

PLANBESKRIVELSE

SKJEFTESOSEN II HYTTEFELT

del av eiendommen gnr 71 bnr 3 i Selbu kommune

Datert: 26.06.2019

Revidert. 06.09.2019

PlanID: 2018-000-6

Medlemsorganisasjon for skogeiere i Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms

Adresse:
Ingvald Ystgaards veg 13A,
N-7047 Trondheim

Sentralbord: 815 59 980
Telefaks: 73 80 12 01
E-post: firmapost@nord.skog.no

Bankgiro: 8601.05.53735
Org.nr: 980 486 990
Internett: www.sn.no



Certificate no. XXX

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	3
1.1 Hensikt og mål med planen	3
1.2 Forslagsstiller	3
1.3 Krav om konsekvensutredning	3
2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	3
2.1 Medvirkningsprosess	3
2.2 Oppsummering av innspill med kommentarer	3
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
3.1 Overordnede planer	9
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	9
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
4.1 Beliggenhet og beskrivelse av området	10
4.2 Arealbruk og landskap	11
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	11
4.4 Naturverdier	12
4.5 Skog/landbruk	12
4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	12
4.7 Trafikkforhold	12
4.8 Teknisk infrastruktur	12
4.9 Grunnforhold, ras og skred	13
4.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	13
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
5.1 Reguleringsformål	14
Fritidsbebyggelse	14
Kjøreveg	16
Annen veg-grunn grøntareal	16
Parkeringsplasser	17
LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring	17
Friluftsmål	17
Friluftsområde i sjø og vassdrag	17
Båtutsett	17
5.2 Renovasjon	17
5.3 Virkninger for kulturlandskapet/ verneskog	17
5.4 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven	18
5.5 ROS-analyse	19

VEDLEGG	20
----------------	-----------

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikt og mål med planen

Planen skal legge til rette for etablering av et hyttefelt med 20 nye hyttetomter med tilhørende vegadkomst samt naust. Kommuneplanen åpner for en samlet naustbebyggelse i LNF-områder forutsatt at dette er forenelig med andre interesser i området. Det legges opp til felles VA-løsninger. Eksisterende reguleringsplan fra 2009 skal inngå i planområdet og korrigeres i forhold til dagens situasjon der dette er nødvendig.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver: Lars Johnsen og Noralf Guldseth

Konsulent: Allskog, Ellen Kristin Moe, utdannet arealplanlegger fra UMB,
Universitetet for miljø og biovitenskap

1.3 Krav om konsekvensutredning

Forslag til hyttefelt er i samsvar med kommuneplanens arealdel hvor området er lagt ut til fritidsbebyggelse. Det stilles derfor ikke krav om konsekvensutredning for tiltaket.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartmøte med Selbu kommune ble avholdt den 15.11.16. Planarbeidet ble meldt igangsatt i Selbyggen og på Selbu kommune sin hjemmeside i ukene 36 til og med uke 39 i 2017. Statlige instanser, andre berørte, samt tilgrensede naboer er tilskrevet med brev med frist til uttale på 4 uker. Medvirkning skal ivaretas gjennom de formelle skritt i planprosessen.

2.2 Oppsummering av innspill med kommentarer

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag brev datert 29.09.2017

Landbruk og bygdeutvikling

....I det videre planarbeidet er det viktig at det søkes løsninger som minimerer de landbruksmessige virkningene. Planområdet ligger innenfor Reinsjø-Sørungen beitelags grenser. Det er derfor særlig viktig at planens virkninger for eventuelle beiteinteresser fremgår. Generelt kan det i områder med beiteinteresser oppstå behov for inngjerding av enhetene i hytteområdet. Planen bør derfor ta stilling til dette. Dersom en ønsker å tillate gjerder i et regulert område, bør det stilles krav om omfang av

inngjerdet areal for å begrense konflikten mot beiteinteressene.

Planområdet berører vernskog. Fylkesmannen henstiller derfor om at skogsvegetasjonen får stå mest mulig urørt. Dette bør gjenspeiles i tomteplassing og eventuelt i bestemmelsene.

Det er også viktig at det fremgår hvordan virkninger for kulturlandskapet er hensyntatt og vurdert.

Kommentar:

Det er en del sau som beiter i området og det åpnes opp for inngjerding av tomt som er vanlig praksis i dette området.

Vernskog: Skogen inngår som område avsatt til vernskog og omfattes av skogbruksloven og dermed foryngelsesplikten. Under hogst skal det unngås store flater og opprettholdes store kantsoner mot vassdrag og myr. I tillegg så skal det sendes inn en melding til meg om vernskoghogst i god tid før det skal avvirkes. Arealet mellom feltets nederste tomter og Sørungen er hugd og det plantet på nytt. Det er ikke aktuelt med hogst ellers innenfor planområdet. I hyttefeltet skal eksisterende vegetasjon bevares/bestå i størst mulig grad. Innenfor hver tomt er det vanskeligere å regulere dette men i LNF-R og friluftsområdet skal vegetasjon bevares mest mulig. Tomtekjøpere vil informeres om at tomten befinner seg i et verneskogområde og oppmuntres til å ivareta mest mulig av vegetasjonen.

