



Saksframlegg

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--------------------------------|------------|------------|
| Det faste utvalg for plansaker | | 28.11.2018 |

1.gangs behandling - reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, del av gbnr. 101/1 og 102/1

Vedlegg:

Hersjølia hyttefelt - plankart A0 M1000 - planforslag revidert 02.11.2018

Hersjølia hyttefelt _reguleringsbestemmelser sist revidert 02.11.18

Hersjølia hyttefelt - planbeskrivelse - planforslag revidert 02.11.2018

Hersjølia hyttefelt VA-plan planforslag 05.05.2018

Hersjølia hyttefelt kart med prinsipløsninger - VA-plan A3 M2500 planforslag 05.05.2018

Arkeologisk rapport Fylkeskommunen for Hersjølia hyttefelt datert 08.09.17

Mattilsynet uttalelse planoppstart 10.07.17

DirMin uttalelse varsel planoppstart 02.02.18

Fylkeskommunens uttalelse planoppstart 22.02.18

Fylkesmannens uttalelse planoppstart 08.03.18

Jan Olav Thyhold varsel planoppstart 07.07.17

Statens Vegvesen varsel planoppstart 01.03.18

Sametingets uttalelse varsel planoppstart 12.02.18

Mattilsynet epost utvidelse av planområdet- 05.02.18

NVEs uttalelse varsel planoppstart 21.02.18

Rådmannens innstilling

Det faste utvalget for plansaker fremmer saken og legger den ut til offentlig ettersyn og sender planforslaget ut på høring etter plan- og bygningslovens §5-2 og §12-10.

Saksopplysninger

Planprosess

Planprosessen ble innledet med oppstartsmøte hos Selbu kommune desember 2016, da med eier av gbnr. 101/1 (Siv Toril Sørmo). Det ble i juni annonsert varsel oppstart på planarbeidet i lokalpresse, kunngjøring på kommunens hjemmesider og utsendelse av brev til sektormyndigheter og naboer.

Planlegger ble sommeren 2017 varslet av grunneier av naboeiendommen 102/1 (Kristen Møllenus) om at han på det tidspunktet hadde tatt kontakt med eier av gbnr. 101/1 for muligheten for å ta med sin fra før av godkjente reguleringsplan fra 1986 og utarbeide felles reguleringsplan.

Et vesentlig poeng med en prosess med felles regulering ville være å gi de ubebygde tomtene på gbnr. 102/1 godkjent gjennom reguleringsplanen Hersjøvollen fra 1986 ny plassering samt regulere inn adkomstveger til alle tomter (eksisterende reguleringsplan har kun innregulerte gangstier).

Som følge av dette ble det foretatt nytt (felles) oppstartsmøte juli 2017, og påfølgende felles befarings av det utvidede planområdet med tiltakshaverne, forslagsstiller og kommuneplanlegger.

Fylkeskommunen og arkeologiavdelingen varslet befarings av planområdet med tanke på kulturminner. Denne befarings ble gjennomført høsten 2017, og rapporten ligger som vedlegg til saksframlegget. Det ble for øvrig ikke funnet kulturminner.

Januar 2018 ble det sendt ut revidert oppstartsvarsel, og dette omfattet da utbyggingsområder og eksisterende bebyggelse på begge eiendommene, samt et innregulert naustareal på eiendommen gbnr. 101/1 på sørsiden av Hersjøen (se planavgrensning plankartet).

Planforslaget ble tatt opp til 1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 05.09.18. Planforslaget ble vedtatt sendt tilbake til Rådmannen med at planbestemmelsene måtte se på antall naust og steds plassering av disse. Dette er nå gjort, og planbestemmelsene som ligger vedlagt (sist revidert 02.11.18) er justert i henhold til dette (kapittel 3.7 i planbestemmelsene). Nedenfor i saksframlegget følger også et avsnitt som utdyper temaet naust. I den sammenheng vises det også til planbeskrivelsen side 13.

Planforslaget

Planforslaget ligger på østsiden av Hersjøen, og ligger i sin helhet på eiendommene 101/1 og 102/1.

Området har adkomst fra Øverbygda via Hersjøvegen og inn til Hersjøen.

Området dekker et areal på ca. 240 daa.

