



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		26.03.2019
Kommunestyret		08.04.2019

2.gangs behandling - detaljregulering Hersjølia hyttefelt, del av gbnr. 101/1 og 102/1

Vedlegg:

Hersjølia hyttefelt - plankart - revidert 12.03.2019

Hersjølia hyttefelt_reguleringsbestemmelser sist revidert 02.11.18

Hersjølia hyttefelt - planbeskrivelse - revidert 12.03.2019

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen - Reguleringsplan for Hersjølia hyttefelt - Selbu kommune

Vedr. Hersjølia hyttefelt og feil i Fylkesmannens høringsuttalelse

Selbu kommune - Offentlig ettersyn og høring for reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen 101/1 og 102/1

Uttalelse fra Mattilsynet - reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, del av gnr/brn 101/1 og 102/1

Hørings svar fra Statens vegvesen - Reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, del av gnr. 101 bnr. 1 og gnr. 102 bnr. 1 - Selbu kommune

Sametingets uttalelse til høring av reguleringsplan - Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, Selbu kommune

Høring reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen

Hørings svar Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, gbnr. 101/1 og 102/1, PlanID 2018-000-4

101/001 og 102/001 Tilbakemelding på Offentlig ettersyn og høring for reguleringsplan Hersjølia hyttefelt ved Hersjøen, PlanID 2018-000-4,

Rådmannens innstilling

Reguleringsplan for Hersjølia hyttefelt PlanID 2018-000-4 med tilhørende planbestemmelser vedtas. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens kap. 12-12.

Saksopplysninger

Planprosess, 1.gangs behandling og høring

Planforslaget ble 1.gangs behandlet i det faste utvalg for plansaker 28.11.18, sak 55/18 og fristen for å komme med høringsuttalelse ble satt til 22.01.19.

Under høringsperioden kom det inn totalt 8 høringsuttalelser. Disse er oppsummert i tabell nedenfor med Rådmannens vurdering av uttalelsene. Høringsuttalelsene ligger som vedlegg i sin helhet til saksframlegget.

Innkommne høringsuttalelser etter 1.gangs behandling av planforslaget

Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
<p>Fylkesmannen i Trøndelag (høringsuttalelse 18.01.19)</p> <p>Overordnede føringer</p> <p>Anmoder kommunen om å oversende alle plandokumenter direkte til fylkesmannen, og ikke kun vise til, og laste opp relevante plandokumenter på kommunens hjemmesider.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p>Landbruk</p> <p>I planbeskrivelsen kommer det frem at en samlet vurdering tilsier at planforslaget ikke inneholder formål som har betydelige negative konsekvenser for landbruks- eller skogbruksmessige forhold på eiendommen. Fylkesmannen er enig i den samlede vurderingen, og har ingen merknad til planen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Reindrift</p> <p>Viser til tidligere uttalelse 05.07.17 om reindriftnas bruk av området. Selve tomteområdene for begge eiendommene er avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Vegarealene omfatter delvis areal med formål LNFR. Vi er enig i at det er bedre at vegarealene blir med i reguleringsplanen, enn at det i ettertid blir søkt om dispensasjon til vei inn til hyttene. Ut over dette har reindriftnas avdelinga ingen merknader til reguleringsplanen.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

<p>Klima og miljø</p> <p>Påpeker at adkomstvegen krysser elva Bleka. Og at dersom det i forbindelse med utbedring av adkomstvegen er behov for å lage en kryssing over Bleka, bør dette så langt det er mulig gjøres uten inngrep i elva. Ved planlegging av ny bro, er det viktig at det blir minst mulig inngrep i elva eller kantvegetasjonen langs elva.</p> <p>Anbefaler at det legges inn å regulere inn et vegetasjonsbelte i plankartet, slik at man ikke tillater inngrep som berører myras hydrologi og funksjon.</p> <p>Fylkesmannen vurderer bekken Bleka å være av lokal betydning, og å vurdere bekkens betydning som et landskapselement og sikre denne i plankartet med eget formål og byggegrense.</p> <p><u>Feil i plankartet</u></p> <p>Fylkesmannen hevdet i sin høringsuttalelse 18.01.19 at plankartet inneholdt mange feil.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering. Adkomstvegen krysser Bleka på samme sted som tidligere med fylling over kulvert/rør i bekken. Forholdene i eller ved Bleka endres ikke på grunn av at vegegen nå tas i bruk som hovedadkomst. Se for øvrig planbeskrivelsen datert 12.03.19 side 14.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. Se kommentar ovenfor vedrørende elva Bleka samt planbeskrivelsen datert 12.03.19 side 14.</p> <p>Forslagsstiller og kommuneadministrasjonen var uenig i påstanden fra fylkesmannen om plankartfeil. Bla. viste ikke SOSI-kontrollen geometrifeil, og elva Bleka var ikke avsatt med arealformål parkeringsplass, m.m.</p> <p>Fylkesmannen ettersendte 27.02.19 brev hvor de påpeker at deler av deres opprinnelige høringsuttalelse ikke samsvarer med plankartet som ble lagt ut til offentlig ettersyn.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p>Fylkeskommunen gjennomførte en arkeologisk registrering av planområdet 22.08.2017. Det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med. Fylkeskommunen minner om den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven §8.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering.</p>