Miljøvern

....Det er positivt at planarbeidet samordnes med eksisterende reguleringsplan, og at det vurderes samlet naustbebyggelse.

Strandsone

....det viktig at det settes av et belte ned mot vannet/vassdraget, hvor det ikke tillates bebyggelse. Et slikt belte bør være på minimum 50 meter, jf. intensjonen i kommuneplanens arealdel. Det må tas landskapsmessige hensyn ved lokalisering av naust med adkomstvei.

Det avsettes et belte på min 50 m mellom hyttefeltet og Sørungen. Deler av T1-T2 vil ligge innenfor men her er det regulert byggegrense som sikrer at bebyggelsen ikke etableres i 50m beltet. Et evt VA-anlegg er foreslått ca 30m fra strandsonen på bakgrunn av kartlegging og anbefalt lokalisering av Sweco grunnet drenerende masser i dette området.

Naturmangfold

....Jf. utredningsarbeidet i tilknytning til kommuneplanens arealdel for Selbu kommune har planområdet store verdier knyttet til naturmangfoldet. Det er viktig at lokalisering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur baseres på best mulig kunnskap om verdiene i området.

...Det bør vurderes behov for supplerende kartlegging av naturmangfoldet i området i forbindelse med planarbeidet.

...Store deler av planområdet er myrområde. I det videre planarbeidet må det søkes å plassere tiltak som i minst mulig grad medfører inngrep i myr.

...Ved utarbeidelse av planen bør det undersøkes om det er rikmyr innenfor planområdet. Rikmyr er den myrtypen med flest arter og flest truede arter. Med hensyn til klimagassutslipp bør det redegjøres hvilke virkninger planen vil ha ved drenering/uttak av myr. Det må legges vekt på minst

mulig inngrep i myrområdene ved lokaliseringen av ny fritidsbebyggelse.

Kommentar: Det er gjennomført en befaring med kartlegging av miljøverdier i det aktuelle utbyggingsområdet. Befaringen ble gjennomført 19/9 -2018. Viser til vedlagt Rapport 2018: ALLSKOG 08-18. Detaljplanen har ved etablering av tomter og nye veger har tatt hensyn til registreringer av myr og skogsverdier basert på registreringer som fremkommer i rapporten.

Samfunnssikkerhet

.....Vi forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med PBL § 4-3, og viser til DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Fylkesmannen vil påpeke at en ren sjekkliste uten videre beskrivelser og analyse ikke er å anse som en ROS-analyse. Det skal i tillegg til å vurdere risiko og sårbarhet som kan oppstå ved endret arealbruk med dagens forutsetninger, også vurderes hvordan fremtidige klimaendringer eventuelt vil påvirke tiltaket. Se mer informasjon på www.klimatilpasning.no.

ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Kommentar:

Det følger en ROS-analyse som vedlegg til detaljplanen. I forhold til fremtidige klimaendringer er det spesielt tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann; havnivåstigning og stormflo; endringer i flomforhold og flomstørrelser; og skred (klimatilpasning.no) som er aktuelle problemstillinger i Trøndelag. For planområdet vil det være kraftig nedbør/overvann som evt kan berøre området.

Det er god drenering med marine avsetninger i området og terrenget heller ned mot Sørungen. I tillegg til at det vil foretas drenering tilknyttet etablering av ny veg forventes det at store nedbørsmengder kan håndteres på en god måte.

Sosial og helse

...I den videre planleggingen er det viktig å ta hensyn til og sikre allmennhetens tilgang til og kvaliteten på det tilrettelagte friluftsområdet i Skjeftesosen. Videre er det viktig å ta hensyn til og sikre eventuelle eksisterende skiløyper, stier og turdrag slik at ny bebyggelse ikke hindrer muligheten for det etablerte friluftslivet i området.

Opparbeidet anlegg ved Skjeftesosen skal fortsatt kunne benyttes av allmenheten. I tillegg vil det etableres en p-plass som også kan benyttes av allmenheten for å sikre/øke tilgjengeligheten til området.

Sør-Trøndelag fylkeskommune brev datert 04.09.2017

....Gjennom kommuneplanen er det vedtatt egne bestemmelser til fritidsbebyggelse og byggeforbud innenfor 50m beltet langs vassdrag. Hovedformålet med byggeforbudet er å hindre forurensning, sikre allmennhetens tilgang og sikre kantvegetasjon. Dispensasjonspraksis vil være streng både når det gjelder utbygging og når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg.

..Naust og båtutsett bør plasseres lengst øst i området i tilknytning til eksisterende inngrep/adkomst.

..I flg Vann-nett har Sørungen ID 123-898_L, miljøtilstanden er «moderat». I regional plan for vannforvaltning for vannregion Trøndelag er det vedtatt et miljømål «minst god» tilstand. Miljømålet er fastsatt i tråd med vannforskriften. Dette innebærer at det ikke kan gjøres tiltak som forringer miljøtilstanden i Sørungen.

..Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området.

Kommentar:

Vedr naustplassering: Er plassert øst i området.