Terrengforholdene preges hovedsakelig av snauhagd skogsmark med gjenvekst av løvskog etter skogsdrift for en del år tilbake. Utbyggingsområdene grenser i nord mot bestående granskog, som er bevart som LNFR i reguleringsplanforslaget.

Det er per dags dato ikke etablert strømforsyning inn til Hersjøområdet. Imidlertid jobber hytteforeningen for tiden aktivt med Trønderenergi som samarbeidspartner for å få til dette, og det kan tyde på at permanent strømforsyning kan være en realitet i løpet av få år (beslutning tas høsten 2018).

Eiendommen gbnr. 101/1 er fra før av uregulert, og er i kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2024 godkjent til fremtidig fritidsbebyggelse. Området er i kommuneplanen benevnt som område 56. Parsellen er fra før av bebygd med 2 fritidsboliger beliggende i strandsonen på østsiden av Hersjøen. Gjennom dette planforslaget foreslås det innregulert 15 nye hyttetomter på eiendommen 101/1 (område 56 i kommuneplanen).

Naboeiendommen gbnr. 102/1 har siden 1986 hatt en godkjent reguleringsplan for fritidsboliger. Området ligger i direkte tilknytning til gbnr. 101/1. Gbnr. 102/1 er delvis utbygd mht. reguleringsplanen fra 1986 (7 fritidsboliger), men har en reserve på 7 ubebygde tomter. Gjeldende reguleringsplan har heller ikke innregulert adkomstveg, kun gangstier. De ubebygde tomtene har i gjeldende reguleringsplan en slik beliggenhet at utbygging etter dagens krav med veg til hver tomt vil kreve forholdsvis mye vegbygging.

Tomtene i planforslaget er plassert på fast skogsmark, og med vegføringer lagt slik at minimalt med myr nedbygges. Planbestemmelsene punkt 3.1 «Tomtene» sier at standard tomtestørrelse er 1,0 daa., men at maksimal tomtestørrelse ved delingsøknad settes til 2,0 daa. Grenseforløp for tomtene skal avklares ifm. oppmålingsforretning.

Grunneierne har derfor besluttet å utarbeide et felles planforslag, der de ubebygde tomtene på gbnr. 102/1 gis ny plassering i en samlet reguleringsplan for begge eiendommer.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er innregulering av 15 nye hyttetomter på gbnr. 101/1 (område 56 i kommuneplanen), omplassering av 7 ubebygde hyttetomter på gbnr. 102/1 godkjent i reguleringsplan fra 1986, innregulering av adkomstveger samt innregulering av et mindre naustareal for inntil 12 nausttomter på eiendommen 101/1 beliggende mellom Hersjøvegen og strandsonen på sørsiden av Hersjøen. Området foreslått til nausttomter har formål LNFR i KPA, er bebygd med gapahuk og ligger inntil eksisterende fritidsbolig. Se plankartet for detaljert plassering av det foreslåtte naustarealet, samt omtale i planbestemmelsene punkt 3.7 og planbeskrivelsen side 13.

Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter eiendommene 101/1 og 102/1, eid av henholdsvis Siv Toril Sørmo og Kristen Møllenus.

Forhold til overordnede planer

Planområdet er fra før av godkjent som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel. Den uregulerte eiendommen 101/1 gjennom gjeldende kommuneplan (KPA 2014-2024, område 56), og 102/1 avsatt som fritidsområde i kommuneplanen av 2006. Fra før av er eiendommen 102/1 regulert i 1986.

Planområdet ligger innenfor kommuneplanens sone HB – definert som sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse når det gjelder regler for fritidsbebyggelsen (kommuneplanbestemmelsene pkt. 6.3).

Planforslaget legger beslag på 15 av de totalt 75 nye hyttetomtene som tillates regulert ved området Hersjøen-Åtollen i inneværende kommuneplanperiode.

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen 101/1 er uregulert, mens 102/1 er regulert gjennom gjeldende reguleringsplan Hersjøvollen fra 1986.

Innkommne merknader til planoppstart

Ved varsel om oppstart på planarbeidet kom det totalt inn 8 innspill. Mottatte innspill til oppstart av planarbeidet og hvordan disse er ivaretatt i planforslaget er omtalt i planbeskrivelsen side 6-7.

Skog og landskap, landbruksverdier

Planområdet har skogsmark av varierende bonitet. Skogressurser innenfor byggeområdene er uthogd. Gjenværende skogressurser innenfor planområdet er ivaretatt med arealformål LNFR. Dyrket mark ligger utenfor planområdet.