<p>Sametinget</p> <p>Sametinget har ingen innvendinger mot planforslaget. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>Mattilsynet mener det i større grad bør oppfordres til fellesanlegg i tråd med nasjonale føringer og målsetninger for utslipp. Mattilsynet mener det bør etableres hensynssoner rundt drikkevannsbrønner for å gi god kildebeskyttelse. Videre mener Mattilsynet at det bør undersøkes at det er godt og nok vann før utbygging.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Medfølgende VA-plan til reguleringsplanen er på overordnet nivå. Planbestemmelsene pkt. 3.3.2 krever sonevise VA-planer før deling og utslippstillatelser (innenfor de ulike sonene i medfølgende VA-plan) som redegjør for momentene Mattilsynet etterspør.</p>
<p>Statens Vegvesen</p> <p>Statens Vegvesen anbefaler at muligheter for å stramme inn, samt se på om noen avkjørsler kan plasseres mer vinkelrett på vegen. Vegvesenet påpeker at det er viktig at avkjørslene utformes slik at kjøretøy stiller seg opp slik at sikten fra avkjørselen blir best mulig.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering. Fra Hersjøvegen og inn til utbyggingsområdene er det i dag allerede etablert veg av svært enkel standard. Vegen går helt inn til fritidseiendommen gbnr. 101/27, og ble i sin tid etablert i forbindelse med hogst i området.</p> <p>Denne vegtrasén foreslås nå som hovedadkomst fra Hersjøvegen og inn til hytteområdene. Dette krever oppgradering av dagens veg, men vil ellers ikke gi terrenginngrep av betydning utover dagens situasjon. Se for øvrig planbeskrivelsen datert 12.03.19 side 14.</p>
<p>Essand reinbeitedistrikt (saanti sijte)</p> <p>Henviser til Selbudommen fra 2001 (Rt. 2001, s. 769).</p> <p>Foreslår at Essand reinbeitedistrikt som følge av reguleringsplanen for Hersjølia hyttefelt kan kompenseres med områder vest for Tømra og Fv705 over Selbuskogen.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>

<p>Trønderenergi</p> <p>Påpeker at Trønderenergi nett AS har etablert lavspent strømforsyning til Hersjølia gbnr. 101/1 og 102/1 og fire av de eksisterende hyttene er tilkoblet strøm. Trønderenergi kommenterer også at lavspentforsyningen dekker de hyttene som fra før er bygd, og noen av de nye regulerte, men ikke alle de 22 nye (regulerte og ubebygde). Trønderenergi kommer i sin høringsuttalelse med forslag til innregulering av trafo i feltet som sikrer strøm til alle.</p>	<p>Tas til orientering. Trafo/nettstasjon har eget reguleringsformål, men kan også plasseres innenfor areal avsatt til «fremtidig bebyggelse og anlegg- fritidsbebyggelse» i reguleringsplankartet (i motsetning til at den ikke bør plasseres i areal avsatt LNFR). Da det per dags dato er usikkert når behovet oppstår, foreslås det å ikke regulere inn ny (fremtidig) trafo i byggefeltet.</p>
<p>Grim Sandvik (nabo)</p> <p>Ingen innvendinger til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

Planforslaget og hensikten med reguleringen

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 snauhøg 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 i feltet kan være en realitet i løpet av få år.

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 bebygde 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 delingssøknad 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.

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.

Skog og landbruk, 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, utearealer og rekreasjonsområder

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, trafikkforhold 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 hovedatkomst inn til utbyttingsområdet, 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. Avsett 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 (terrenget) 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.

Adkomstvegen krysser elva Bleka på samme sted som tidligere, med fylling over kulvert/rør i bekken. Forholdene i eller ved Bleka vil ikke endres på grunn av at vegen nå tas i bruk som hovedadkomst til planområdet.

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-sonen, må det etter søknad foreligge en detaljert VA-plan for den utslippssonen som delingssøknaden gjelder for».

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

Teknisk infrastruktur – renovasjon

Hyttene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning.

Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

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 bebygget 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.

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 så langt ikke mottatt innspill eller merknader fra reindriftsinteresser under reguleringsprosessen.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftsinteressene.

Naturmangfoldvurderinger (nml.)

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

Kunnskapsgrunnlaget (§8), Føre-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.

Virkninger 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 endelig vedtas, og oversendes kommunestyret for vedtak og egengodkjenning.