Vedr vannkvaliteten skal den ivaretas – kun godkjente anlegg skal etableres.

Direktoratet for Mineralforvaltning brev datert 29.08.2017

...Kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift og har dermed ingen merknader til varsel om oppstart.

Sametinget brev datert 13.09.2017

..Ingen merknader men minner om aktsomhetsansvaret og foreslår tekst i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar: Innspill ivaretas i planen

Statens vegvesen brev datert 27.09.2017

....Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsplanarbeidet på nåværende tidspunkt.

NVE mail datert 20.09.2017

..Planområdet ligger i nær tilknytning til Sørungen som er et regulert vannmagasin. Høyeste regulerte vannstand (HRV) er på kote 459 (NN54), og vi anbefaler at ny bygningsmasse plasseres minst 1meter over dette for å unngå skader ved flom/is.

Kommentar: Skal ivaretas ved utbygging av naustområdet.

Trønderenergi Nett AS (TEN) mail datert 21.09.2017

Eksisterende strømforsyning i området har begrenset kapasitet som strømforsyning til de nye hyttetomtene. Eksisterende netstasjon kan sannsynligvis forsyne deler av nytt felt, men ikke hele. Det bør derfor tas høyde for plassering av ny netstasjon i nord-enden av planlagt reguleringsområde. Nye hyttetomter må plasseres utenfor eksisterende høy og lavspent kabelanlegg, slik at de ikke kommer i konflikt med dette. Trase for høyspentkabel 24 kV, er vist med rød strek på vedlagt kartutsnitt.

Kommentar: Innspill ivaretas i planen

Arne Hustad og Mona Iren Hustad brev datert 01.10.2017

Våre innspill til selve hyttefeltet Skjeftesosen II

..Hyttefelt 2 fremstår som et tett byggefelt med lite luft mellom de respektive tomtene. I hyttefelt 1 ble det avsatt flere grønne lunger mellom tomtene noe som skaper en mye større trivsel. Vi mener også at det bør være større avstand mellom det gamle og det nye feltet. Hvis vi ser på tomt 19 kunne den bli plassert mellom 7 og 9 der det er en ledig tomt. Det beste ville å minske på ant. tomter slik at det ikke blir et byggefelt, men et hyttefelt der man unngår alt for mye innsyn og får opplevelse av å være på hytta. Med et hyttefelt på 180 daa og med et slikt antall tomter vil dette forringe hele området. Et område som er tilegnet handicappede vil være mere tjent med mere luft og med en mindre fortetting. I tillegg kunne veien kommet opp mellom 1 og 2 som en forlengelse av veien som vil komme ved naustene. Noe som også vil være positivt for handicappedes tilkomst til båt. Terrenget er på dette området er helt likt og ville ikke føre til noen merkostnad. I tillegg vil en vei i bakkant av naustene være å foretrekke for eventuelle kjøpere. Dette alternativet vil også ta hensyn til det som grunneier lovte oss på telefon etter kontraktskrivingen.

Vi som naboer vil selvsagt se på det som positivt om man allerede nå reduserer antallet tomter noe, da vi mener det vil gi et bedre hytteområde for alle.

Vi ønsker å følge prosessen videre og gjerne bidra til en best mulig plan, og ber om å bli holdt løpende orientert, dvs. vi ber om å få tilsendt forslag til komplett plan med, før planen legges fram for planutvalget til 1. gangs behandling. Vi er ikke imot at det reguleres flere hyttetomter i området, men er opptatt av kvalitet og at området fremdeles skal framstå som et naturområde etter utbygging.

Kommentar:

Planen er utarbeidet med tanke på å ivareta flere hensyn bl.a. kartlagte miljøverdier, avstand til Sørungen og økonomi i prosjektet. Det er foreslått et felt på 20 tomter hvor antall og lokalisering av tomter/veger er foreslått med hensyn til nevnte forhold. Vi mener at hensynet til eksisterende hyttefelt er godt ivaretatt men skjønner at økt trafikk på nedsiden av 71/5 kan framstå som skjemmende. Det er derimot den best egnede lokaliseringen til feltet – tatt i betraktning terreng, hensynet til Sørungen og at veg bør holde seg i bakkant av nye tomter. Det skal ikke være vegadkomst til naustene.

Gertrude Mulders og Pål-Anders Brønstad brev datert 20.09.2017

Noen innspill til selve hyttefeltet Skjeftesosen II

..Hytteområdet framstår som veldig tett med lite luft mellom tomtene. Tomtene vil også bli mindre enn i Skjeftesosen I. Størrelsen på hyttetomtene vil forsterke opplevelsen av at det er tett. For å skape et godt hyttemiljø uten for mye innsyn mellom framtidige hytter, mener vi det bør legges inn buffere med grøntområder/friluftsmål mellom noen av hyttetomtene tilsvarende det som er gjort i Skjeftesosen I mellom bnr. 5, 6, 9 og 7 – ikke mellom alle tomtene, men med gruppering av 2-3 tomter sammen for så å legge inn en buffer. På denne måten mener vi hytteområdet vil framstå som mer attraktivt.

