



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Det faste utvalg for plansaker		28.11.2018
Kommunestyret		10.12.2018

2. gangs behandling - reguleringsplan Hoem hyttefelt, PlanID 2018-000-2, gbnr. 83/1

Vedlegg:

Plankart hyttefelt Hoem A1 M1000 planforslag revidert 24.10.2018
planbestemmelser Hoem hyttefelt datert 31.05.18
Planbeskrivelse hyttefelt Hoem planforslag revidert 24.10.2018
VA-plan_hyttfelt Hoem_gnr 83 bnr 1_19.01.2018
VA-kart_hyttfelt Hoem_gnr 83 bnr 1_M1000_A2_19.01.2018
Arkeologisk rapport -Fylkeskommunen
083/001 Fylkeskommunens uttalelse - reguleringsplan for hyttefelt Hoem ved Hersjøen-PlanID 2018-000-2
083/001 - Mattilsynets uttalelse - reguleringsplanforslag hyttefelt Hoem ved Hersjøen
083/001 reguleringsplan hyttefelt Hoem ved Hersjøen, Sametingets uttalelse
083/001 Høringsuttalelse til reguleringsplan for hyttefelt Hoem ved Hersjøen
Høringsuttalelse
Kart. 83 19

Rådmannens innstilling

Reguleringsplan for Hoem hyttefelt med tilhørende planbestemmelser vedtas. Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningslovens kap. 12-12.

Saksopplysninger

Planprosess, 1.gangs behandling og høring

Oppstartsmøte ble avholdt på rådhuset 13.12.2016. Under møtet ble aktuelle planfaglige problemstillinger samt forholdet til overordnet plan (kommuneplanens arealdel) gjennomgått.

Et vesentlig tema under oppstartsmøtet ble forholdet til overordnet plan (kommuneplanens arealdel). Det synes klart at grunneier i forbindelse med innspillfasen til gjeldende kommuneplanens arealdel som foregikk i 2010 meldte inn et noe større areal enn det som er avsatt og godkjent til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen fra 2006.

I saksbehandlingssystemet finnes det dokumentasjon på at innspillet kom, men det finnes videre liten grad av informasjon om hvordan innspillet ble behandlet senere i prosessen, selv om kommuneadministrasjonen har lagt ned ressurser i å spore opp hvorfor innspillet ikke ble tatt stilling til i videre behandling, og bare forsvant. Det er derfor skjellig grunn til å anta at det her er snakk om en forglemmelse (inkurie).

Under reguleringsplanprosessen for Hoem hyttefelt er det som følge av det som skjedde i kommuneplanprosessen utarbeidet et planforslag som avviker noe fra gjeldende kommuneplan. Dette, i tillegg til terreng- og grunnforhold er vektige grunner til at justering av planavgrensningen i det forelagte reguleringsplanforslaget, og at det som resultat av disse faktorene er justeringen av planavgrensningen i forslaget til reguleringsplan noe større enn avsatt areal til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Nærmere vurderinger omkring endringene av planområdet er gjort under «pkt 6 – beskrivelse av planforslaget».

Planarbeidet ble varslet med annonsering i lokalpressen, kunngjøring på kommunens hjemmesider samt tilskrivning av brev til sektorinteresser og berørte naboer i februar 2017.

Mottatte innspill til varselet på oppstart av reguleringsarbeidet samt forslagsstillers kommentar til hvordan innspillene er ivaretatt i planarbeidet er omtalt i planbeskrivelsen side 4-5.

Innkommne merknader er gjengitt i tabell nedenfor med Rådmannens vurdering. For fullstendige høringsuttalelser vises til de innkomne originalene, som er vedlagt saken.

Innkommne høringsuttalelser etter 1.gangs behandling av planforslaget

Høringsuttalelse	Rådmannens vurdering
Fylkesmannen i Trøndelag Reidrift Påpeker at det er viktig at reindriftsinteressene ivaretas, spesielt når det foreslås reguleringsplaner som bare delvis er i tråd med kommuneplanens arealdel. Derfor er det viktig å benytte reindrifts arealbrukskart (www.kilden.no) samt at reinbeitedistriktet (Essand) kontaktes for å kunne uttale seg.	I reindriftskartet «Nibio – Kilden» er området registrert som beiteland. Lokal kjennskap til det aktuelle området og beitebruk tilsier at denne er sporadisk og ikke intensiv. Essand har også fått planforslaget på høring, og har hatt muligheten til å uttale seg.