Planområdet har spredte innslag av myr, som imidlertid i svært liten grad berøres av utbyggingstiltak.

Se for øvrig markslagskart for eiendommene (AR.5) i planbeskrivelsen side 9.

Vassdrag, flom, skred, energianlegg

Innenfor planområdet finnes det ikke vassdrag eller andre vannforekomster som kan medføre flomfare for bebyggelsen.

Områder ligger over marin grense.

Ut fra tilgjengelige databaser er det ikke angitt flom- eller skredsoner i området.

Anlegg for energiproduksjon finnes ikke innenfor planområdet.

Se for øvrig utsnitt fra «miljøstatus.no» på side 11 i planbeskrivelsen.

Lek og utearealer

Områdene omkring Hersjøen benyttes til friluftsliv og rekreasjon både for hytteeierne og lokalbefolkningen for øvrig.

Utbyggingen av nye tomter og adkomstveier vil legge beslag på noe areal, men ikke på en slik måte at mulighetene for et aktivt uteliv forringes i betydelig grad.

Det vurderes derfor slik at Hersjøområdet vil være tilgjengelig og attraktivt for friluftsliv også etter utbygging i henhold til planforslaget.

Teknisk infrastruktur – vegnett og parkering

Fra Hersjøvegen og inn til utbyggingsområdene er det allerede etablert veg av enkel standard helt inn til gbnr. 101/27 (èn av de 2 eksisterende hyttene innenfor eiendommen). Denne traseen ble i sin tid etablert med forbindelse med omfattende hogst i og ved planområdet.

Planforslaget legger opp til å benytte samme trasè som hovedadkomst inn til utbyggingsområdet, men å ruste opp denne.

Veinettet driftes av den lokale vegforeninga som tiltakshaverne er medlemmer i, og er åpen for alminnelig ferdsel mot bomavgift. Standard og kapasitet er tilfredsstillende, og vil ikke ha problemer med å ta unna den økte trafikkmengden som de 15 nye tomtene i planforslaget vil forårsake. Avsettning for nye adkomstveger på plankartet er vist med bredde på 6 meter, hvorav 4,0 meter er vegbredde, mens 1,0 meter på hver side er avsatt til grøfteareal. På steder der vegkurvaturen (terreng) kan trenge ytterligere areal i form av skjæringer og fyllinger, er det avsatt areal til dette. I hovedsak er dette areal langs allerede etablert hovedtrase gjennom feltet.

Planbestemmelsene punkt 3.4 ivaretar at det på egen tomt skal avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering for minimum 2 biler.

Teknisk infrastruktur – strøm, vann og avløp

For tiden pågår det utbygging av strøm inn til hytteområdet.

Det er ikke etablert fellesanlegg for vannforsyning eller avløp i nærområdene.

Etablering av VA-anlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-plan for området. Krav gitt i «lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende» skal tilfredsstilles. Planbestemmelsene sist revidert 02.11.18, punkt 3.3.2 er presisert med ordlyden: «før første delingstillatelse kan gis for tomt(er) innenfor den tilhørende VA-sone, må det etter søknad foreligge en detaljert VA-plan for den utslippssone som delingssøknaden gjelder for».

Bebyggelse uten innlagt vann skal etablere toalettløsning med tradisjonell utedo eller annen biologisk toalettløsning.

Naust

Hersjøen preges ikke av et aktivt båtliv, og har ikke etablert organiserte løsninger for opplag av småbåter. Tiltakshaverne ønsker likevel å legge til rette for et begrenset antall naust.

Det er derfor foreslått regulert inn et mindre område avsatt til naust på eiendommen 101/1, begrenset til 12 nausttomter som kan fradeles eller bortfestes. Planbestemmelsene punkt 3.7 presiserer at naustene skal oppføres som frittstående bygninger med maksimalmål 6 meter lengde og 4 meter bredde, og at naustene kun skal benyttes til lagerplass for båter og tilhørende utstyr, og at naustene ikke tillates innredet med rom for opphold.

I stedet for å ta i bruk et urørtområde i strandsonen, er naustområdet plassert i et allerede berørt område beliggende inntil Hersjøvegen. Arealet er tidligere bebyggt med et naust og en gapahuk.