Plassering av bygninger og utforming og størrelse av disse vil være viktig for opplevelsen av hyttefeltet. Det er positivt at dette er vektlagt i redegjørelsen for intensjonen med planen, som er i tråd med KPA. Vi har fått opplyst at hver "tomtesirkel" på planskissa er på knapt 1daa. Når

tomtene ikke blir større, blir det desto viktigere at disse forholdene blir godt ivaretatt i plan med bestemmelser. KPA gir rammer for dette, bl. a. med maks BRA pr tomt på 180 m², hvorav frittstående sidebygning kan være inntil 30m². Dette kan gi hytter på 150m² BRA, nærmest som eneboliger. Vi spør om dette kan bli litt voldsomt, om det er fare for at hyttefeltet vil framstå som et eneboligfelt i stedet. Vi ber om at det vurderes enten større hyttetomter eller lavere tillatt BRA enn rammene i KPA tilsier.

For å kunne håndtere utbyggingen på en god måte, og for å skape størst mulig forutsigbarhet for både kjøpere og selgere, bør rammene være tydelige. Tomtegrensene bør defineres i planen, ikke bare med en sirkel som gir rom for mer tilfeldig fradeling av tomter. I siste instans kan tomter "forsvinne" grunnet uheldige fradelinger, spesielt når tomtene planlegges som "perler på en snor". Vi som naboer vil selvsagt se på det som positivt om man allerede nå reduserer antallet tomter noe, da vi mener det vil gi et bedre hytteområde for alle.

Vi ønsker å følge prosessen videre og gjerne bidra til en best mulig plan, og ber om å bli holdt løpende orientert, dvs. vi ber om å få tilsendt forslag til komplett plan med, før planen legges fram for planutvalget til 1. gangs behandling.

Vi er ikke imot at det reguleres flere hyttetomter i området, men er opptatt av kvalitet og at området fremdeles skal framstå som et naturområde etter utbygging.

Kommentar:

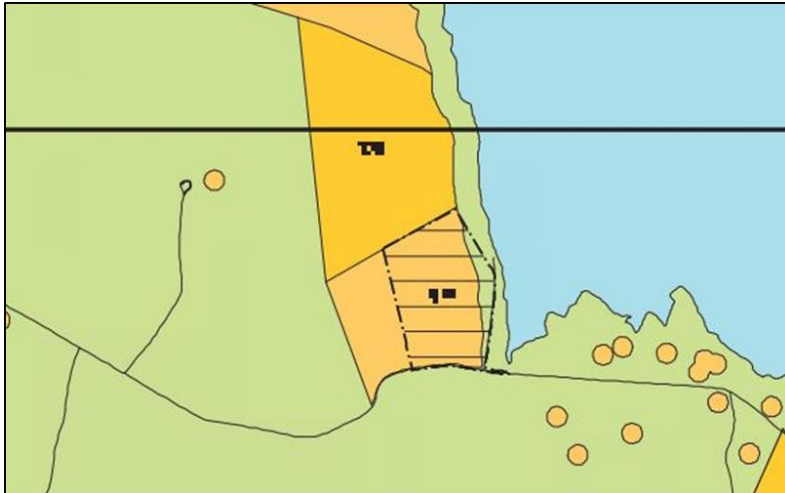
Viser til kommentar over vedr utformingen av feltet.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

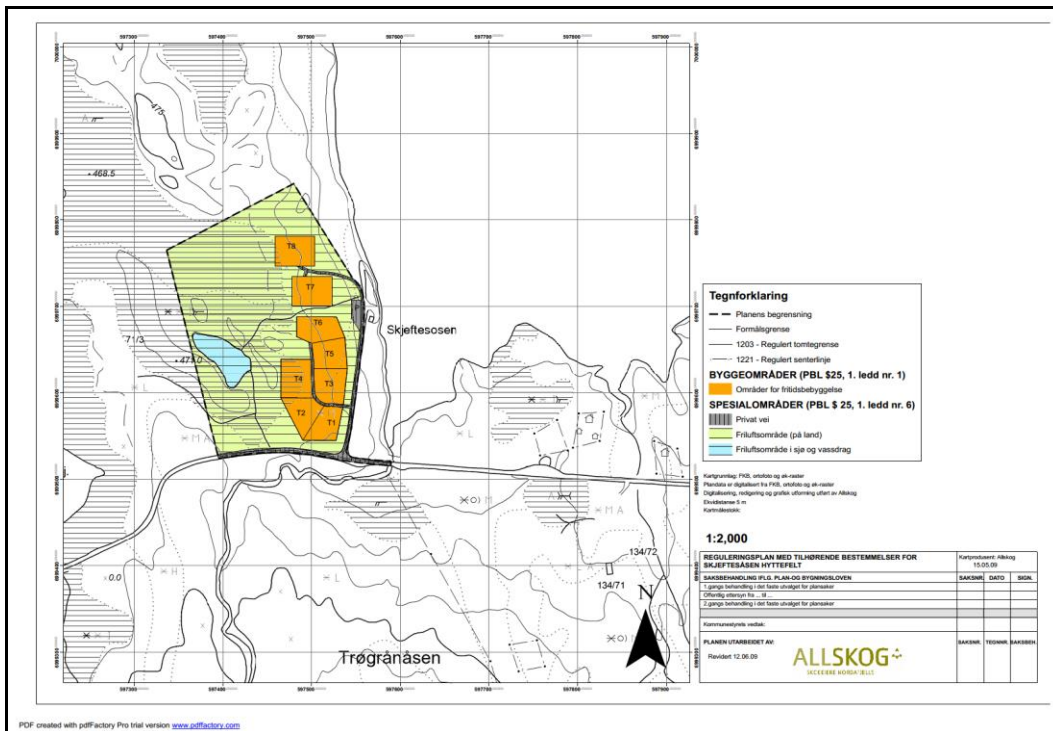
Planområdet inngår som fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel benevnt som 178.