<p>Klima og miljø</p> <p>Bemerket at planforslaget bare delvis er i tråd med kommuneplanens arealdel, men at forslaget legger opp til at de nye tomtene samles innenfor et begrenset område og skal plasseres mellom eksisterende bebyggelse og etablert adkomstveg.</p> <p>En samlet etablering av nye tomter sammen med lite behov for ny vegbygging vil også ivareta hensynet til nærliggende myrområder på en god måte.</p> <p>Ut ifra dette mener Fylkesmannen at tidligere innspill og FM's uttalelse fra 05.07.17 (varsel oppstart planarbeidet) er ivaretatt på en god måte. Fylkesmannen har ingen andre vesentlige merknader i saken.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Under prosessen med kommuneplanens arealdel, ble det for Hersjøområdet avklart at inntil 75 nye tomter for fritidsbebyggelse kan reguleres i kommuneplanperioden 2014-2024. Reindriftsinteressene var aktivt inne i kommuneplanprosessen.</p> <p>I planprosessen er nye tomter samlet innenfor et begrenset område, og plassert mellom allerede etablert omkringliggende bebyggelse og etablert adkomstveg.</p> <p>Konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftsinteressene, og vil ikke medføre betydelige endringer for reindriftas bruk av området.</p>
<p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p>Planen er bare delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Ifølge planbeskrivelsen ivaretar reguleringsplanforslaget i større grad miljøverdier enn kommuneplanen (myrområder og mindre behov for vegbygging), og samler i betydelig grad fritidsbebyggelsen omkring.</p>	<p>Tas til orientering.</p>

<p>Fylkeskommunen har utført arkeologisk registrering av planområdet 21.08.2017. Det ble ikke observert automatisk fredede eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.</p> <p>Minner om den generelle aktomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven.</p> <p>Trøndelag fylkeskommune har ingen avgjørende merknader til planforslaget.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Ivaretatt gjennom planbestemmelsene punkt 2.2 (Automatisk fredede kulturminner).</p> <p>Tas til orientering.</p>
<p>Sametinget</p> <p>Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Aktsomhetsplikten ifm. kulturminner er nevnt i planbestemmelsene pkt. 2.2.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>Funn av vann er ikke gitt på forhånd, hverken kapasitet eller kvalitet. Det er i medfølgende VA-plan ikke opplyst om det foreligger undersøkelser på dette. Det bør vurderes om en slik undersøkelse bør inngå som et rekkefølgekrav.</p> <p>Det er viktig at eventuelle eksisterende vannkilder ikke påvirkes negativt ved etablering av nye tomter og bebyggelse på disse.</p> <p>Vilkår for egengodkjenning: Ingen</p>	<p>Den medfølgende VA-planen er en overordnet plan med inndeling av VA-soner hvor nevnte momenter ikke er vurdert. Planbestemmelsene pkt. 3.3.2 krever sonevise detaljerte VA-planer før deling av nye tomter hvor det Mattilsynet etterlyser vil inngå som del av vurderingen.</p> <p>Ivaretas gjennom krav av sonevise VA-planer før deling av nye tomter innenfor planområdet, se planbestemmelsene pkt. 3.3.2.</p>

<p>Øyvind Sand (eier av tomt 83/18 og 83/19)</p> <p>Bemerket at tomt 83/19 har falt ut av planforslaget som ble sendt på høring, og at feil kartgrunnlag foreligger.</p> <p>Ønsker likeså en grenseflytting mellom tomt 83/18 og 83/19 som inntegnet på medsendte kart.</p>	<p>Tas til etterretning. Plankart revidert 24.10.2018 er justert i tråd med innspill.</p> <p>Tas til etterretning. Plankart revidert 24.10.2018 er justert i tråd med innspill.</p>
--	---

Planforslaget

Planområdet ligger rett nord for Hersjøen, og ligger i sin helhet på eiendommen med gbnr. 83/1. Området er pr i dag delvis bebygd med fritidsboliger, og avskjæres av eksisterende adkomstveger.

Området dekker et areal på ca. 88 daa. hovedsakelig skrånende mot Hersjøen, og har en høydebeliggenhet på 515 til 600 moh.

Adkomst til planområdet skjer via Hersjøvegene fra Øverbygda.

Hensikt med regulering

Planforslaget åpner for inntil 7 nye regulerte tomter for fritidsbebyggelse. I tillegg er det i dag etablert 4 tomter for fritidsbebyggelse innen planområdet som også er en del av reguleringsplanforslaget.

Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter eiendommen g/bnr. 83/1, eid av grunneier og tiltakshaver Jo Inge Hoem.

Forhold til overordnede planer

Arealbruken er delvis i overensstemmelse med gjeldende kommuneplan. Området er godkjent fra kommuneplanens arealdel fra 2006.

Antall tomter forholder seg til kommuneplanens bestemmelser om maksimalt 75 nye regulerte tomter ved Hersjøområdet i kommuneplanperioden.

Ny bebyggelse skal følge bestemmelser og retningslinjer gitt i kommuneplanen for type HB – sone mellom hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse (pkt. 6.3 i KPA).

Dette planforslaget på inntil 7 nye regulerte hyttetomter forholder seg til et maks. antall på 75 nye regulerte tomter for fritidsbebyggelse ved Hersjøen i kommuneplanperioden. Dette maksantallet er hjemlet i kommuneplanbestemmelsene pkt. 6.

