordbruksareal, har sørlig orientering, gode solforhold og ligger lunt til. Det vil derfor egne seg ypperlig til rekreasjonsformål.

Det har ikke vært aktivt landbruksdrift i området på mange år. Området som legges ut til campingplass/parsellhage er ikke fulldyrka, og nærmest et beiteområde, og skogsområdet som vil bli utlagt til fritidsbebyggelse, er ikke av betydning for eiendommens skogsdrift.

Hytteutbygginga vil nok generere minimalt mer biltrafikk til området. Ved full utbygging av Fritid/Turistformål/Boligbebyggelse vil nok trafikkmengden øke mer, og det bør foretas utbedring av krysset mellom kommunal veg og fylkesveg 104 ved Geilhaugen. Området blir nok også generelt mer "befolka", med folk som går på tur langs veier og stier i landskapet omkring.

Forekomsten av den verneverdige arten solblom, er etter opplysninger henta fra Naturbase og Gislings kartutsnitt lokalisert til området like nord for krysset mellom Barlindebøvegen og Barlindehaugvegen. Siden eksakt kunnskap om solblomens lokalitet ikke er kartlagt, er føre-var-prinsippet benytta ved utarbeiding av planen. Det sannsynlige området for forekomsten av solblom er lagt ut som hensynssone, videre er det kun planlagt gangveg fram til hyttene. Byggegrense for fritidsbebyggelsen (hyttene) er satt til 10m fra senter veg, og arealet mellom veg og byggegrense kan ikke nyttes til tiltak i byggeperioden eller seinere, som gjør forholdene for solblomen dårligere. For naturområdet skal vegetasjonen bevares, og forekomsten av solblom i dette området skal opprettholdes som levedyktig bestand.

Samla sett er vurderinga at Plan og reguleringsbestemmelser sikrer biologisk mangfald og ivartetar landskapsmessige kvaliteter. Utbyggingsformålenes type og plassering legges til et område som synes velegna for sådanne.

## 7. Samfunnssikkerhet

Det vises til gjennomført ROS-analyse dat. 05.10.11. Konsekvens av bortfall av tjenester (Sårbare objekt pkt.a) blir vurdert som moderate.

**HAK**

### HOLEN ARKITEKTKONTOR



SIVILARKITEKT ODD HOLEN  
MNAL/DR.ING.

Storgata 1, P.box 131 Tlf. 70 25 10 86 www.oddholen.com  
6239 Sykkylven Fax 70 25 44 53 holenark@broadpark.no