Utsnitt av Kommuneplanens arealdel for Skjeftesosen

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for Skjeftesosen fra 2009 inngår i Skjeftesosen II.



Detaljplankart for Skjeftesosen fra 2009

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet og beskrivelse av området

Området ligger ved Sørungen ca 2 mil fra Selbu sentrum. og består av furu/granskog, tørr-rabber og myr. Området ligger vendt i slak helling mot Sørungen, har fin utsikt og solforholdene er svært gode hele året. Planområdet markert med stiplet linje i sør kartet under.



Planområdet

Planområdet er på 160 daa. Plangrensen følger i hovedsak område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet er noe redusert i henhold til planområdet som ble meldt igangsatt. Planen tar med seg arealet ned til Sørungen med tanke på regulering av naustrekke og adkomst til båtutsett. Øvrig areal langs strandsonen (50m) avsettes til LNF-område som i dag.



Plangrensen

4.2 Arealbruk og landskap

Det meste av planområdet er bevokst med furu, blandingsskog og noe myr. Området strekker seg fra Sørungen på kote 455 til høyeste punkt kote 475 i vest. Terrenget har flate partier ned til Sørungen. Solforholdene er svært gode hele året i hele feltet.

I dag er 4 hytter bygd innenfor eksisterende detaljplan og tre er solgt men ikke bebygd. I starten ved feltet ved Sørungen er det bygd en gapahuk og etablert sittegrupper med bål plass for brukerne av området og for allmenheten. Området er populært og flittig brukt. Det er også et båtutsett i dette området.

4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner eller samiske kulturminner i det omsøkte området.

4.4 Naturverdier

I konsekvensutredningen ifm. kommuneplanens arealdel er følgende registrert for området.

Tema	Verdibeskrivelse	Verdi- vurdering	Konfliktbeskrivelse (Beskrivelse av omfang)	Grad av konflikt (Vurdering av omfang)
Miljø- og naturressurser:				
Naturverdier, biologisk mangfold	Ved Sørungen er det ikke registrert viktige naturtyper eller kulturlandskap. Av artsdata er det observert svarthvit fluesnapper, dompap, gullmyrklegg, og kadaver tatt av bjørn (mange).			

Viser ellers til rapport Skjeftesosen hyttefelt, Selbu kommune, Kartlegging av miljøverdier Rapport 2018 – ALLSKOG 08-18. som er vedlagt detaljplanen.

4.5 Skog/landbruk

Skogen inngår som verneskog i Selbu. En del av skogen har vært aktivt drevet, og mye av arealet på fastmark består av unge plantefelt (5-25 år). Eldre/gammel skog består i hovedsak av gjenstående kantsoner mot myr, og domineres av furu, men stedvis med godt innslag av gran.

Boniteten er gjennomgående lav der det er eldre skog, middels i plantefeltene. Trær eldre enn 150 år forekommer, både av furu og gran. Lauv forekommer vanligst som oppslag i plantefeltene. På fastmarka dominerer bærlyngskog med spredt innslag av blåbær-, røsslyng-/blokkebær- og lavskog.

Det beiter noe sau i området.

4.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området benyttes i hovedsak av hyttefolket som friluftsområde i dag. Dette gjelder det opparbeidede arealet ved Sørungen hvor det i dag er etablert bål plass og gapahuk. Resterende areal benyttes i mindre grad men har likevel en verdi som nærområde for eksisterende hyttebeboere.

Nærmeste oppkjørte skispor er ved Djuposen. Skiløypa går til Bømkjølen som er felles p-plass hvor løypenettet bla går i retning Rensfjellet. Det er også et utbredt stinett på sommeren.