Dette reguleringsplanforslaget avviker noe ifra kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanforslagets forhold (og avvik) til kommuneplanens arealdel er utfyllende begrunnet på side 11 i planbeskrivelsen (kapittel 6). I saksframlegget på side 2 under «*planprosess*» er avviket også omtalt.

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 begrensede terrenginngrep.

Gjeldende reguleringsplan

Området er fra før av uregulert.

Lek, utearealer og rekreasjonsområder

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

Utbygging av adkomstveier og nye tomter 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 attraktivt og tilgjengelig for friluftsliv også etter utbygging i henhold til planforslaget.

Teknisk infrastruktur - trafikkforhold og parkering

Adkomst inn til planområdet skjer fra Fv705 og inn til Hersjøvegene, som er et etablert privat vegnett med tilknytning til Fv705.

Veinettet driftes av den lokale vegforeninga, og er åpen for alminnelig ferdsel med bomavgift. Tiltakshaver er medlem av vegforeninga.

Fra Hersjøen og opp til eksisterende hytte innenfor planområdet er det etablert privat veg. Vegnettet inn til planområdet har tilfredsstillende standard og kapasitet, og vil ikke ha problemer med å ta unna den økte trafikken som planforslaget vil forårsake.

Adkomstvegene på plankartet er vist med bredde på 6,0 meter, med vegbredde på 4,0m og 1,0m grøfteareal på hver side.

Alle veger kan vinterbrøytes. Dersom vinterbrøyting ikke gjennomføres, henvises hytteeierne til å benytte allerede etablert plass for vinterparkering ved Synnåsen og Bårdsgårdsdalen.

Nye adkomstveger på plankartet er vist med en bredde på 6,0m , med en vegbredde på 4,0 meter og grøfteareal på 1,0 meter på hver side. Eksisterende veger er lagt inn direkte fra FKB_veg.

Det skal på egen tomt avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering til minimum 2 biler.

Teknisk infrastruktur – strøm, vann og avløp

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

Det foreligger planer for strømforsyning til området, men pr i dag er det ingen konkret tidsplan for slik utbygging. Trønderenergi vil ha en avklaring på om det blir strømutbygging rundt Hersjøen innen 1.september 2018.

Det følger med VA-plan til planforslaget. Planbestemmelsene datert 31.05.18, punkt 3.3.2 presiserer også at før første delingstillatelse kan gis for tomt(er) som ligger innenfor den tilhørende VA-sone, må det etter søknad foreligge detaljert VA-plan for den utslippssone som delingssøknaden gjelder for.

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

Teknisk infrastruktur - renovasjon

Fritidsboligene tilknyttes Selbu kommunes renovasjonsordning. Avfallslevering skjer til utplasserte containere eller kommunens miljøstasjon.

Reindriftsinteresser

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

Under prosessen med kommuneplanens arealdel, ble det for Hersjøområdet avklart at inntil 75 nye tomter for fritidsbebyggelse kan reguleres i kommuneplanperioden 2014-2024. Reindriftsinteressene var aktivt inne i kommuneplanprosessen.

I planprosessen er nye tomter samlet innenfor et begrenset område, og plassert mellom allerede etablert omkringliggende bebyggelse og etablert adkomstveg.

Konsekvensene av planforslaget vurderes å være akseptable for reindriftsinteressene, og vil ikke medføre betydelige endringer for reindrifts bruk av området.

Naturmangfoldsvurderinger (nml.)

Vurderinger opp mot naturmangfoldslovens §§8-12 er gjort, og omtalt i planbeskrivelsen side 13-14.

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 omtalt i planbeskrivelsen. Planforslaget er vurdert opp mot disse prinsippene i naturmangfoldloven, og planforslaget får ikke vesentlige negative virkninger når det vurderes opp mot disse prinsippene.

Det ligger vedlagt en ROS-analyse på side 15-16 i planbeskrivelsen. ROS-analysen avdekker ikke forhold som har betydelige konsekvenser for planforslaget.

Virkninger av planforslaget

Effekter på kulturlandskapet

Planforslaget vil med unntak av adkomstveier og nye hyttetomter 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 7 nye hyttetomter i et område som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planforslaget avviker noe fra kommuneplanens arealdel. Årsaker til dette er begrunnet i saksframlegget side 2 under «planprosess» samt i medfølgende planbeskrivelse side 11 under «forholdet til kommuneplanens arealdel».

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 terrenginngrep.

Hyttene planlegges med høy sanitærmessig standard, med innlagt strøm, vann og avløp. Til planforslaget medfølger det en overordnet VA-plan som deler inn feltet i VA-soner. Planbestemmelsene pkt. 3.3.2 presiserer at det må utarbeides sonevise detaljerte VA-planer før utslippstillatelse(r) kan gis.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Hoem hyttefelt med PlanID 2018-000-2 endelig vedtas, og oversendes kommunestyret for vedtak og egengodkjenning.