Området ligger inneklemt mellom Hersjøvegen og strandsonen, og har slik beliggenhet og terrengforhold at utbygging kan skje uten behov for ny vegbygging.

Ved enkel tilrettelegging parallelt med vegkanten kan parkeringsplasser etableres foran naustene, som skal bygges langs sjøkanten.

Det tilrettelegges for avkjøring fra Hersjøvegen i naustområdets sørøstre hjørne, slik at trafikk til gapahuken og strandlinja kan benytte samme avkjørsel og parkering. Man oppnår samtidig at parkering og trafikk i forbindelse med parkeringsplassen trekkes noe unna fritidseiendommen 101/18 (Jan Olav Thyholt).

Naustområdet er i utgangspunktet forbeholdt fritidsbebyggelse på eiendommen 101/1. Eiendommen har i tillegg til Hersjølia også etablert et annet hyttefelt ved Hersjøen (Hersjøen hyttefelt, PlanID 2015-000-9).

Reguleringsbestemmelsenes punkt 3.7 (naust) åpner for at nausttomter kan tildeles (fradeling eller bortfesting) som egne parseller, uavhengig av tilhørighet til hyttefelt.

Renovasjon

Hyttene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

Reindriftsinteresser

Som nevnt er området avsatt innenfor sonen HB i kommuneplankartet, sone mellom hensynssone reindrift (HA) og bygdanær fritidsbebyggelse (HC).

Under prosessen med revisjon av KPA ble det avklart at Hersjøområdet kan regulere inntil 75 nye hyttetomter i kommuneplanperioden (se ovenfor i saksframlegget, «forholdet til overordnet plan»). Dette planforslaget forholder seg til denne kvoten.

I reindriftskartet «Nibio – kilden» er området registrert som beiteland. Lokal kjennskap til det aktuelle området tilsier at beitebruken er sporadisk og ikke intensiv.

Planforslaget innebærer et begrenset antall nye tomter som ligger relativt samlet, og berører ikke områder som er vesentlig for beitebruk.

Det er ikke så langt ikke mottatt innspill eller merknader fra reindriftingsinteresser under reguleringsprosessen.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftingsinteressene.

Naturmangfoldloven (nml.)

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er vurderinger gjort opp mot naturmangfoldloven §§8-12 gjort og redegjort for i planbeskrivelsen side 16-17.

Kunnskapsgrunnlaget (§8), Førre-var-prinsippet (§9), økosystemtilnærming og samlet belastning (§10), kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11) og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§12) er alle utdypet i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert opp mot disse prinsippene i naturmangfoldloven (nml.), og planforslaget får ikke vesentlige negative virkninger når det vurderes opp mot disse prinsippene.

Det ligger også vedlagt en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til planforslaget, se planbeskrivelsen side 18-19. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.

Virkn timer av planforslaget

Effekter på kulturlandskapet

Planforslaget vil med unntak av adkomstveier, nye hyttetomter og muligheten for et begrenset antall naust ikke gi endrede forhold innenfor planområdet.

Omkring planområdet vil det tradisjonelle kulturlandskapet bestå på samme måte som tidligere.

Effekter på grønnstruktur

Planforslaget innebærer ikke forhold som vil medføre negative konsekvenser for drifta av landbruks- eller skogeiendommer i området.

Vurdering

Samlet vurdering

Planforslaget legger til rette for inntil 15 nye hyttetomter på eiendommen gbnr. 101/1 samt en omplassering og konsentrering av allerede godkjente hyttetomter på eiendommen gbnr. 102/1.

I planforslaget er nye tomter samlet innenfor et begrenset område, og plassert mellom allerede etablert omkringliggende bebyggelse og etablert adkomstveg. Dette anses som positivt med tanke på å begrense fremtidige terrenginngrep.

Det legges også til rette for fradeling av inntil 12 nausttomter fra gbnr. 101/1. Disse kan bortfestes eller fradeles som egne parseller. Arealet avsatt til naust er avgrenset, noe som anses som positivt med tanke på avveiningen mellom muligheten til å tilby et begrenset antall nausttomter i området og på den andre siden å ha disse plassert på et konsentrert område.

Hyttene planlegges med tanke på høy sanitærmessig standard med medfølgende VA-plan til planforslaget.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Hersjølia hyttefelt med PlanID 2018-000-4 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.