4.7 Trafikkforhold

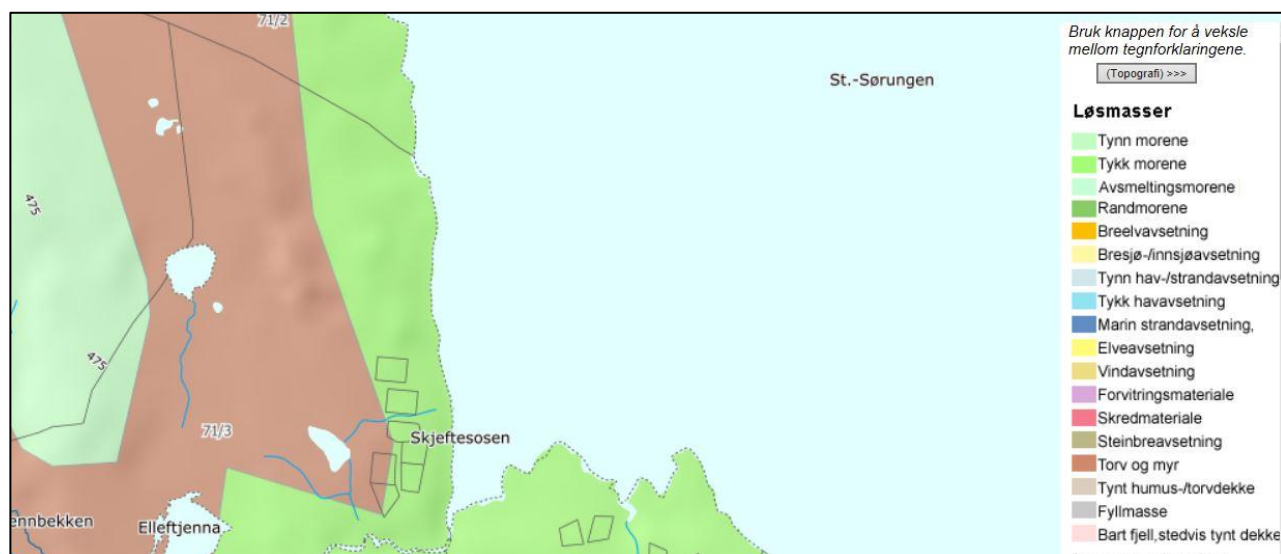
Området grenser til bomveg som går langs Sørungen. Sikten er god. Veger inne i Skjeftesosen I er utbygd.

4.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp: I dag er det tre grunnvannsbrønner i området som benyttes av 5 hytter. Hyttene har egne avløpsanlegg med lukkede tanker. I forbindelse med Skjeftesosen I ble det etablert ny trafo i området.

4.9 Grunnforhold, ras og skred

Området består av tykk morene og torv/myr. Se kart under hentet fra NGU's løsmassekart.



I følge NVE's kartdatabase er området ikke utsatt for ras skred eller avmerket som aktsomhetsområde.

4.10 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området er ikke utsatt for - eller tiltaket vil ikke medføre risiko for ras/skred/grunnforhold som setter krav spesielle tiltak.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1):

1121 - Fritidsbeb. - frittliggende

1540 - Vann- og avløpsanlegg

1589 - Naust

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2):

2011 – Kjøreveg

2019 - Annen veggrunn grøntareal

2082 – Parkeringsplasser

LNF-R (PBL § 12-5, nr. 5):

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

5130 – Friluftsmål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5 NR 6.)

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

6900 - Båttutsett

Fritidsbebyggelse

Det reguleres i alt 20 tomter for fritidsbebyggelse. Størrelse på tomtene er +-1 daa. Største tillatte bruksareal (BRA) pr tomt er 180 kvm. Maks. størrelse på anneks er 30 kvm.

Nye tomter er holdt 50m unna Sørungen, unntatt deler av T-1 og T-2. Her er det derimot lagt inn en byggegrense på 50m for å sikre at det ikke etableres bygg nærmere Sørungen enn det kommuneplanens arealdel tillater. Tomtene er videre holdt utenfor myr og lokalisert til faste partier.

Tomtene er østvendte med utsikt mot Sørungen. Alle er likevel solrike da topografien i området også gir sol fra sør og vest. De fleste tomtene ligger i terreng med flate partier. Det bør vurderes om hytta skal lokaliseres på dette partiet eller om arealet er bedre egnet til uteområde. Bygges det i skrått terreng må valg av hytte tilpasses dette på en god måte. Valg av hyttemodell skal skje ut fra tomtens beskaffenhet med mål om at terrenginngrep skal holdes på et minimum og samtidig tilpasses hver enkelt tomts topografi, utsikts- og lysforhold. Fyllinger i forkant av tomt bør unngås.

Det kan være hensiktsmessig at mønevalg varierer i feltet, slik at enkelte følger kotene mens andre går på tvers av kotene. Byggesak må avgjøre hva som er best egnet for tomte i hvert enkelt tilfelle. For å redusere eksponering fra feltet skal farger skal holdes i mørke naturfarger og takteking skal være mørk uten reflekterende materialer.

Under vises en hyttemodell fra Rindalshytter som kan være egnet for området.



Hyttemodellen Lysthus fra Rindalshytter

De fleste tomtene grenser til hovedadkomstveg i feltet. Dette sikrer enkel tilgang til tomtene og redusere behovet for lange stikkveger. Det skal legges til rette for 1,5 p-passer på hver tomt.

Vann- og avløpsanlegg

Skjeftesosen I har enge separate VA-løsninger med tette tanker. I utgangspunktet så er dette ønsket løsning også for Skjeftesosen II da dette gir fleksibilitet ved tomtesalg og realisering av feltet og ikke krever forskuttering av et VA-anlegg.

VA-plan utarbeidet av Geo Tydal AS er vedlagt detaljplanen og er styrende for valg av VA-løsninger for feltet. Valg av løsninger beskrevet under er hentet fra VA-planen:

Vannforsyning:

Området preges av få naturlige vannkilder som er egnet for vannforsyning. Bekker i nærheten har variabel vannføring, og kan være utsatt for forurensing fra dyreliv i området. Avhengig av grunnvannsnivået kan det være mulig å etablere vannforsyning fra private brønner. Imidlertid setter drikkevannsforskriften strenge krav til alle vannforsyningssystemer som forsyner mer enn 1 fritidsbolig, noe som gjør felles forsyning fra åpen brønn til flere enheter lite aktuelt.

Vannforsyning fra grunnvannsbrønner vurderes som en sikrere og mer stabil løsning, både i forhold til sikkerhet mot forurensing og leveringskapasitet. Med hensyn til forurensingsfaren og at feltet skal bygges ut med strømforsyning, anbefales vannforsyning med grunnvannsbrønner. Grunnvannsbrønner kan eventuelt etableres som fellesanlegg for flere tomter dersom det vurderes som hensiktsmessig. Drikkevannsforskriftens krav til registrering og oppfølging skal tilfredsstilles.

Plassering av grunnvannsbrønn skal skje i samråd med grunneier, og være slik at lokaliseringen ikke er til vesentlig ulempe for anleggets naboer. Plasseringen skal i tillegg være slik at risiko for forurensing av drikkevannskilden minimaliseres. Terreng omkring grunnvannsbrønner skal

planeres/arronderes slik at overflatevann ikke kan forurense brønnen. Mindre, permanente brønnhus kan oppføres over brønnpunktene.

Avløpsanlegg:

Ut fra vurderinger og undersøkelser av stedegne løsmasser, er det liten sannsynlighet for at det vil være hensiktsmessig å infiltrere avløpsvann fra både toalett og dusj/vask til grunnen i området.

Imidlertid vil det være gode muligheter for å infiltrere gråvann via slamavskiller til stedegne løsmasser. Alternativt kan gråvannsutslipp løses med etablering av slamavskiller og biologisk filter.

Grunnforholdene skal vurderes og beskrives nærmere i forbindelse med den enkelte søknad om utslippstillatelse. Avløpsvann fra toalett (svartvann) føres til tett tank. Det skal benyttes vannbesparende toalett for å redusere tømmehyppighet. Alternativt kan toalett utføres med biologiske/utslippsfrie løsninger. Hyttefeltet er planlagt med en tomteplassering som i utgangspunktet ikke legger opp til utbygging av større fellesanlegg. Avløpsanlegg anbefales derfor etablert som enkeltanlegg. Dersom særlige grunner tilsier at det er hensiktsmessig, kan kommunen gjennom søknad om utslippstillatelse godkjenne fellesløsninger såfremt disse er i tråd med VA-planens bestemmelser for øvrig.

Naust

Det er ikke naust i området i dag, men det er behov for dette. Det avsettes areal som kan romme naust til både nye og eksisterende hytteeiere i planområdet. Maks størrelse på naustene er BRA 30kvm. Naustene bør stå tett, men for å forhindre at naustrekka blir en monoton vegg langs Sørungen er det en bedre at det varieres i fargevalg (grått/rødt/brunt), mønehøyde og takvinkel. Naustene skal tilpasses terrenget i strandsonen. Det skal ikke være adkomstveg frem til naustene men det kan opparbeides en enkel sti frem til og i bakkant av naustområdet. Båter settes og ut tas om ved båtutsettet.

Kjøreveg

Pr i dag SKV_1,2 og 3 er bygd. Nye veger vil ligge godt i terrenget hvor de blir enkel å opparbeide med minimale inngrep. Maks kjørebredde 5m. Veger er etablert i randssone til fastmark. Veger etableres med duk, pukk og grus. Det skal ikke grøftes for å sikre tilsig til myrene i feltet. Dette gjelder i særlig grad i nordre del den ombotrofe myra og lokaliteten med middels rik myrtype i nordøst.

Annen veg-grunn grøntareal

Arealet er ment å gi en buffer mellom veg og tomter – for å sikre snørydding og for å sikre nødvendig areal til skjæring/fylling . Stikkveger inn til hyttene kan legges over dette arealet – lokalisering av avkjørsel bestemmes ut fra hvor dette er mest hensiktsmessig med tanke på å minimalisere terrenginngrep, ivareta stigningsforholdene og hvor hytte/ inngangsparti lokaliseres.

Det etableres en ny adkomstveg ned til båtutsettet da dagens forhold er vanskelige. Slik det er foreslått i planen gis det mulighet for rundgjøring.

Parkeringsplasser

Det avsettes areal til parkering ved VA_1. Denne kan benyttes som vinterparkering, gjesteparkering og parkering for allmennheten.

LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Innenfor området vil det på sikt bli aktuelt med hogst mot Sørungen. Ellers i området kan plukkhogst være aktuelt med trær bør i hovedsak bevares i størst mulig grad med tanke på verneskogstatus.

Det vil beites som før. Det er praksis i området at tomter kan inngjerdes og det åpnes derfor også for dette i planen.

Friluftsmål

Arealet ved Sørungen som i dag benyttes i friluftsyemed avsettes til friluftsmål med bestemmelser som sikrer allmennhetens frie ferdsel. Deler av området er allerede opparbeidet med gapahuk og bål plass. Det kan evt etableres en ny gapahuk ol om det skal være behov for dette, men nye tiltak skal ikke forringe/hindre adkomst til Sørungen. Anlegget skal kunne benyttes av allmennheten.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Arealet er eksisterende tjern som inngår i planområdet.

Båttutsett

Eksisterende båtutsett inngår i planen med samme arealmål.

5.2 Renovasjon

Avfall leveres i bygda ved Slingvegen eller ved Guldsethvegen hvor det satt opp containere som i dag.

5.3 Virkninger for kulturlandskapet/ verneskog

Området berører deler av et større område avsatt til verneskog i Selbu. Retningslinjer for verneskog gjelder først om frest ved organisert hogst. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og nye tomter vil naturlig nok medføre at noe av denne skogen vil måtte hugges. Tomtekjøpere skal informeres om verdien av skogen for slik å bidra til at trær på tomtene ivaretas både av hensyn til skjerming mellom hytter og biologisk mangfold. Det avsettes areal/korridorer som sikrer grønne vegetasjon i feltet.

Nye hytter vil endre landskapsbildet men lokalisering av tomtene skal bidra til å redusere eksponeringen sammen med bestemmelser som ivaretar et dempet formspråk blant annet gjennom lav mønehøyde og dempet fargevalg.

5.4 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

§8. Kunnskapsgrunnlaget

Reguleringsområdet og tilstøtende områder er sjekket ut i henhold til krav i naturmangfoldloven §8. Naturbase og Artskart er konsultert.

Naturbasen gir ingen informasjon om viktige naturtyper innenfor planområdet, og heller ikke i andre deler av Sørungen med nærområder. Innenfor planområdet utgjør fattige myrtyper og plantefelt stordelen av arealet, med bare mindre innslag av noe rikere myrtyper, samt et lite areal med gransumpskog.

Det finnes ingen informasjon om sjeldne/trua arter eller naturtyper innenfor planområdet. I området ellers er det derimot mange registreringer, også av sjeldne/rødlistede arter. For en stor del gjelder dette vanntilknyttede arter, med horndykker (rødlistestatus VU) og fiskemåke (NT) som eksempler. Sørungen med tilgrensende arealer skog og myr er trolig viktig både som hekkeområde for mange fuglearter, og som rastelokalitet under trekk.

I forbindelse med utarbeiding av detaljplanen ble det gjennomført en befaring med kartlegging av miljøverdier i det aktuelle utbyggingsområdet. Hovedformålet var å kartlegge eventuell forekomst av rike myrtyper. I følge utredningsarbeidet til kommuneplanens arealdel har planområdet store verdier knyttet til naturmangfoldet, og med bakgrunn i det ble også andre miljøverdier vurdert og registrert, bl.a fugl. Befaringen ble gjennomført 19/9 -2018 av Terje Nordvik, ALLSKOG. Viser til rapport Skjeftesosen hyttefelt, Selbu kommune, Kartlegging av miljøverdier Rapport 2018 – ALLSKOG 08-18. som er vedlagt detaljplanen.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Vurdering av registreringer i forhold til detaljplanen:

- Planlagte nye veier i planområdet kan medføre en generell uttørring av myrene. Veger bør etableres i randssone til fastmark der dette er mulig. Veger etableres med duk, pukk og grus. Det må ikke grøftes. Dette gjelder i særlig grad i nordre del den ombotrofe myra og lokaliteten med middels rik myrtype i nordøst. Hytter her bør unngås.
- Biotopen med gransumpskog bør bevares.
- Gjenstående gammel furuskog mot myra i vest bør ivaretas da dette området fremstår i dag som en velfungerende kantsone mot myr, med innslag av gamle, grove trær, læger og stående død ved.
- Eldre/gamle furutrær innenfor bør ivaretas i størst mulig grad.

Dette er alle forhold som er tatt hensyn til i detaljplanen gjennom lokalisering av tomter, veger og ivaretagelse i planbestemmelser.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

På bakgrunn av planens utforming vurderes ikke slik at tiltaket i mindre grad vil få en samlet negativ konsekvens for naturmangfoldet.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Ikke relevant

5.5 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger vedlagt planen. Tiltaket er vurdert å ikke være berørt av forhold som krever spesielle tiltak eller som ved gjennomføring vil kreve tiltak for å redusere/forhindre evt uønskede hendelser.

VEDLEGG

Vedlegg 1: ROS-analyse

Vedlegg 2: Skjeftesosen hyttefelt, Selbu kommune, Kartlegging av miljøverdier Rapport 2018 – ALLSKOG 08-18.

Vedlegg 3. Notat Sweco 11.09.2017

Vedlegg 4. VA-plan Geo Tydal AS 25.06.2019